

O Essencial da Arquitetura e Urbanismo

Jeanine Mafra Migliorini
(Organizadora)



 **Atena**
Editora

Ano 2018

Jeanine Mafra Migliorini
(Organizadora)

O Essencial da Arquitetura e Urbanismo

Atena Editora
2018

2018 by Atena Editora

Copyright © da Atena Editora

Editora Chefe: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Diagramação e Edição de Arte: Geraldo Alves e Natália Sandrini

Revisão: Os autores

Conselho Editorial

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Profª Drª Deusilene Souza Vieira Dall’Acqua – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie di Maria Ausiliatrice
Profª Drª Juliane Sant’Ana Bento – Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

E78	O essencial da arquitetura e urbanismo [recurso eletrônico] / Organizadora Jeanine Mafra Migliorini. – Ponta Grossa (SP): Atena Editora, 2018. Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web Inclui bibliografia ISBN 978-85-85107-60-4 DOI 10.22533/at.ed.604182310 1. Arquitetura. 2. Planejamento urbano. 3. Urbanismo. I. Migliorini, Jeanine Mafra. CDD 720
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

O conteúdo do livro e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores.

2018

Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

www.atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

Arquitetura é expressão artística que transmite valores, ideias, concepções do período que acontece, tem implicações na sociedade, e por ela é influenciada, e por isso, pode ser apontada como guardiã de uma estrutura cultural. A maneira de ver e pensar a arquitetura é resultado do contexto histórico que se insere. Discutir arquitetura é discutir cultura, arte, sociedade.

A cidade é o lugar de acontecimento da arquitetura, por isso ela está entre as mais públicas expressões artísticas, forma não verbal de expressão coletiva, elemento de ligação, e simultaneamente separação, do privado e do público; a sua concretização, em forma de edificações, compõem as cidades. Através da arquitetura, suas alterações e ressignificações, analisamos a dinâmica da cidade na história. Suplantando essas mudanças, só é possível reconhecer um ambiente, uma paisagem urbana, se nela permanecerem elementos remanescentes de outras épocas. A paisagem urbana, e conseqüentemente sua arquitetura, é o resultado das relações entre o homem e o meio ambiente, é dinâmica, se altera conforme se modificam os usos do espaço.

Esses apontamentos são reflexões que nos permitem a compreensão do contexto em que se implantam as discussões sobre arquitetura, paisagem urbana, preservação, e demais possibilidades atreladas ao assunto. São discussões necessárias para a apreensão do espaço e de que maneira deve-se atuar sobre ele. Quando analisamos nossa realidade, a comparamos com o passado e fazemos previsões para o futuro, podemos perceber onde há necessidade de intervenção. Neste sentido surgem as discussões deste livro, que buscam, através dos mais variados temas nos colocar diante de uma realidade que precisa ser percebida por todos, para que possamos atuar de maneira significativa no contexto que vivemos.

Boa leitura e muitas reflexões!

Prof.^a Jeanine Maфра Migliorini

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
A CRIATIVIDADE NO PROCESSO DE ENSINO/APRENDIZAGEM DE PROJETO DE ARQUITETURA: ALGUNS ELEMENTOS DE DISCUSSÃO	
<i>Gleice Azambuja Elali</i> <i>Maísa Fernandes Dutra Veloso</i>	
CAPÍTULO 2	15
CASAS SHODHAN E THIAGO DE MELLO: COMPARAÇÃO ENTRE OBRAS DE DOIS MESTRES DA ARQUITETURA MODERNA	
<i>Silvia Lopes Carneiro Leão</i>	
CAPÍTULO 3	34
ANÁLISE DAS DIFERENTES TIPOLOGIAS DO USO NO TIJOLO NA CONSTRUÇÃO DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO DA POMPEIA	
<i>Cristiane Leticia Oppermann Thies</i> <i>Clarissa de Oliveira Pereira</i> <i>Fernanda Peron Gaspary</i>	
CAPÍTULO 4	45
ENTRE O DISCURSO E OS ELEMENTOS OBJETIVOS QUE DESCREVEM A FORMA DO MUSEU GUGGENHEIM DE GEHRY	
<i>Luciana Sandrini Rocha</i> <i>Adriane Borda Almeida da Silva</i>	
CAPÍTULO 5	60
MUSEUS COMO FENÔMENO DE MASSAS: ARTE, ARQUITETURA E CIDADE	
<i>Bianca Manzon Lupo</i>	
CAPÍTULO 6	72
O ESTADO-DA-ARTE DE LUGAR: EVOLUÇÃO DE UM CONCEITO	
<i>Lineu Castello</i>	
CAPÍTULO 7	82
EXPERIÊNCIA EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITATS DE REFORMA AGRÁRIA: UNIVERSIDADE, ESTADO E MOVIMENTO SOCIAL	
<i>Maria Cândida Teixeira de Cerqueira</i> <i>Amadja Henrique Borges</i> <i>Cecília Marilaine Rego de Medeiros</i>	
CAPÍTULO 8	98
O CORPO E A NARRATIVA DA CIDADE: DOS PRIMOS HOFFMANNIANOS A MARCOVALDO	
<i>Ricardo Luis Silva</i>	

CAPÍTULO 9	111
PAISAGEM URBANA E ANÁLISE MORFOLÓGICA DE ANÁPOLIS A PARTIR DE TRÊS PARQUES PÚBLICOS	
<i>Wilton de Araujo Medeiros</i> <i>Jean Carlos Vieira Santos</i>	
CAPÍTULO 10	128
A CONSTRUÇÃO SOCIAL DA CIDADE FRENTE AOS GRANDES PROJETOS URBANOS: REFLEXÕES SOBRE O PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO DAS ÁREAS PORTUÁRIAS DE AUCKLAND E PORTO ALEGRE	
<i>César Wagner</i> <i>Lúcia Camargos Melchior</i>	
CAPÍTULO 11	144
RIO PARAIBUNA: PAISAGEM, ESPAÇOS LIVRES E FERRAMENTAS DE ANÁLISE DO TERRITÓRIO	
<i>Lívea Rocha Pereira Penna</i> <i>Antonio Ferreira Colchete Filho</i>	
CAPÍTULO 12	156
PAISAGEM CULTURAL FERROVIÁRIA, PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO	
<i>Luciana Massami Inoue</i>	
CAPÍTULO 13	173
CIDADE E ESPORTE: PAISAGEM E ESPAÇO PÚBLICO EM CENA	
<i>Karlíane Massari Fonseca</i> <i>Marcelo Ribeiro Tavares</i> <i>Lucia Maria Sá Antunes Costa</i> <i>Antonio Colchete Filho</i>	
CAPÍTULO 14	182
A REPRESENTAÇÃO DAS FAVELAS NO MAPEAMENTO E INFORMAÇÃO DO TURISMO NO RIO DE JANEIRO	
<i>Núbia França de Oliveira Nemezio</i> <i>Fernanda Gomes de Oliveira</i>	
CAPÍTULO 15	197
A MEDIDA DE CENTRALIDADE POR PROXIMIDADE E SUAS RELAÇÕES COM A FORMA URBANA	
<i>Daniel Trindade Paim</i> <i>Ana Paula Neto de Faria</i>	
CAPÍTULO 16	213
AVALIAÇÃO “PORÇÃO NOROESTE” EM RELAÇÃO A OCUPAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE SENADOR CANEDO EM GOIÁS: ESTUDO DE CASO	
<i>Antônio Henrique Capuzzo Martins</i> <i>Beatriz Ribeiro Soares</i> <i>João Dib Filho</i>	

CAPÍTULO 17	223
VAZIOS URBANOS E SEUS NOVOS USOS: REFLEXÕES PARA A FORMA URBANA DE FORTALEZA (CE)	
<i>Emanuel Ramos Cavalcanti</i>	
CAPÍTULO 18	241
URBANISMO SUSTENTÁVEL: HÁ UM CAMINHO BRASILEIRO?	
<i>José Almir Farias Filho</i>	
<i>Denise Barcellos Pinheiro Machado</i>	
SOBRE A ORGANIZADORA	253

VAZIOS URBANOS E SEUS NOVOS USOS: REFLEXÕES PARA A FORMA URBANA DE FORTALEZA (CE)

Emanuel Ramos Cavalcanti

Doutorando da Universidade Presbiteriana
Mackenzie (UPM)
São Paulo, SP

RESUMO: O artigo discute algumas características da transformação recente de vazios urbanos em áreas de expansão urbana de Fortaleza, Ceará. As linhas principais de abordagem são considerações de ordem morfológica e a análise de processos e atores envolvidos na transformação. São dois objetos de investigação: “produtos imobiliários” para os bairros Papicu e Presidente Kennedy. Estes projetos possuem características semelhantes por se localizarem em glebas anteriormente ocupadas por atividade industrial e por possuírem o mesmo programa arquitetônico: *shopping center* com torres residenciais e empresariais. O argumento central relaciona o resultado formal desses empreendimentos à transformação do traçado urbano da cidade, evidenciando aspectos que impactam no meio físico e social, mas também processos e atores envolvidos nos casos, destacando-se promotores imobiliários e o poder público. Foram utilizados alguns conceitos da Morfologia Urbana e, principalmente, procedimentos metodológicos de análise presentes na “escola” de morfologia urbana portuguesa (COELHO,

2013). Interessou-nos, essencialmente, identificar se essas enormes glebas ociosas e barreiras físicas são reincorporadas ao traçado urbano da cidade, qualificando-o, e a relação entre as duas iniciativas privadas e o planejamento e os projetos urbanos oficiais. A questão central é uma indagação sobre se os espaços resultantes têm um impacto socioespacial positivo ou se produzem segregação, seja pela valorização do solo, seja pela preferência de usos no espaço privado do lote. A reflexão voltou-se para questões que envolviam os novos espaços que são gerados por esses “produtos imobiliários”, no sentido de discutir sobre a transformação de áreas de vazios urbanos.

PALAVRAS-CHAVE: Forma Urbana. Vazios Urbanos. Planejamento Urbano.

ABSTRACT: The article discusses some recent transformation characteristics of urban voids in urban expansion areas of Fortaleza, Ceará, Brazil. There are two main lines of approach: considerations of morphological order and analysis of the processes and actors involved in the transformation. There are two research objects: “real estate products” for the neighborhoods of Papicu and Presidente Kennedy. These projects have similar characteristics for they are located on plots of land previously occupied by industrial activity and

have the same architectural program: shopping mall with residential and office towers. The central argument of the article relates the formal result of these developments with the transformation of the urban fabric, highlighting aspects that impact on the physical and social environment, but also processes and actors involved in the cases, highlighting property developers and public authorities. We use some concepts of Urban Morphology specially methodological procedures analysis from the Portuguese “school” of Urban Morphology (Coelho, 2013). It interested to us essentially to identify whether these huge urban voids and physical barriers are reincorporated into the urban fabric, improving it, and the relationship between the two private initiatives and the general planning for the city. The central question lied on whether the resulting space has a positive socio impact or produces segregation, by the increasing of land prices, or by the privatization of the public uses. The reflection turned to issues involving the new spaces that are generated by those “real estate products” in order to discuss the transformation of urban voids.

KEYWORDS: Urban Form. Urban voids. Urban Planning.

1 | INTRODUÇÃO

O estudo da forma urbana ganhou vulto a partir da segunda metade do século XX e, no início de século XXI, se configurou como corpo teórico e metodológico de destaque no meio científico concernente. Desde ainda os trabalhos pioneiros de J. Stübben e C. Sitte – “A construção de cidades” (1890) e a “Construção da cidade segundo seus princípios artísticos” (1901), respectivamente – vimos, ao longo do século passado, a consolidação desse campo temático a partir da formação de importantes “escolas”, como a italiana, a francesa e a catalã – as mais importantes – sendo hoje campo disciplinar disseminado pelos mais diversos países, incluso o Brasil.

Esses estudos, centrados na compreensão dos aspectos físicos da cidade, buscam desvelar processos, transformações ao longo do tempo, apontando para compreensões possíveis do fenômeno urbano em dado tempo histórico. Esse campo teórico e, em especial, as ferramentas que disponibiliza serão os recursos utilizados para a argumentação do presente artigo que foi desenvolvido como atividade final da disciplina “Forma urbana e desenho ambiental” no âmbito do doutoramento do autor no primeiro semestre de 2015 e originalmente publicado nos Anais do IV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (IV ENANPARQ) realizado na cidade de Porto Alegre (RS) em julho de 2016.

Tomamos como base Coelho (2013), que desenvolveu extensos estudos morfológicos para as cidades portuguesas. Interessou-nos, especialmente, o percurso metodológico utilizado, ou seja, aquele que partiu do entendimento que a totalidade da cidade conforma uma série de tecidos homogêneos, articulados das mais variadas maneiras, e que esses tecidos, tomados como amostras de partes da cidade ainda

podem ser decompostos em diversas categorias morfológicas, como por exemplo, o elemento “quarteirão”, que vai ser utilizado na abordagem do objeto do presente artigo.

Nosso recorte espacial é a cidade de Fortaleza, também entendida como o palimpsesto acima apontado, mais especificamente, duas amostras de seu tecido urbano, em dois bairros bem distintos um do outro, mas contemplados por “produtos imobiliários” - residenciais e comerciais - semelhantes, compreendendo a construção do produto “*shopping center*-torres comerciais e condomínios”, produzidos pelas mesmas empresas incorporadoras e construtoras.

Dentro desse recorte no nível do bairro um outro foi produzido, correspondendo ao elemento “quarteirão” já que os projetos supracitados acontecem em duas grandes glebas até então ociosas, instigando a discussão da relação entre os espaços público e privado, apontando para a necessidade da investigação desses processos de modificação das estruturas urbanas, especialmente os vazios urbanos, recentemente.

Fizemos também a relação do campo teórico da Morfologia Urbana com a discussão sobre a formação de vazios urbanos na cidade contemporânea (cidade pós-industrial). Os quarteirões recortados como exposto acima se configuraram exatamente, no caso do recorte para Fortaleza, como vazios urbanos, imensas glebas residuais de atividades industriais finalizadas que foram revalorizados recentemente e que, por conta disso, surgiram como potenciais espaços para os empreendimentos que foram analisados.

O trabalho foi estruturado em duas partes, contando com algumas considerações finais. Na primeira parte, segundo capítulo, apresentamos e discutimos o referencial teórico que foi fundamentado nos estudos da forma urbana e na discussão dos vazios urbanos, relacionando as interfaces entre esses dois campos teóricos.

Na segunda parte, terceiro capítulo, descrevemos os projetos selecionados, situando-os no contexto dos bairros e no tecido urbano da cidade de Fortaleza, identificando as suas características de intervenção nas glebas-objeto dos projetos. Em seguida, ainda no mesmo terceiro capítulo, apresentamos uma discussão, relacionando teoria e aspectos de legislação urbana com o objeto de estudo.

2 | FORMA URBANA: CONCEITOS, PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E A RELAÇÃO COM OS VAZIOS URBANOS

Antonucci (2005) resgatou os condicionantes e desdobramentos dos estudos da forma urbana que ganharam força em momento de crítica ao Movimento Moderno nas décadas de 1950 e 1960. Delineou a genealogia desse movimento de crítica, destacando autores fundadores, além do surgimento de “escolas nacionais” a partir do ideário proposto, chegando, dessa forma, a montar um panorama desses estudos no Brasil.

Apoiada no trabalho de Moudon (1997) identificou os pioneiros dos estudos da

forma urbana em Cozen e Muratori, o primeiro alemão, o último italiano, que, no início do século XX, nas suas respectivas áreas – geografia e arquitetura – desenvolveram conceitos que influenciaram as diversas gerações posteriores. Assim, foi possível surgir, especialmente na Itália, na França e na Espanha, as principais “escolas” de Morfologia Urbana, destacando-se, ao longo da segunda metade do século XX, autores como Aymonino, Rossi, Castex, Panerai, Bohigas, Solà-Morales dentre outros. No Brasil, de forma tardia, somente a partir dos anos 1980, destacou-se Vicente del Rio e seus trabalhos centrados em metodologias de leitura da cidade e ferramentas de desenho urbano.

Para não ficar apenas nas genealogias de autores, como os supracitados, podemos enunciar, a partir do que Antonucci (2005) utilizou como definição para o conceito de Morfologia Urbana – apoiada principalmente em autores como Moudon, Lamas e del Rio – uma versão resumida que acreditamos ser uma boa introdução ao assunto, suficiente para o escopo do presente artigo.

Assim, podemos afirmar que a Morfologia Urbana tem como objeto o estudo da cidade, especificamente, de seu tecido e elementos básicos (praças, edifícios etc.), considerando os processos transformadores ao longo do tempo, frutos das diferentes conformações sociais, servindo como instrumento importante de balizamento da atuação profissional do arquiteto urbanista, ou seja, da sua intervenção na cidade através do projeto urbano (ANTONUCCI, 2005).

Nesse universo extenso e complexo, de conceitos e metodologias, nos fundamentamos em Coelho (2013), livro-texto da disciplina cujo exercício final foi o presente artigo, onde encontramos o reflexo da tradição dos estudos da forma urbana apontado por Antonucci e de onde extraímos os recursos metodológicos para a análise dos projetos que escolhemos como casos.

Coelho (2013) desenvolveu estudos morfológicos para a realidade da cidade portuguesa. Fundamentamo-nos nos procedimentos metodológicos utilizados nestes estudos, ou seja, aquilo que pode ser replicado para outros contextos, para a análise de nosso recorte espacial, Fortaleza, Ceará.

Para Coelho (2013), o tecido urbano é a cidade física e condensa todo um processo evolutivo. Entretanto, a análise morfológica “[...] deve ir para além dos tecidos consolidados e que mais facilmente compreendemos. Pode e deve ser realizada nos fenômenos emergentes, ajudando à compreensão de tecidos não estabilizados”. (COELHO, 2013, p. 14). Dessa forma, ao ampliar o escopo de atuação dos estudos, nos foi permitido, neste artigo, a análise, mais adiante, dos fenômenos escolhidos.

Coelho (2013) apresenta recursos metodológicos, portanto, que partem do todo (o tecido urbano), para as partes, ou seja, os elementos componentes do tecido (praça, rua, edifício etc.), voltando ao final da análise para o todo, conformando uma compreensão possível da cidade. Esta análise, primeiramente, partiu da consideração de que a cidade é formada por um conjunto de tecidos homogêneos (Figura 1) que estão articulados de variadas formas, uns mais sedimentados, outros transformados

por intervenções recentes, modernistas, por exemplo, o que não excluiu trabalhar com intervenções mais recentes, contemporâneas.



Figura 1 – Os tecidos homogêneos de Lisboa (Baixa Pombalina ao centro da figura) e seus elementos articuladores (em cores, vias e logradouros, principalmente).

Fonte: COELHO, 2013, p.30.

Em seguida, Coelho (2013) definiu as categorias de decomposição dos tecidos, que são: rua e praça, os componentes públicos; quarteirão, parcela, edifício comum e edifício singular, os componentes privados. São, portanto, os elementos da decomposição elementar pretendida (Figura 2).

Desses elementos, nos utilizaremos do “quarteirão” como ferramenta de análise para nosso caso, já que a análise completa, com todos os elementos, não coube no escopo desse artigo, e porque Coelho (2013) considera que as análises podem ser feitas a partir de um elemento apenas. O elemento quarteirão tem lugar na concepção da cidade e, ao mesmo tempo, é escala de intermediação; liga-se ao grande traçado e à vida doméstica ao mesmo tempo. “Cabe, pois, ao quarteirão dar sentido à cidade na relação entre as escalas do urbano e do arquitetônico”. (COELHO, 2013, p. 124).

Coelho (2013) buscou requalificar a função do quarteirão no universo do tecido urbano. Assim, mostrou que este deixa de ser um mero negativo do grande traçado ou objeto de uso ideológico pelo Movimento Moderno, por exemplo, e passou a ser o lugar por excelência, na cidade contemporânea, da experimentação. Dessa forma, inverteu essa relação, passando da condição de gerado para a de gerador da forma urbana.

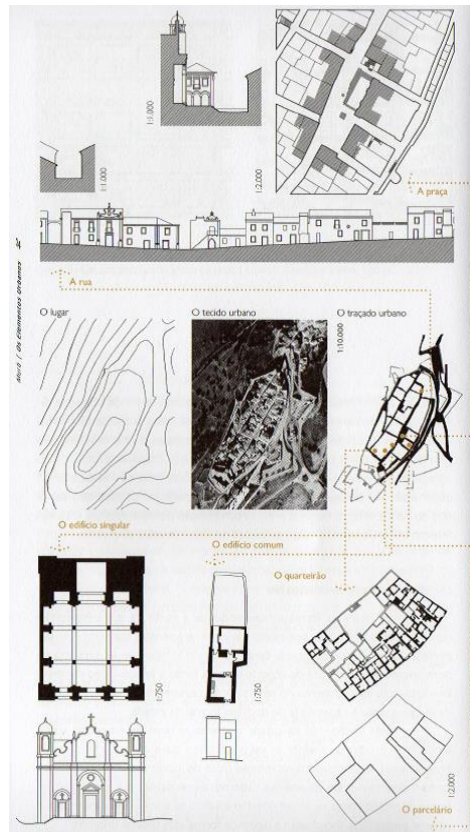


Figura 2 – Exemplo de decomposição elementar para a cidade de Monsaraz, Portugal.

Fonte: COELHO, 2013, p.34.

Para o presente artigo foi fundamental a afirmação acima de que o quarteirão é esse elemento de experimentação por excelência. Isto porque os casos aqui analisados foram dois projetos do setor imobiliário propostos para áreas diferentes da cidade de Fortaleza, a serem realizados em grandes glebas – quarteirões – consideradas vazios urbanos, portanto, espaços propícios a experimentação por causa da ausência de uso.

Como proposta deste capítulo, coube ainda relacionarmos o campo teórico dos estudos da forma urbana acima discutido com a discussão acerca dos vazios urbanos, apontando, para estes, definições possíveis e implicações nos estudos urbanos. O tema dos vazios urbanos é recente, porém já bastante explorado dado o progressivo interesse acadêmico das últimas décadas.

A discussão sobre os vazios urbanos remonta ao acirramento da crise mundial do capitalismo nos anos 1970, que produziu processos significativos de desindustrialização nos países mais desenvolvidos – Estado Unidos, Inglaterra, França etc. – que, por sua vez, trouxe obsolescência a partes consideráveis dos tecidos urbanos das principais cidades industriais destes países. Essa obsolescência foi marcada pela ruína de complexos industriais e áreas portuárias associadas a estes, geradores de efeitos negativos importantes como desemprego e encolhimento populacional.

O interesse pelos vazios urbanos, em especial, pelas possibilidades de sua transformação – que vão ter como protagonista a figura do projeto urbano, categoria de intervenção que desponta na Europa e Estados Unidos a partir dos anos 1970 – ganhou vulto a partir dos anos 1980, principalmente na Europa (MARTINS, 2012).

Atualmente, o tema é discutido a partir de conceitos como “*brownfields*” e “*wastelands*”, que compreendem terrenos contaminados pela presença anterior de uso industrial e que são encarados, hoje, nos termos do desenvolvimento e do urbanismo sustentável, como possíveis áreas de recuperação para usos tanto rurais como urbanos.

Também há a discussão sobre a regeneração urbana daquelas antigas áreas industriais que a partir dos anos 1970 entram em obsolescência, o que tem envolvido grandes iniciativas na forma de projetos urbanos. Nesses casos são priorizadas, em especial na Europa, as áreas das *friches industrielles* (MENDONÇA, 2001) e periferias industriais (MARTINS, 2012), significativas porções territoriais localizadas próximo às áreas centrais das principais cidades e cidades médias europeias, abrindo caminho para intervenções no tecido urbano consolidado em oposição ao espraiamento urbano.

Outra categoria recente de análise dos vazios urbanos, de grande repercussão na comunidade acadêmica remete a Solà-Morales (2002, p. 187. Tradução Nossa), quando este propõe entender os vazios urbanos a partir da consideração de que:

A relação entre a ausência de uso, de atividade e o sentido de liberdade, de expectativa é fundamental para entender toda a potência evocativa que os terrain vague das cidades têm na percepção da mesma nos últimos anos. Vazio, portanto, como ausência, mas também como promessa, como encontro, como espaço do possível, expectativa.

Por fim, entendemos que a partir da discussão acima, tivemos uma oportunidade de aproximação entre o instrumental da morfologia urbana e a discussão dos vazios urbanos, principalmente no que se refere às possibilidades de transformação desses espaços (expectativa) e à discussão sobre a qualificação possível desses espaços ociosos quando transformados, se resultam ou não em espaços renovados do tecido urbano.

Colocamo-nos, como ponto de partida para a discussão seguinte, uma questão articulada com o campo teórico escolhido que fundamentou nossa argumentação ao longo do artigo: se o quarteirão é o lugar por excelência da experimentação do desenho urbano na cidade contemporânea, como ficam espaços como os que selecionamos que são ações de projeto arquitetônico desvinculados de um agenciamento do quarteirão e deste com a cidade?

Portanto, discutimos para os casos analisados se os quarteirões que sofreram ou estão sofrendo as intervenções poderiam cumprir, a partir dos conteúdos teóricos utilizados neste artigo, sua função de lugar da experimentação, contribuindo, através do (re)desenho urbano, para alguma qualificação da forma urbana de Fortaleza.

3 | TRANSFORMAÇÕES RECENTES NA FORMA URBANA DE FORTALEZA: DOIS CASOS

3.1 Antecedentes

A formação das primeiras periferias industriais de Fortaleza (Figura 3) remonta aos fins do século XIX quando a linha férrea começou a ser instalada a partir dos anos 1870. Ao longo dos três primeiros quartos do século XX, configuraram-se ao longo dos ramais ferroviários da cidade – um a sul e outro a oeste – bairros proletários, compostos por vilas operárias, loteamentos oficiais e, principalmente, por ocupações irregulares, notadamente pelo fato do intenso fluxo migratório sertão-capital que aconteceu nesse mesmo período de desenvolvimento industrial da cidade.

Com os processos de desconcentração industrial das últimas décadas do século XX – que incentivaram a instalação das indústrias na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) e no interior do estado e a construção de um novo porto também na RMF – as orlas ferroviárias da cidade presenciaram, sistematicamente, o fechamento/deslocamento de plantas industriais, dando origem aos primeiros vazios urbanos nessas regiões, que eram, normalmente, grandes glebas de indústrias desativadas, mas também áreas pertencentes à ferrovia que ficaram subutilizadas, como oficinas, galpões ou estações desativadas.



Figura 3 – Antigas periferias industriais de Fortaleza ao longo dos ramais ferroviários.

Fonte: imagem *Google Earth Pro* modificada pelo autor.

Os próprios ramais ferroviários (Figura 4), após a desconcentração industrial de fins do século XX, receberam novas configurações. O ramal sul, o mais antigo, hoje funciona como a linha sul do Metrô de Fortaleza (METROFOR). O ramal oeste hoje funciona como a linha oeste do METROFOR, provisoriamente, com maquinário

do tipo Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). Por fim, o ramal Parangaba-Mucuripe está sendo adaptado também para VLT, obra programada para a Copa FIFA 2014 mas não finalizada, sendo recentemente reiniciada.



Figura 4 – Bairros Papicu e Presidente Kennedy no contexto de Fortaleza.

Fonte: imagem *Google Earth Pro* modificada pelo autor.

Destacamos também, por último, as mudanças, ao longo do século XX, da localização das áreas portuárias da cidade: do porto antigo, que funcionava desde o século XIX, ao Porto do Mucuripe, que começou a funcionar a partir dos anos 1940 e, por fim, ao Porto do Pecém, em São Gonçalo do Amarante, RMF, distante cerca de 60km da capital.

Essas mudanças tiveram impacto imediato nas áreas de entorno dos portos, gerando também a formação de vazios urbanos pela desativação da atividade portuária, no caso do porto antigo, já que o Porto do Mucuripe, apesar do novo porto no Pecém, ainda apresenta atividades de armazenagem de grãos e insumos petrolíferos e de gás liquefeito.

Os projetos escolhidos como objeto de análise do presente artigo têm lugar nos bairros do Papicu e Presidente Kennedy (Figura 4) e estão sendo executados em grandes glebas ociosas, vazios urbanos devido ao fim de seus usos industriais, processo também relacionado com a desconcentração industrial acima mencionada.

No primeiro caso (Figura 5), projeto quase concluído, o terreno foi resultado da desativação da fábrica de bebidas Astra, do grupo empresarial local J. Macedo, posteriormente absorvida pela Brahma.



Figura 5 – Bairro Papicu e a área do empreendimento.

Fonte: imagem *Google Earth Pro* modificada pelo autor.

O segundo terreno (Figura 6), com obras em fase inicial de construção, o terreno foi resultado da desativação de antigas indústrias do ramo têxtil, a Tomaz Pompeu, de grupo homônimo, e a Esplanord, pertencente aos grupos empresariais locais Otoch/Esplanada. Ambas as glebas, portanto, se configuravam, antes das obras dos dois empreendimentos, como imensos vazios urbanos.



Figura 6 – Bairro Presidente Kennedy e a área do empreendimento.

Fonte: imagem *Google Earth Pro* modificada pelo autor.

3.2 Os bairros papicu e Presidente Kennedy

Os bairros onde os projetos foram inseridos apresentam importantes diferenças entre si. O Papicu, ao longo da expansão urbana da cidade no século XX, não possui destaque para a ocorrência de lotes destinados ao uso industrial, embora o terreno em questão, localizado de forma central ao bairro, esteja a cerca de 1km do ramal ferroviário de cargas “Parangaba-Mucuripe” e a cerca de 3km do Porto do Mucuripe. O lote da fábrica Astra e sua atividade correlata, portanto, é uma exceção no bairro.

Este bairro, pelo contrário, concentra forte uso residencial, tanto de médio como

de médio-alto padrão – um metro quadrado equivalente a R\$ 4.643,00 em números de 2016, sendo o preço médio de Fortaleza de R\$ 4.849,00, apresentando variação positiva de 244,5% de outubro de 2008 a abril de 2016 (Figura 7). Isso atestou o que ocorreu em parte dos últimos dez anos quando, aproveitando tendência nacional, o bairro experimentou intenso desenvolvimento imobiliário, principalmente residencial de médio e alto padrão, mas também da construção de grandes equipamentos, como o que está em questão. O metro quadrado dos bairros vizinhos como o Cocó (R\$ 6.269,00), De Lourdes (R\$ 5.295,00) e Aldeota (R\$ 6.127,00) chegam a ser ainda mais altos, confirmando a tendência recente e progressiva de valorização da área de entorno do Papicu.



Figura 7 – Variação do preço do metro quadrado para o bairro Papicu, 2008-2016.

Fonte: FIPE.

Em contraste com a valorização do solo no bairro, o Papicu concentra áreas de pobreza, possuindo várias favelas. Podemos falar, com destaque para a presença da Lagoa/Morro do Gengibre e do Pau Fininho, favelas parcialmente em área de preservação permanente, a da Lagoa do Gengibre e da Lagoa do Papicu, esta última, recurso hídrico vizinho ao empreendimento do Riomar Fortaleza.

O bairro Presidente Kennedy, ao contrário, pertencente à região oeste da cidade, tradicionalmente marcada pela presença de plantas industriais, pois nessa área se consolidou, ao longo do século XX, o primeiro e mais importante distrito industrial da cidade, desenvolvido ao longo da linha férrea, pelos ramais Fortaleza-Sobral (oeste) e Fortaleza-Baturité (sul) e da Av. Francisco Sá (Figura 8).

O padrão urbano aí conformado é de médias e baixas rendas, com numerosas áreas de favelas em seu entorno, parcialmente em área de preservação permanente, como é o caso dos assentamentos precários na Lagoa do Urubu e ao longo do riacho Alagadiço.

Entretanto, o mesmo *boom* imobiliário na cidade antes mencionado impactou na região – Presidente Kennedy e bairros de entorno, como Pici, Parquelândia e São

Gerardo - com a realização, bem mais modesta do que no Papicu, mas digna de nota, de condomínios de médio padrão e até torres comerciais (Pici e São Gerardo).



Figura 8 – Área oeste de Fortaleza e a conformação dos bairros ao longo da linha férrea e Av. Francisco Sá.

Fonte: imagem *Google Earth Pro* modificada pelo autor.

Essa verticalização ainda é incipiente. Entretanto, no Presidente Kennedy o valor do metro quadrado já alcançou R\$ 4.295,00 com variação de 329,5% de maio de 2010 a abril de 2016, o que aproximou esse valor daquele do Papicu (Figura 9), embora os bairros apresentem situação estruturais urbanas e perfis socioeconômicos tão diferentes. A própria verticalização incipiente antes mencionada tem ocorrido, a partir dos anos 2000, de forma mais frequente em bairros vizinhos como Pici, Parquelândia, São Gerardo e Vila Ellery, mais do que no próprio Presidente Kennedy.



apartamento à venda, todos os quartos, no ZAP Imóveis

abr/2016

	Valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
PAPICU	R\$ 4.643	173
PRESID KENNEDY	R\$ 4.295	13

Figura 9 – Variação do preço do metro quadrado, comparativo entre os bairros Papicu e Pres. Kennedy, 2010-2016.

Fonte: FIPE.

Destacamos que parte desse interesse imobiliário recente se relacionou à boa localização viária – principalmente próxima ao eixo comercial-serviços da Av. Bezerra de Menezes – e oferta de transportes nessa região, bem como pela presença de equipamentos importantes para as classes contempladas com a recente valorização imobiliária como rede de supermercados, escolas e *shopping center* como o North Shopping, o primeiro a ser construído na região, funcionando há vinte e quatro anos.

3.3 Os “produtos imobiliários” escolhidos

Com relação aos projetos, as características mais marcantes são três: I) do ponto de vista tipológico – ambos conformam áreas de torres residenciais e de uso comercial/empresarial, com possibilidade de hotel no caso do projeto do RioMar Fortaleza no Papicu (Figura 10), associadas a implantação de *shopping center*; II) pertencem a mesma associação de empresas incorporadoras – grupos João Carlos Paes Mendonça (JCPM) e Moura Dubeux; III) estão sendo executados com diferença reduzida de tempo de um empreendimento para outro, sendo o empreendimento do Papicu inaugurado parcialmente (2014) ao tempo que as obras do empreendimento do Presidente Kennedy (Figura 11) já estavam se iniciando em setembro de 2014 com previsão de inauguração em 2 anos.



Figura 10 – Complexo imobiliário no Papicu com o Shopping Riomar Fortaleza em destaque.

Fonte: G1. Disponível em: <<http://s2.glbimg.com/eFVqKV785zGrY4bKFBvwAV1DXU=/620x465/s.glbimg.com/jo/g1/f/original/2014/10/28/riomar.jpg>>. Acesso em: mai. 2016.



Figura 11 – Complexo imobiliário no Presidente Kennedy com Shopping Riomar Kennedy em destaque.

Fonte: Grupo JCPM. Disponível em: <https://dialogopoliticos.files.wordpress.com/2016/10/1416935305_large.jpg?w=816&h=9999>. Acesso em: mai. 2016.

O projeto para o Papicu foi realizado mediante a Operação Urbana Consorciada (OUC) Lagoa do Papicu, Lei N.º. 9857/11, que contemplou algumas intervenções no entorno, porém de impacto discreto: alargamento das vias lindeiras a gleba do lote, alça por viaduto construída como acesso, remoção de algumas casas para abertura de via ao longo de um quarteirão – outro acesso ao *shopping* - dentre outras. Indagamo-nos se essa intervenção, de cunho quase exclusivamente viário, já não estaria contemplada pelos estudos realizados para o Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) do empreendimento, evitando a realização de uma OUC que deve ser algo bem mais criterioso, abrangente e complexo do que o realizado, para além da escala do lote.

3.4 Forma urbana e vazios urbanos: algumas reflexões sobre os casos descritos

No caso dos projetos selecionados para Fortaleza não existiu predefinição de desenho urbano onde o quarteirão pudesse ser trabalhado como elemento de experimentação e os vazios urbanos recebessem novas funções, atendendo às exigências do Estatuto da Cidade, Lei N.º 10.257/01. Embora o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), Lei Complementar N.º 062/09, tenha inserido em seu texto os instrumentos de inibição da especulação imobiliária e de promoção do redenho de partes da cidade, com participação da iniciativa privada, como as OUCs e as Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS-3), de vazio, esses instrumentos até então não foram regulamentados.

No lugar de novas configurações que qualifiquem, em especial, o espaço público, a especulação imobiliária tem prevalecido, sem combate da Prefeitura, sendo os terrenos em questão finalmente negociados entre grupos empresariais interessados quando as possibilidades de lucro de empreendimentos, dada a valorização progressiva recente dos preços do solo naqueles bairros, parecem atrativas.

Essa valorização progressiva vem ao encontro da legislação pertinente, pois ambos os terrenos estão em Zona de Ocupação Prioritária (ZOP). No caso do Papicu,

do tipo 2, no caso do Presidente Kennedy, do tipo 1 (FORTALEZA, 2009). Essas zonas são as que estabelecem os melhores índices para a intensificação dos usos do solo urbano, embora essa intensificação acabe entrando em conflito com áreas de pobreza, como as favelas existentes apontadas acima, que acabam sendo, ao longo do tempo, pressionadas pelas novas construções de médio e alto valor.

Esse conflito fica ainda mais premente no caso do Presidente Kennedy porque o bairro está inserido na ZOP1, como acima falado, mas também está inserido em uma Zona de Requalificação Urbana do tipo 1 (ZRU1) que, ao contrário da ZOP, incentiva a requalificação urbana, em primeiro lugar, e secundariza a ação intensificadora do uso do solo (FORTALEZA, 2009).

Nessas ações de requalificação é que deveriam ter sido contempladas, mas não o foram, a garantia da preservação e recuperação de ativos ambientais associada à contemplação de ações de cunho socioeconômicos associadas à habitação e ao emprego.

Dessa forma, prevalece o projeto arquitetônico limitado a escala do lote, o que reforça a característica privatizante dos novos empreendimentos, *shopping* voltado ao acesso do automóvel e torres residenciais com enormes áreas de uso comum (Figuras 12 e 13), internas ao próprio lote, embora no empreendimento do Papicu tenha sido projetada uma praça pública entre as torres propostas (Figura 12).



Figura 12 – Implantação RioMar Fortaleza e torres.

Fonte: Organização de Corretores de Imóveis (OCI). Disponível em: <http://static.wixstatic.com/media/108c69_54219957cbaace80835d271b3cfa3624.png/v1/fill/w_784,h_562,al_c,usm_0.66_1.00_0.01/108c69_54219957cbaace80835d271b3cfa3624.png>. Acesso em: mai. 2016.

Nesses casos, o que antes se configurou, por décadas, como enormes barreiras

inibidoras da fruição do traçado urbano, seja no nível do pedestre, seja no deslocamento dos fluxos de trânsito, se reconfiguraram como novas barreiras.

Entretanto, com um poder de segregação ainda maior do que antes: além de selecionarem os usos e acessos com relação aos lotes, de conformarem usos e atividades desarticuladas com aqueles preexistentes no bairro, são fatores de reconfiguração de preços do solo, o que poderá, em um horizonte não muito distante, dificultar ou até inviabilizar o acesso à terra, seja comprada seja alugada nesses locais.

Parece-nos uma oportunidade perdida para, ao dar novos usos a esses vazios urbanos reconciliá-los com a cidade, qualificando a sua forma urbana. Essa qualificação deveria fazer valer a função social da cidade e da propriedade, avaliando inclusive a participação dos setores privados – utilizando instrumentos como as OUCs, a Transferência do Direito de Construir, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Direito de Preempção dentre outros – entretanto, com o protagonismo da Prefeitura, vinculado ao planejamento da cidade e tendo como ferramenta de intervenção, o desenho urbano.



Figura 13 – Implantação RioMar Kennedy e torres.

Fonte: Imóveis Ceará. Disponível em: <https://www.imoveisceara.com/wp-content/gallery/acacias/01Bosque_das_acacias-Implantacao.jpg>. Acesso em: mai. 2016.

Além disso, em ambos os bairros, tem-se se perdido, a partir desse tipo de condução omissa do planejamento municipal, a oportunidade de diminuição do déficit habitacional e da salvaguarda das populações em áreas de risco e/ou em áreas de preservação permanente com a possibilidade de utilização dos vazios para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS).

No lugar desses aspectos positivos, surgem outros, seletivos e segregatórios. Embora saibamos que não há necessariamente irregularidade no que está sendo construído, questionamos a inserção na cidade de espaços privatizantes – condomínios e *shoppings* – voltados para circulação via automóvel particular e totalmente desvinculados da realidade do bairro onde estão inseridos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Se o quarteirão é o lugar por excelência da experimentação e esta vem acompanhada do essencial instrumento do desenho urbano, as áreas estudadas, passam ao largo dessa consideração. Ao contrário do que vem acontecendo principalmente na Europa, como no caso das Zones d'Aménagement Concerté (ZACs) na França, por exemplo, quando os vazios urbanos têm sido reconfigurados através do (re)desenho do quarteirão em espaços onde a qualificação do espaço público prevalece e a ação estatal é protagonista, no caso do Brasil, Fortaleza especificamente, a situação é bem diferente.

Na capital cearense, a presença de um planejamento que raramente sai do papel, às vezes apenas contempladas algumas abstratas diretrizes, espaços semelhantes que configuram vazios urbanos são mais bem aproveitados – no sentido mesmo de empreendimento – pelos setores imobiliários que veem nesses espaços grandes glebas com preços mais acessíveis e pertencentes a um ou poucos donos, oportunidades de bons lucros, o que pode até desencadear um efeito multiplicador, nos bairros onde se inserem, já que esses produtos imobiliários trazem valorização do solo de seu entorno.

Dessa forma, tendemos a perder a oportunidade da transformação desses vazios urbanos com o protagonismo do poder público e, claro, com a participação dos setores imobiliários, importante para o compartilhamento do ônus da urbanização. Ao contrário, em perspectiva de tempo não muito distante, a expansão urbana de Fortaleza continuará no sentido da dispersão da urbanização e da ampliação da “cidade ilegal”, reservando, perversamente, as áreas mais centrais ao acesso de poucos.

REFERÊNCIAS

ANTONUCCI, D. **Morfologia urbana e legislação urbanística: estudo de setores de bairros na cidade de São Paulo no período de 1972-2002**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2001.

COELHO, C. D. (coord.). **Os elementos urbanos**. Lisboa: ARGUMENTUM, 2013.

FORTALEZA. Lei nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011. **Diário Oficial do Município**, Fortaleza, CE, ano LVIII, nº 14.701, p. 1-4, 29 dez. 2011.

_____. Lei Complementar Nº 062, de 2 de fevereiro de 2009. Plano Diretor Participativo. **Diário Oficial do Município**, Fortaleza, CE, ano LVI, nº 14.020, p. 1-520, 13 mar. 2009.

MARTINS, A. de A. C. **Transformação urbana: projetando novos bairros em antigas periferias**. Brasília: Thesaurus, 2012.

MENDONÇA, A. da M. Vazios e ruínas industriais: ensaios sobre friches urbaines. **Arquitextos**,

São Paulo, ano 2, n. 014.06, jul. 2001. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/02.014/869>>. Acesso em: mai. 2016.

MOUDON, A. V. Morfologia Urbana como um campo interdisciplinar emergente. **Revista de Morfologia Urbana**, ano 3, p. 41-49, 2015. Disponível em: <file:///C:/Users/nostr/Downloads/RMU%203.1_Moudon.pdf>. Acesso em: mai. 2016.

SOLÀ-MORALES, I. de. **Territórios**. Barcelona: Gustavo Gili, 2012.

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-85107-60-4

