



PLANO INTEGRADO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

ZEIS DIONÍSIO TORRES

3

PLANO URBANÍSTICO



FICHA TÉCNICA

ARQUITETURA E URBANISMO

Equipe Técnica: Armando Elísio Gonçalves Silveira
Bruno Casely Cavalcante Medeiros
Gérsica Vasconcelos Goes
Natália Nunes Saraiva
Pedro Esdras Guimarães
Raul Souto Tavares
Sérgio Pires

DIREITO

Equipe Técnica: Haroldo Lopes Soares Filho

ECONOMIA

Equipe Técnica: Livia Socorro de Castro Fernandes
Anderson Passos Bezerra

SOCIOLOGIA

Equipe Técnica: Ellen Garcia da Silveira

POLÍTICAS PÚBLICAS

Equipe Técnica: Iara Silvia Rodrigues de Oliveira
Juliana Mara de Freitas Sena Mota
Joana e Silva Bezerra Kesselring

SERVIÇO SOCIAL

Equipe Técnica: Willia Maria Lima Peixoto

PSICOLOGIA

Equipe Técnica: Maria Helena Rodrigues Campelo

COMUNICAÇÃO SOCIAL

Equipe Técnica: Janayde de Castro Gonçalves

COLABORADORES

Antônio Wilson de Pinho Neto (Mapas e ilustrações)
Bárbara Moraes Maia Ferreira (Mapas e ilustrações)
Daniela Silveira (Imagens da capa)
Emílio Tiago Vasconcelos dos Santos (Levantamento
Arquitetônico)
Letícia Carvalho Guerra (Levantamento Arquitetônico)

CONSELHO GESTOR ZEIS DIONÍSIO TORRES

José Ferreira de Queiroz (Morador - Titular)
José Leonardo Carvalho Filho (Morador - Titular)
Maria Eliane Saraiva Prudêncio (Moradora - Titular)
Maria Zilda Sousa da Silva Andrade (Moradora - Titular)
Maria de Fátima Moura de Souza (Moradora - Titular)
Nelson Pedro de Moura (Morador - Titular - *in memoriam*)
Antônia Pereira Martins (Moradora - Suplente)
Tânia Maria Lemos Vieira (Moradora - Suplente)
Francisca Rufino da Silva (Moradora - Suplente)
Maria Lúcia Soares Fontão (Moradora - Suplente)
Rede Nacional de Advogadas e Advogados Populares - RENAP (Organização Civil - Titular)
Gabinete do Prefeito -GABPREF
Instituto de Planejamento de Fortaleza -IPLANFOR
Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza -HABITAFOR
Coordenadoria Especial de Participação Social - CEPS
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Secretaria Regional II - SER II
Câmara Municipal de Fortaleza - CMF

2021



LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Loteamentos adjacentes à Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020, modificado por IPLANFOR.....	14
Figura 02: Planta do Loteamento Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020.....	15
Figura 03: Planta do Loteamento Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020.....	16
Figura 04: Inserção da ZEIS Dionísio Torres e Loteamento Estância Castelo no macrozoneamento urbano do PDP 2009. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	18
Figura 05: Área dos lotes da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	18
Figura 06: Parcelamento da ZEIS Dionísio Torres e seu entorno. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	19
Figura 07: Pátio Central da Vila Vicentina e exemplo de implantação dos lotes nas demais quadras do Lot. Estância Castelo. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	20
Figura 08: Situação atual dos lotes da quadra da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	21
Figura 09: Proposta de parcelamento dos lotes da quadra da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	22
Figura 10: intervalos de áreas dos lotes e suas respectivas quantidades na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	24
Figura 11: Perfil de quadras da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	26
Figura 12: Conjunto residencial da Rua Dom Expedito Lopes. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	27
Figura 13: Vista da Rua Tibúrcio Cavalcante. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	27
Figura 14: Capela da Vila Vicentina localizada na Rua Tibúrcio Cavalcante. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	28
Figura 15: Conjunto da ZEIS Dionísio Torres na Avenida Antônio Sales. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	28
Figura 16: Esquina das Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	29
Figura 17: Casas demolidas na Rua Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	29
Figura 18: Conjunto da Rua Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	30
Figura 19: Espaço interno da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	30
Figura 20: Quintal compartilhado da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	31
Figura 21: Deck construído na área interna da comunidade, anteriormente era o espaço da lavanderia. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	31

Figura 22: Quintal compartilhado da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	32
Figura 23: Vista interna de algumas residências que se encontram descaracterizadas. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	32
Figura 24: Vista de área descaracterizada e parcialmente demolida da Vila. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	33
Figuras 25 e 26: Casa com morfologia e gabarito modificados/ Utilização da área frontal das residências. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	33
Figura 27: Setorização do Programa de Necessidades da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.....	40
Figura 28: <i>Masterplan</i> da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.....	42
Figura 29: Praça linear da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.....	43
Figura 30: Praça linear da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.....	44
Figura 31: Pátio Central Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	46

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Quantificação das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da Sefin e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	12
Quadro 02: Parâmetros urbanísticos ZOC e ZOP-2. Fonte: PDP 2009	17
Quadro 03: Instrumentos previstos para ZOC e ZOP-2. Fonte: PDP 2009	24 e 25
Quadro 04: Quadro síntese das diretrizes e premissas do Projeto Arquitetônico Básico da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	38 e 39
Quadro 05: Quadro do Programa de Necessidades com os espaços voltados ao serviço e institucional.....	39
Quadro 06: Quadro do Programa de Necessidades com os espaços voltados aos setores de convivência.....	40

LISTA DE SIGLAS

DIART - Diretoria de Articulação e Integração de Políticas
IDH - Índice de Desenvolvimento Humano
IFCE - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará
IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza
PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária
PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza
SEUMA - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
SECULTFOR - Secretaria de Cultura de Fortaleza
VVE - Vila Vicentina da Estância
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
ZOC - Zona de Ocupação Consolidada
ZOP - Zona de Ocupação Preferencial

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	06
2.	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....	10
3.	PARCELAMENTO DO SOLO.....	13
	3.1 O PARCELAMENTO ATUAL.....	20
	3.2. O PARCELAMENTO PROPOSTO.....	21
4.	LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO.....	26
5.	O PROJETO.....	34
	5.1 DIRETRIZES PROJETUAIS.....	34
	5.1.1. Fundamentação das diretrizes projetuais relacionadas ao restauro..	34
	5.1.2. As premissas e diretrizes do projeto.....	36
	5.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	39
	5.3 <i>MASTERPLAN</i>	41
	5.4 OS ESPAÇOS LIVRES DA ZEIS DIONÍSIO TORRES.....	42
	5.4.1 Praça Linear (Recuo Rua Nunes Valente).....	42
	5.4.2 Praça Vila Vicentina - espaço livre próximo à Capela na Rua Tibúrcio Cavalcante.....	45
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47
7.	REFERÊNCIAS.....	49

1 - INTRODUÇÃO

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Dionísio Torres está inserida numa área de expressiva valorização imobiliária da cidade de Fortaleza. O bairro ao qual a ZEIS pertence, e que a ela dá nome, possui Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)¹ classificado como muito alto, segundo o Volume 2 - Equidade Social, Territorial e Econômica do Plano Fortaleza 2040. Além disso, os outros indicadores (saneamento básico e limpeza urbana), conforme a mesma fonte, estão bem acima da média da cidade, explicando dessa forma o interesse do mercado imobiliário na área².

Entendendo essa dinâmica do mercado imobiliário, que muitas vezes fragiliza a permanência de comunidades em áreas valorizadas, como se considera o caso da Vila Vicentina da Estância (VVE), o Estatuto da Cidade, Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, inseriu como recomendações a criação de zoneamentos de interesse social³ nos planos diretores como estratégia para corrigir as distorções causadas pela expansão urbana influenciada por interesses do mercado imobiliário.

Este efeito está intimamente associado ao enobrecimento dos imóveis onde moram pessoas de baixa renda, fenômeno conhecido por gentrificação⁴, que ocorre quando uma população com menos recursos econômicos, por não conseguir arcar com os novos custos do imóvel, se vê obrigada pelas pressões do mercado a vendê-lo a quem terá condições de comprar e manter o imóvel de novo valor econômico.

Tendo em mente essa questão, e também pela observação dos processos de regularização fundiária e urbanística desenvolvidos em outras regiões, o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor) 2009 delimitou como ZEIS algumas áreas da cidade, caracterizadas como assentamentos precários (favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados) ou como imóveis que podem vir a receber

¹ O Índice de Desenvolvimento Humano – IDH é uma metodologia utilizada pela Organização das Nações Unidas – ONG desde a década de 1990 que avalia anualmente o grau de desenvolvimento dos países utilizando como parâmetros integrantes do IDH três dimensões: renda, educação e a longevidade da população. Fonte: <<https://pt.calameo.com/read/0032553521353dc27b3d9>>. Acesso em: 04 de junho de 2020.

² Nesse sentido, sem delimitação específica, traduz apenas a ideia de terra como produto do mercado imobiliário, valorizado pela localização administrativo-geográfica na cidade de Fortaleza.

³ BRASIL, Art. 4º, III, V, f da Lei 10.257/200.

⁴ *Gentrification*. Termo usado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass, em 1964, associado ao enobrecimento de áreas com terras ou imóveis urbanos que promove valorização ou revalorização impondo a dinâmica de saída espontânea e deslocamento de pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda desses territórios. *Apud* RUBINO, 2009, p.25.

peças reassentadas (“vazios urbanos”). Conforme PDPFor 2009, estes territórios, historicamente ocupados por população de baixa renda e urbanisticamente degradados, serão prioritários para o desenvolvimento integrado de políticas públicas para melhorias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas.

O PDPFor 2009 dividiu as ZEIS em três tipos 1, 2 e 3⁵. A Vila Vicentina foi definida como ZEIS do tipo 1 (assentamentos irregulares), atendendo às demandas e reivindicações dos movimentos populares de luta por moradia digna e direito à cidade no contexto da época que antecedeu sua vigência. Dessa forma, o objetivo geral é fornecer uma regularização fundiária plena, que consolide a comunidade em seu lugar de origem, evitando, pelas pressões do mercado imobiliário, a dispersão urbana⁶ dos antigos moradores para áreas menos valorizadas ou na periferia (normalmente com menos serviços e infraestruturas) no momento, ou logo após, os imóveis serem regularizados em cartório.

Para a regulamentação (detalhamento das normas, regras, direitos) desse tipo de ZEIS (ZEIS 1), é necessária a elaboração de um PIRF (um plano específico) que objetiva a realização de ações estratégicas e estruturantes no território da Vila Vicentina, fundamentadas em estudos e diagnósticos participativos no intuito de desenvolver o ambiente em suas várias dimensões: social, econômico, urbano e institucional da população beneficiada.

O presente caderno corresponde à Terceira Etapa do **Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), denominada de Plano Urbanístico**, fundamentada pela Etapa 01 (Plano de Trabalho) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres⁷, situada entre a Avenida Antônio Sales e as ruas Dom Expedito Lopes, Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante.

⁵ As ZEIS do tipo 1 são aquelas compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental; as ZEIS do tipo 2 são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística e as ZEIS do tipo 3 são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificadas 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.

⁶ Considera-se dessa forma a dinâmica de periferização das comunidades ou pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda, que estende de modo negligente os limites da cidade aumentando as demandas por novas infraestruturas e serviços, especialmente os de origem pública.

⁷ Neste trabalho, por vezes irá se utilizar o nome Vila Vicentina, como é conhecida pela comunidade, ou mesmo pelo nome “comunidade”, referindo-se à comunidade que reside na ZEIS Dionísio Torres.

Entendendo a complexidade dessa Etapa, e de todo o processo, procurou-se ao máximo reunir informações e ao mesmo tempo torná-las acessíveis a todo perfil de leitor dos documentos produzidos. O PIRF tem como base a construção participativa e aberta e como finalidade geral orientar intervenções do Poder Público neste território, primeiramente, e também tentar contribuir para a educação comunitária, forma de consolidar o poder e os direitos do povo.

A Etapa 3 consiste em apresentar estratégias e soluções para alguns dos problemas levantados na Etapa anterior - **Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário**. Esse produto identificou algumas prioridades e potencialidades que podem ser pensadas para o território da comunidade Vila Vicentina. Além disso, foi ratificada a relevância patrimonial do conjunto edificado e como o processo de desapropriação que foi aplicado contra a comunidade em Outubro de 2016, marcou a memória dos moradores. Dessa forma, entende-se que um projeto para a região, necessita reconhecer esse fato histórico, ao invés de suprimi-lo.

A metodologia aplicada ao desenvolvimento do produto teve como base o levantamento arquitetônico, na extração das recomendações, dados obtidos do Diagnóstico da Etapa 2 e na Cartografia Social⁸. Ressalta-se que após a assembleia de 30 de setembro de 2021, os moradores informaram que após cerca de um ano e meio e diante do contexto da pandemia, os anseios de outrora foram modificados, atualmente o foco é a produção habitacional⁹. Além disso, diante da necessidade da abertura da Vila Vicentina para o compartilhamento do quintal, para que este recebesse intervenções do poder público, não foi aceito pelos conselheiros moradores¹⁰. Dessa forma, pactuou-se em centrar as propostas para os espaços externos, resguardando a privacidade da Vila Vicentina. O levantamento arquitetônico consiste na aferição das medidas dos lotes e após esse trabalho, é elaborado um conjunto de desenhos que refletem o dimensionamento compilado em campo. Esse dado é essencial para o processo de desenvolvimento de qualquer projeto de arquitetura, imprescindível quando se trata de propostas em espaços já construídos, tais como reformas e intervenções no patrimônio

⁸ O documento foi elaborado por pesquisadores e professores do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE). Ele é intitulado de CADERNOS DA CARTOGRAFIA SOCIAL DA ZEIS DIONÍSIO TORRES - VILA VICENTINA DA ESTÂNCIA (2020): documentos de incorporação ao Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). A equipe foi coordenada pela Profa. Dra. Anna Erika Ferreira Lima.

⁹ Os moradores esclareceram que obtiveram autorização da SECULTFOR para a reconstrução de casas que foram demolidas. Elas serão destinadas a novos moradores, familiares dos atuais residentes.

¹⁰ Os moradores contestaram que a abertura do quintal para a transformação dele em uma praça comunitária traria insegurança, problemas no controle do uso/horário e que não teriam mais interesse no programa que foi construído nas oficinas da Cartografia Social.

cultural. Quanto à síntese do Diagnóstico, ela será apresentada no segundo capítulo do presente caderno e conduzirá em dos tópicos do capítulo 4.

O Caderno está estruturado em seis capítulos. O primeiro trata sobre a introdução, responsável por apresentar o trabalho. O segundo, já explicitado anteriormente, versa sobre a fase anterior - Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário. O capítulo aborda os elementos estruturantes tratados na fase anterior e que deverão conduzir à elaboração de propostas no presente plano. O terceiro capítulo se refere ao parcelamento do solo, foram delimitados dois cenários: o primeiro contemplando a situação atual da Vila Vicentina e o segundo incorporando as proposições da equipe do IPLANFOR. O quarto capítulo traz o levantamento arquitetônico do conjunto edificado. O quinto é o projeto em si. Este engloba tanto as diretrizes norteadoras da proposta, bem como as proposições do plano em si, foram pensadas em estratégias para os espaços livres e construídos para a Vila Vicentina. Do exposto, espera-se que o Plano possa conduzir ao processo de regularização fundiária pleno, compondo um dos itens do PIRF.

2 - SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

O Diagnóstico foi realizado de forma interdisciplinar, com participação de profissionais das áreas de Agronomia, Arquitetura e Urbanismo, Direito, Economia, Estatística, Políticas Públicas e Sociologia do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR). De modo geral, em relação ao conteúdo, ao levantamento de informações, à construção dos caminhos e decisões, este diagnóstico foi construído com **(e não somente para)** a comunidade da Vila Vicentina, e esse é o grande diferencial do PIRF em relação aos demais processos de planejamento e intervenções realizados pelo Poder Público, inaugurando assim uma nova forma (mais aprofundada e integrada) de construir e garantir a cidade e o direito à cidade.

O Diagnóstico refletiu as experiências e as vivências da comunidade presentes no território, que serão fundamentais para a elaboração de possíveis cenários (estratégias) para em seguida planejar em conjunto as ações do PIRF (conforme cada temática e etapa do Plano de Trabalho). Assim, o PIRF deverá se articular com o planejamento da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções do Poder Público na comunidade, como uma espécie de “plano diretor” especial, somente da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

No caderno foram apresentadas questões relacionadas aos temas: socioeconômico, histórico-culturais, urbanísticos e fundiários. A seguir, serão elencadas as principais informações de cada área que serão essenciais para o delineio do presente caderno - Projeto Arquitetônico Básico Preliminar.

Nos aspectos socioeconômicos podem ser ressaltados que a grande parte dos moradores habitam há mais de 30 anos na ZEIS Dionísio Torres. Além disso, cerca de 45% dos residentes se concentram na faixa etária acima dos 50 anos. Portanto, pode-se inferir que muitos desses habitantes moram na comunidade durante praticamente toda a sua existência. Dessa forma, esses elementos reforçam o sentimento de pertencimento que existe na comunidade.

A questão da acessibilidade também é um ponto a ser considerado pela Etapa 3, o questionário aplicado na fase anterior demonstrou que cerca de 18% dos moradores possuem dificuldades de locomoção ou demais deficiências psíquicas, fisiológicas ou anatômicas.

Um outro aspecto a ser destacado é a quantidade de pessoas por edificação, quase 50% das residências possuem cerca de 3 a 4 indivíduos por unidade habitacional. Esse dado reforça a densidade existente no território.

Quanto às questões de conectividade com o entorno, observou-se que a comunidade se beneficia e está inserida em uma porção da cidade privilegiada, que possui uma boa oferta de serviços públicos e privados. Além disso, há uma relação de oferta de serviços e produtos dos moradores da ZEIS com os vizinhos.

No ponto que trata sobre as questões histórico-culturais destacam-se os seguintes elementos para serem ressaltados/valorizados: a capela, o conjunto de casas na cor cinza ("Vila cinzenta"), cacimba e lavanderia. Ainda nesse viés, observou-se que os moradores reportaram a ameaça de remoção como um fato histórico consubstanciado na memória dos habitantes do lugar. Além disso, o conjunto é tombado provisoriamente pela Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Em relação às questões fundiárias, destacamos que o território definido atualmente como Vila Vicentina fora doado à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo por Dionísio de Oliveira Torres e sua esposa Geórgia Mota Torres, em 28 de outubro de 1938 com o objetivo era prestar assistência a idosos e viúvas de baixa renda.

Esse território vem atravessando por profundas mudanças desde os anos 1970, época em que houve a retirada do auxílio financeiro por parte Conselho Metropolitano, e das transformações decorrentes da evolução urbana ocorridas no entorno imediato da Vila Vicentina, percebidas pelo adensamento do uso do solo e aumento do gabarito da área.

Um aspecto que merece destaque reside nas inconsistências referentes à titularidade da pessoa jurídica tida como proprietária da quadra da Vila Vicentina. Essa questão impossibilitou o reconhecimento dessa propriedade pelo Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza.

Há relatos que o Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade de São Vicente de Paulo decidiu vender a Vila Vicentina a uma construtora. Essa negociação resultou na desocupação de 12 casas sob o pagamento de R\$ 50.000,00 de indenização às famílias.

Em consequência disso, em outubro de 2016 houve ameaça de remoção das famílias moradoras e a demolição de algumas das casas que constituem a Vila, mesmo

com a situação da propriedade discutida em juízo (em função da doação para pessoa diversa da que solicitou registro de propriedade).

O parcelamento atual da Vila Vicentina foi confrontado com a Ortofoto de 2010 (aeroimagem), na qual percebemos diversas alterações na configuração original da Vila Vicentina, decorrentes das transformações que este território atravessou até o ano de 2016. Essa atualização da base cartográfica da Sefin, realizada com base na referida Ortofoto e dos levantamentos realizados pela Equipe DIART/IPLANFOR gerou o seguinte quadro-resumo (Quadro 01):

ZEIS Dionísio Torres		
Alterações	Quantidades (unid.)	Porcentagens (%)
Lotes alterados (reformas/construções)	20	66,7
Edificações acrescentadas	02	6,7
Lotes alterados com demolição	01	3,3
Lotes com demolição	02	6,7
Lotes destelhados	05	16,6
Total	30	100

Quadro 01: Quantitativo das alterações baseada na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A partir desse quadro resumo, foi realizada a atualização da base cartográfica para a quadra da Vila Vicentina. As informações do cadastro imobiliário fornecidos pela Sefin, juntamente com o levantamento e memorial descritivo realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica, serviram para a construção da nova planta de parcelamento da quadra da Vila Vicentina, a ser apresentada no próximo capítulo.

3 - PARCELAMENTO DO SOLO

Este capítulo aborda o tema do parcelamento do solo do conjunto da Vila Vicentina. A lei que trata sobre a questão é a de nº 6.766/79. Ela se refere às subdivisões da gleba e pode ocorrer de duas formas: loteamento ou desmembramento.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979).

De acordo com a referida Lei, o lote mínimo para edificação deve apresentar área superior a 125,00m². Esse tamanho de lote foi adotado pela maioria das cidades brasileiras, pois essa metragem permite a acomodação da residência juntamente com as instalações hidrossanitárias, no caso o sistema conhecido como fossa sumidouro. No momento da aprovação desta lei, em meados de 1979, nosso País apresentava índices de cobertura de esgotamento sanitário ainda precários, situação enfrentada até nos dias atuais, principalmente em áreas periféricas. Dessa forma, era necessário um lote com uma testada (5,00m), comprimento (25,00m) e área (125m²) que permitisse a instalação do sistema de coleta de esgoto doméstico a uma distância mínima que protegesse a captação de água para o consumo doméstico, atividade realizada muitas vezes por poços ou cacimbas perfuradas no lote individual.

A questão sanitária incentivou a conformação desse lote mínimo que balizou a construção da cidade formal, originando um parcelamento do solo excludente que desconsidera as desigualdades de acesso à terra urbana enfrentada por nossas cidades, inclusive Fortaleza. Percebendo essa problemática, diversas cidades, baseadas em experiências de mutirões habitacionais e da produção habitacional viabilizada pelos Estados e Municípios, estabeleceram outros padrões de lotes mínimos, denominados lotes para habitação de interesse social ou para áreas de reassentamentos. Além dessas estratégias, podemos incluir o instrumento das ZEIS, que consistem num zoneamento espacial que demanda entre outras políticas a determinação de um padrão de parcelamento condizente com a realidade das ocupações informais, geralmente concebidas de maneira mais orgânica e delimitadas na escala do pedestre.

A ZEIS Dionísio Torres, objeto deste trabalho, mescla características de duas realidades. A primeira, da cidade formal, em razão da sua localização em loteamento regularizado, no caso a Estância Castelo; e a outra em decorrência das características de assentamento precário, marcadas principalmente pela fragilidade fundiária dos imóveis presentes na quadra onde a Vila Vicentina se situa. Esta dualidade, impulsionada pelo capital imobiliário, gerou momentos de tensão na comunidade, deixando marcas visualizadas nos imóveis demolidos e destelhados presentes no território.

O parcelamento no qual a ZEIS Dionísio Torres se insere apresenta traçado urbano em quadras retangulares, conformando uma expansão urbana da malha em xadrez que se articulou de forma harmoniosa com os outros loteamentos aprovados em Fortaleza. Conforme a Figura 01, confeccionada baseada no cadastro de loteamentos disponibilizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), há contíguo ao Loteamento Estância Castelo cinco parcelamentos cujas malhas praticamente se fundiram. Isso demonstra que a expansão do Bairro Dionísio Torres e adjacências seguiu o traçado ortogonal iniciado pelo núcleo central da cidade de Fortaleza.

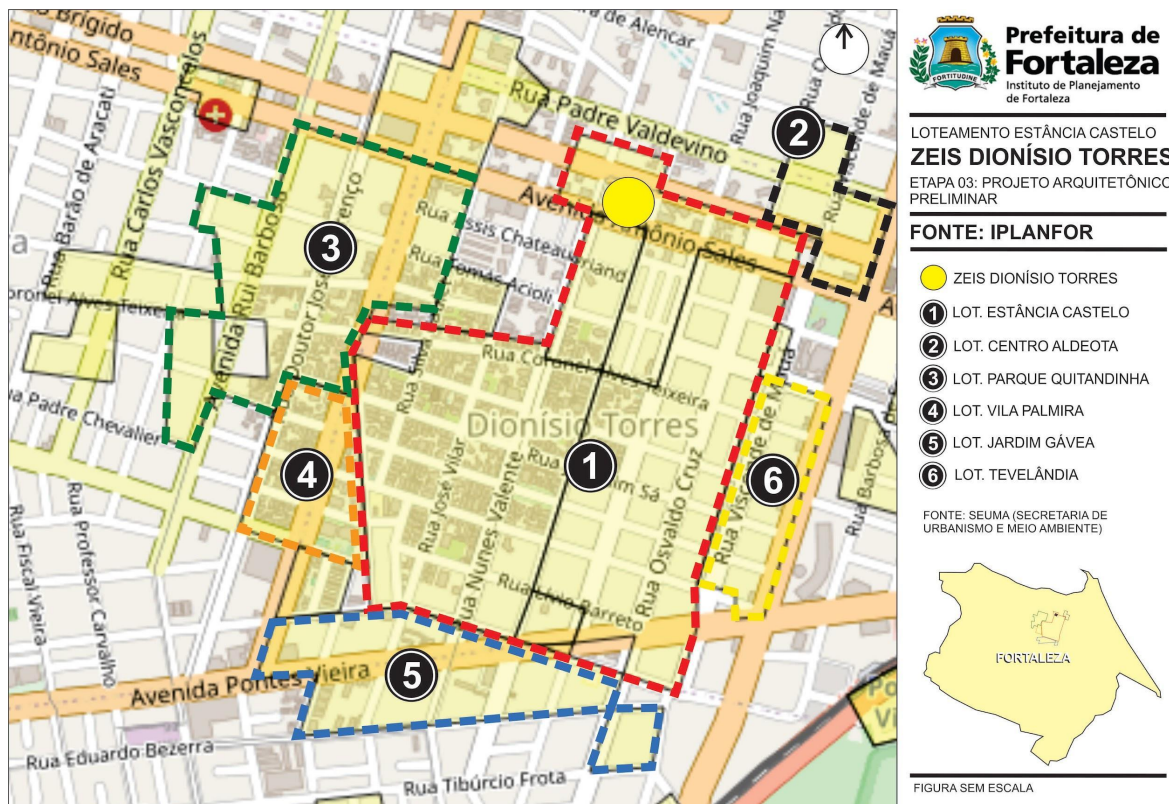


Figura 01: Loteamentos adjacentes à Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020, modificado por IPLANFOR.

Destes loteamentos, conforme a Figura 01, tomando como referência a localização do Estância Castelo, visualizamos ao norte deste o Loteamento Centro Aldeota, a oeste encontramos os Loteamentos Parque Quitandinha e Vila Palmira, ao sul localizamos o Loteamento Jardim Gávea e a leste está situado o Loteamento Tevelândia.

A Figura 02 ilustra a planta do Loteamento Estância Castelo. Este consiste numa área loteada de 347.595,00m², de traçado ortogonal composto por 66 quadras, relativamente uniformes. Há algumas variações na forma dos lotes e quadras em decorrência da direção de algumas vias, como a Rua Adolfo Pinheiro e Avenida Pontes Vieira, cuja conformação causa interrupções na ortogonalidade predominante da planta, gerando respectivamente a oeste e ao sul do empreendimento lotes e quadras de formato irregular.

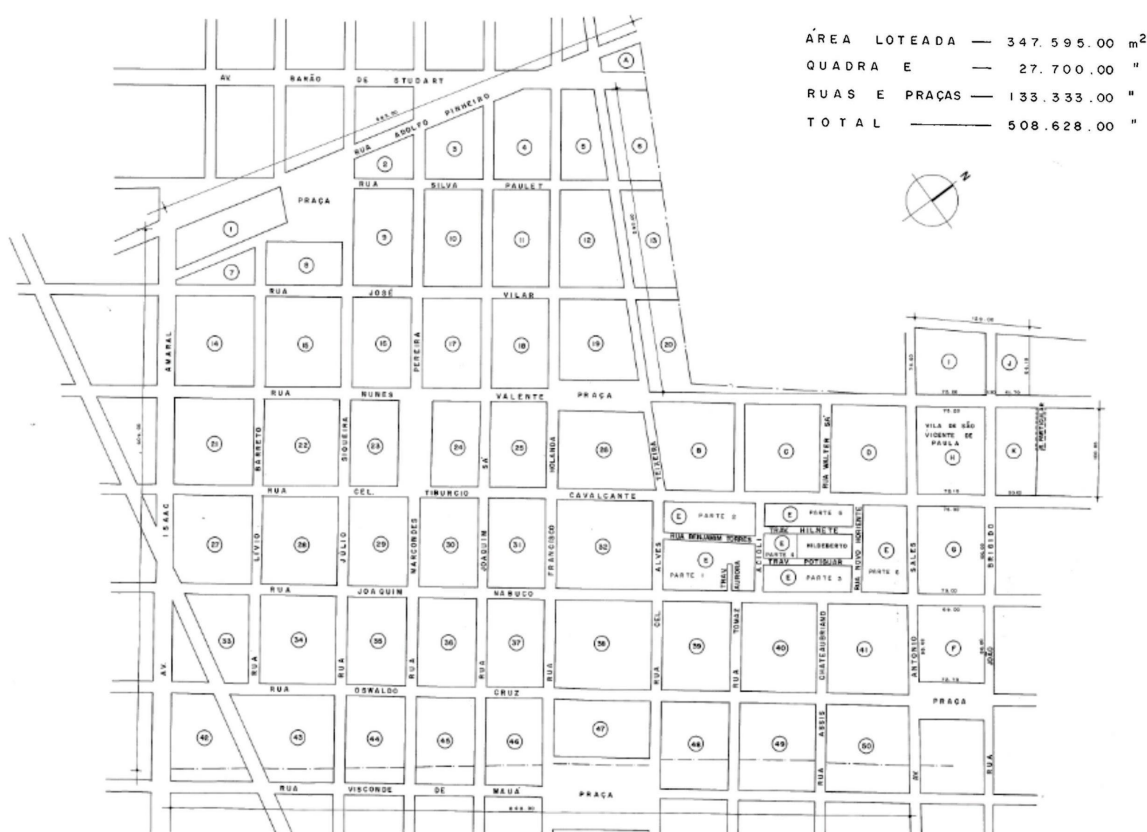


Figura 02: Planta do Loteamento Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020.

Essa planta foi vetorizada por meio do software livre Qgis originando a Figura 03. Nesta Figura podemos perceber a existência de algumas praças no interior da poligonal do empreendimento, voltadas para as frentes dos lotes das Ruas Marcondes Pereira (quadras 23 e 24) e Nunes Valente (19 e 26). Atualmente tais espaços estão

contíguos preferencialmente a lotes de atividade comerciais e de serviços, restando algumas residências unifamiliares, principalmente na Rua Nunes Valente com frente voltadas para estes espaços.

As outras praças, como a dos Eletricitários e a da Imprensa ficam situadas em outros loteamentos. Nesta Figura podemos observar que a ZEIS Dionísio Torres ocupa a Quadra H do empreendimento, limitada pelo quadrilátero formado pela Avenida Antônio Sales ao sul, pelas Ruas Nunes Valente ao oeste, Expedito Lopes ao norte e Tibúrcio Cavalcante a leste.

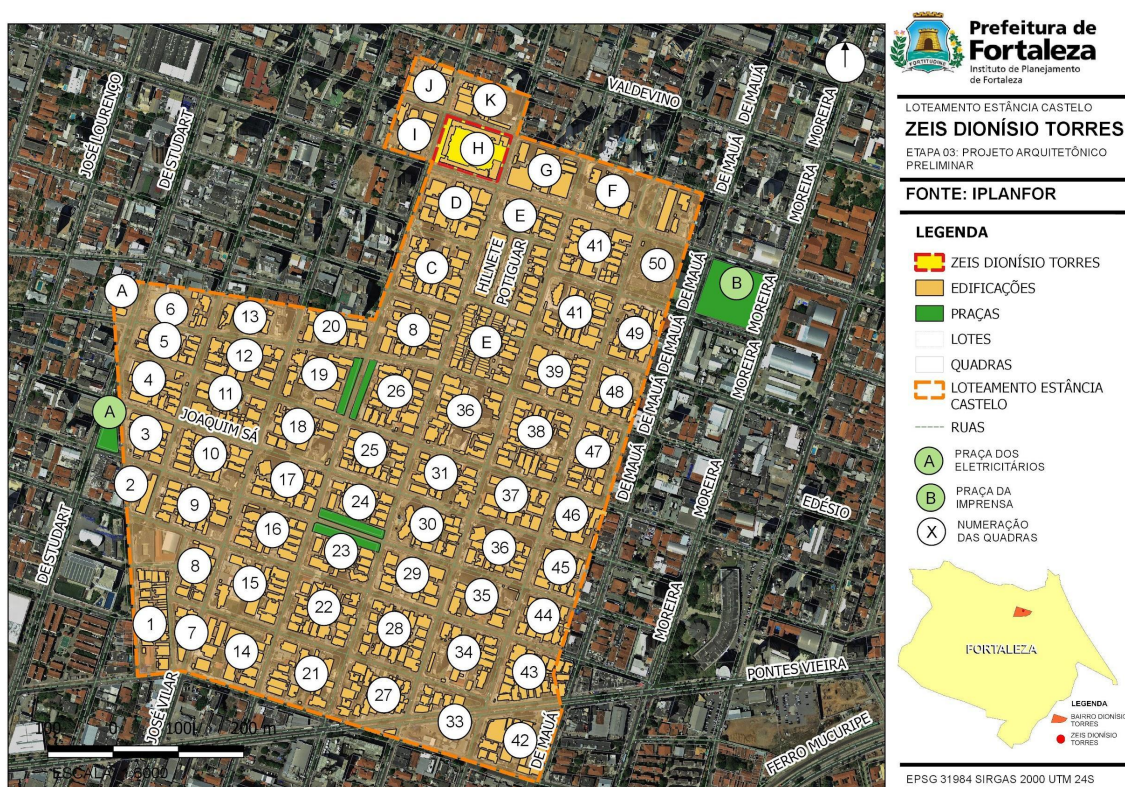


Figura 03: Planta do Loteamento Estância Castelo. Fonte: SEUMA, 2020.

Este loteamento está inserido, conforme PDPFor 2009, em duas zonas estratégicas do macrozoneamento urbano, definidas como Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona de Ocupação Preferencial (ZOP). A ZEIS Dionísio Torres está inserida na ZOC.

A primeira é caracterizada conforme PDPFor 2009 como uma área bem infraestruturada e com grande adensamento construtivo. O objetivo desta Zona é controlar esse adensamento, melhorar as condições de mobilidade, incentivar a valorização, recuperação e conservação do patrimônio histórico e da paisagem urbana.

A segunda, definida como Zona de Ocupação Preferencial, é dividida em duas, classificadas como ZOP 1 e ZOP 2, cuja caracterização da última é marcada pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos, com presença de áreas com disponibilidade limitada de adensamento que necessitam de ocupação condicionada do solo. O Quadro 02 resume os parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor:

Macrozonas Urbanas PDP 2009 inseridas no Lot. Estância Castelo e ZEIS Dionísio Torres		
Parâmetros Urbanísticos	ZOC	ZOP-2
Índice de aproveitamento mínimo	0,2	0,2
Índice de aproveitamento básico	2,5	2,0
Índice de aproveitamento máximo	2,5	3,0
Taxa de permeabilidade	30%	30%
Taxa de ocupação	60%	60%
Taxa de ocupação do subsolo	60%	60%
Altura máxima da edificação	72m	72m
Área mínima do lote	125m ²	125m ²
Testada mínima do lote	5,0m	5,0m
Profundidade mínima do lote	25,0m	25,0m

Quadro 02: Parâmetros urbanísticos ZOC e ZOP-2. Fonte: PDP 2009.

Conforme apresentado na Tabela 02, os parâmetros urbanísticos destas zonas são idênticos, exceto os índices de aproveitamento básicos e máximos, no qual a ZOP-2 apresenta índice básico inferior ao da ZOC e o índice máximo superior ao desta, indicando que o potencial construtivo da ZOP-2 é superior ao da ZOC. A Figura 04 ilustra a inserção da ZEIS Dionísio Torres e do Loteamento Estância Castelo no macrozoneamento urbano definido no PDPFor 2009.

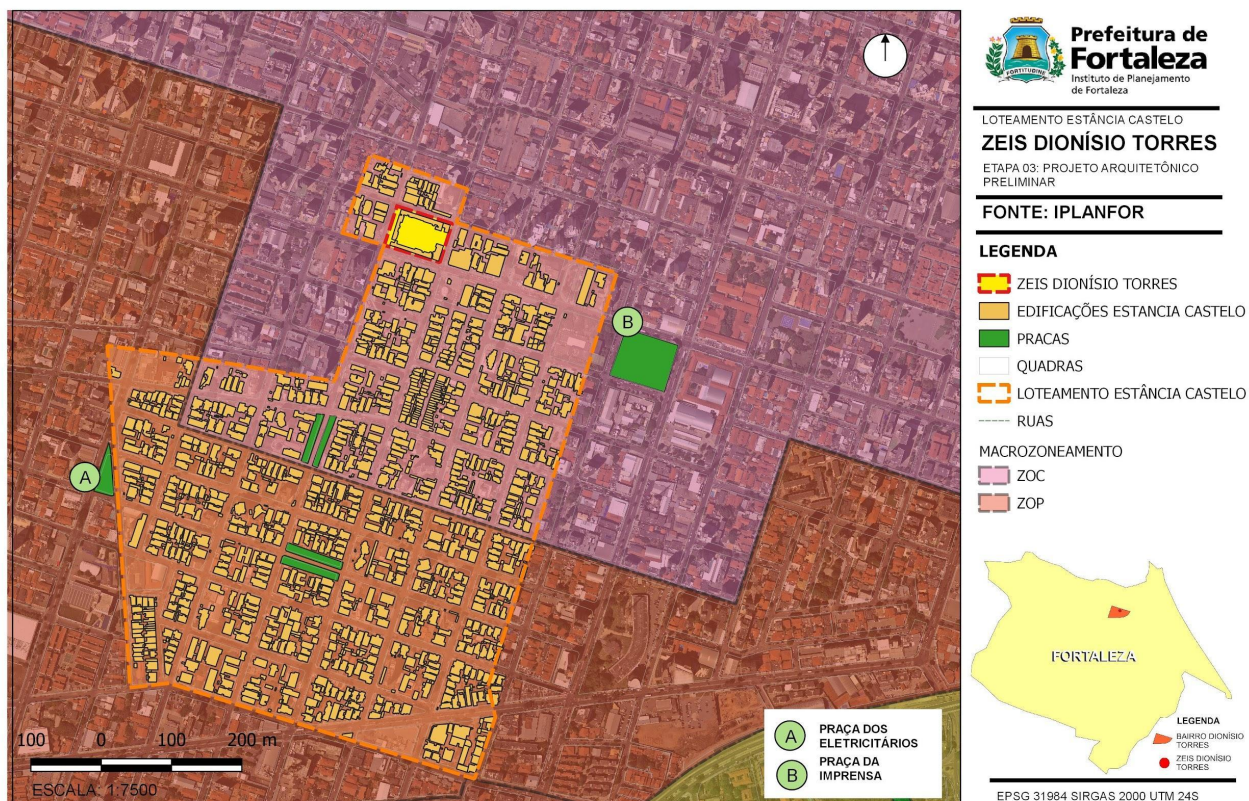


Figura 04: Inserção da ZEIS Dionísio Torres e Loteamento Estância Castelo no macrozoneamento urbano do PDP 2009. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Estes parâmetros são destoantes quando comparados à realidade do parcelamento existente na ZEIS Dionísio Torres. Conforme dados apresentados pelo Diagnóstico Socioeconômico, Histórico Cultural, Urbanístico e Fundiário do PIRF da ZEIS Dionísio Torres 19,4% dos imóveis apresentaram lotes com tamanho entre 70 a 80m², consistindo no intervalo de área mais representativo (Figura 05), cujos valores são consideravelmente inferiores à do lote mínimo (125m²) definido para as zonas ZOC e ZOP-1.

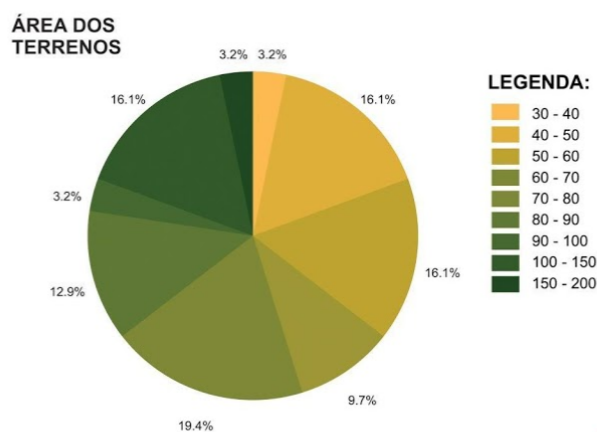


Figura 05: Área dos lotes da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Essa diferença entre os tamanhos dos lotes da ZEIS Dionísio Torres e seu entorno gerou uma morfologia urbana na qual se destacam as fachadas contíguas das edificações da vila, algumas delas dispensando os recuos frontais exigidos pela legislação urbanística municipal, e o pátio central, ou quintal coletivo, que faz comunicação com as fachadas posteriores das edificações. Estas particularidades diferenciam o parcelamento da Vila Vicentina das demais quadras do Loteamento Estância Castelo (Figura 06).

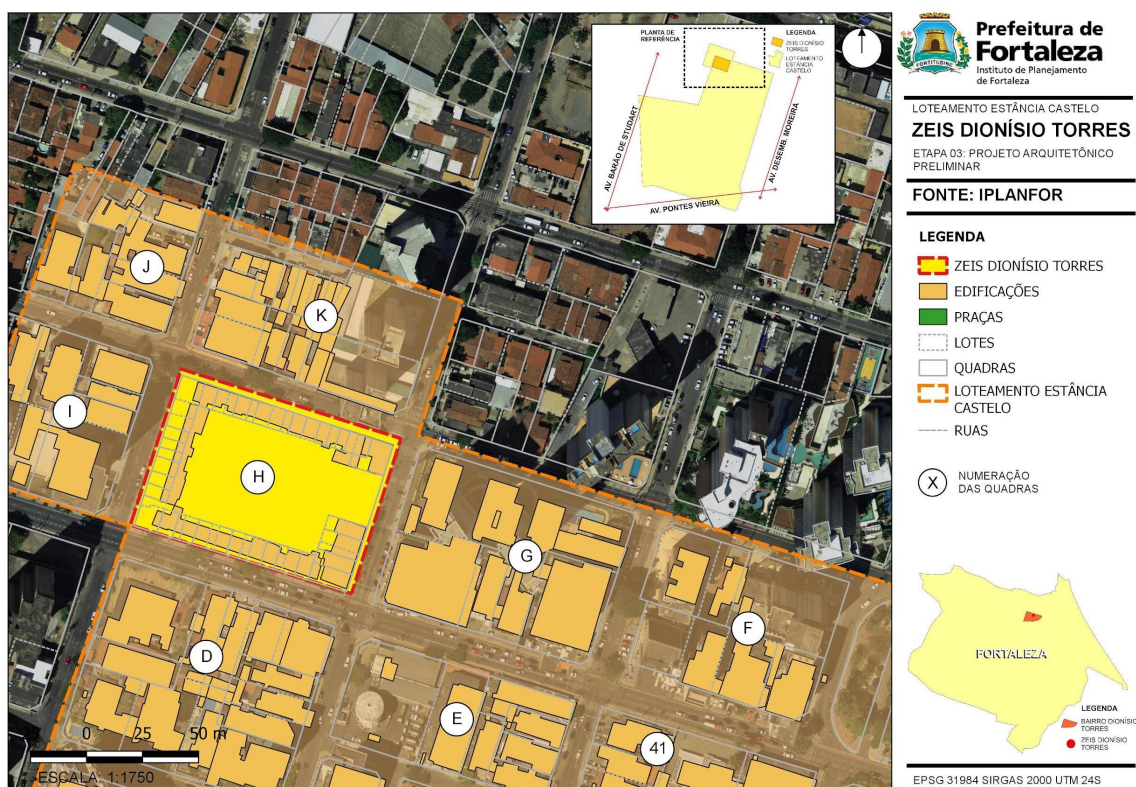


Figura 06: Parcelamento da ZEIS Dionísio Torres e seu entorno. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Enquanto os lotes das demais quadras do Loteamento Estância Castelo foram parcelados com a intenção de maximizar a ocupação do espaço, gerando o aproveitamento total da quadra, na Vila Vicentina o processo de parcelamento ocorreu de forma inversa. Há na quadra ocupada pela Vila Vicentina uma quantidade considerável de áreas livres que não estão computadas nos lotes individuais, tais como o pátio central, os recuos frontais e a área da frente da Capela.

Essa particularidade no parcelamento da quadra da Vila Vicentina gerou o que se denomina aproveitamento de miolo de quadra, solução urbanística muito similar a configuração de pátios internos livres existentes em cidades europeias, como o exemplo de Barcelona, uma das principais cidades catalãs. Nesse exemplo, a fisionomia da

quadra é marcada pela ocupação periférica dos lotes com o miolo da quadra liberado para áreas livres, como praças e jardins.

Essa potencialidade será resguardada na nova proposta de parcelamento do solo. Tal configuração espacial não possui similaridades com o entorno, e o projeto de parcelamento deverá através do desenho urbano promover a integração do miolo dessa quadra com o entorno imediato. Entretanto, essa integração deverá ocorrer de forma a não prejudicar a qualidade de vida dos moradores da Vila Vicentina, incorporando nas diretrizes de projeto a valorização dos aspectos histórico culturais que permearam a ocupação desta quadra objeto de intervenção. A Figura 07 ilustra a diferenciação da implantação dos lotes na quadra da Vila Vicentina em relação às demais do Loteamento Estância Castelo.

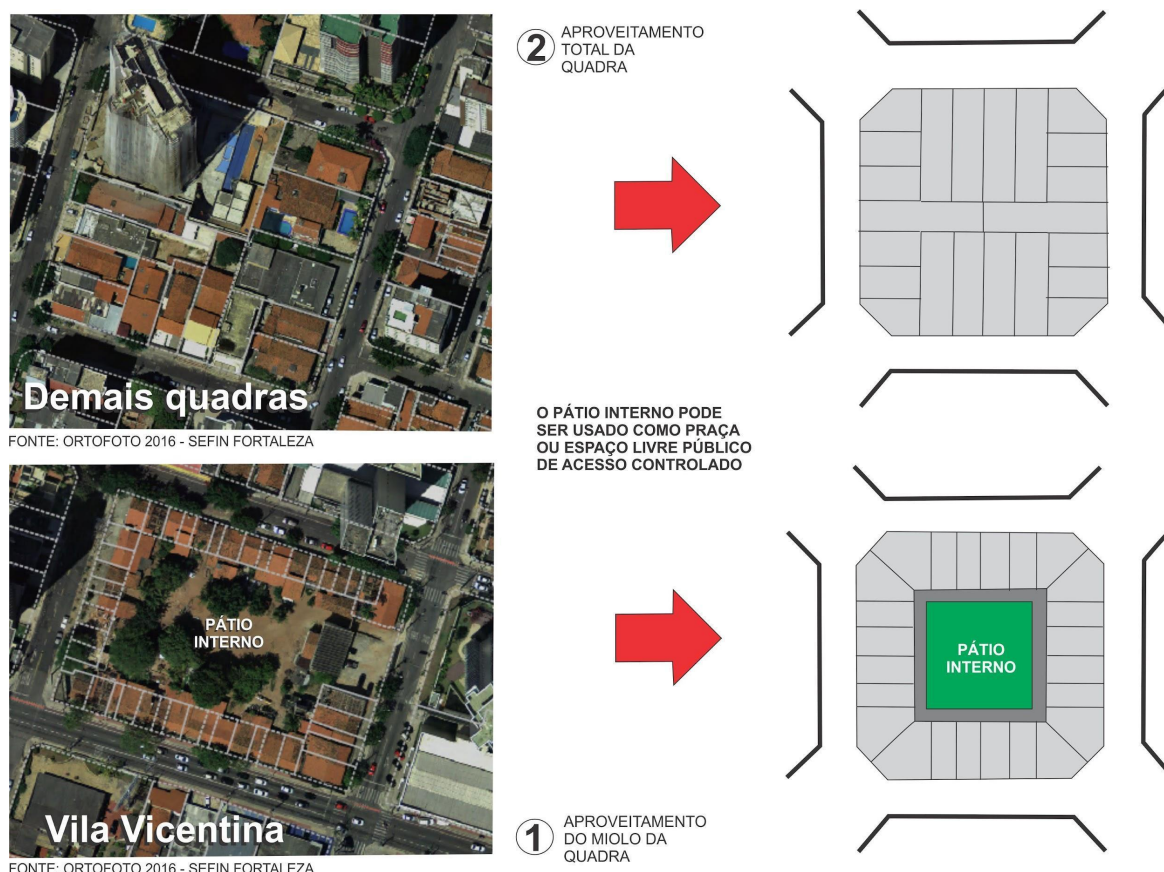


Figura 07: Pátio Central da Vila Vicentina e exemplo de implantação dos lotes nas demais quadras do Lot. Estância Castelo. Fonte: IPLANFOR, 2020.

3.1. PARCELAMENTO ATUAL

O parcelamento atual da Vila Vicentina foi reproduzido na Figura 08. Podemos observar que a parte posterior das edificações, voltadas para o pátio central, avançaram no sentido deste espaço, gerando um parcelamento totalmente irregular.

Nessa planta há lotes que preservaram o seu tamanho original e outros que avançaram bastante, em alguns casos dobrando o valor da área. Conforme Figura referida, a área construída existente na Vila Vicentina, descontando as áreas demolidas (114,74m²) e destelhadas (325,96m²), é de 2.486,92m². Essa área deverá ser configurada em um novo parcelamento, cujo objetivo é disciplinar a relação entre o espaço privado, no caso as residências e a capela, e os espaços livres, representado pelo pátio central (2.798,08m²), estacionamento e recuo (520,71m²) e recuos frontais (527,57m²), totalizando uma área de 3.846,36m².

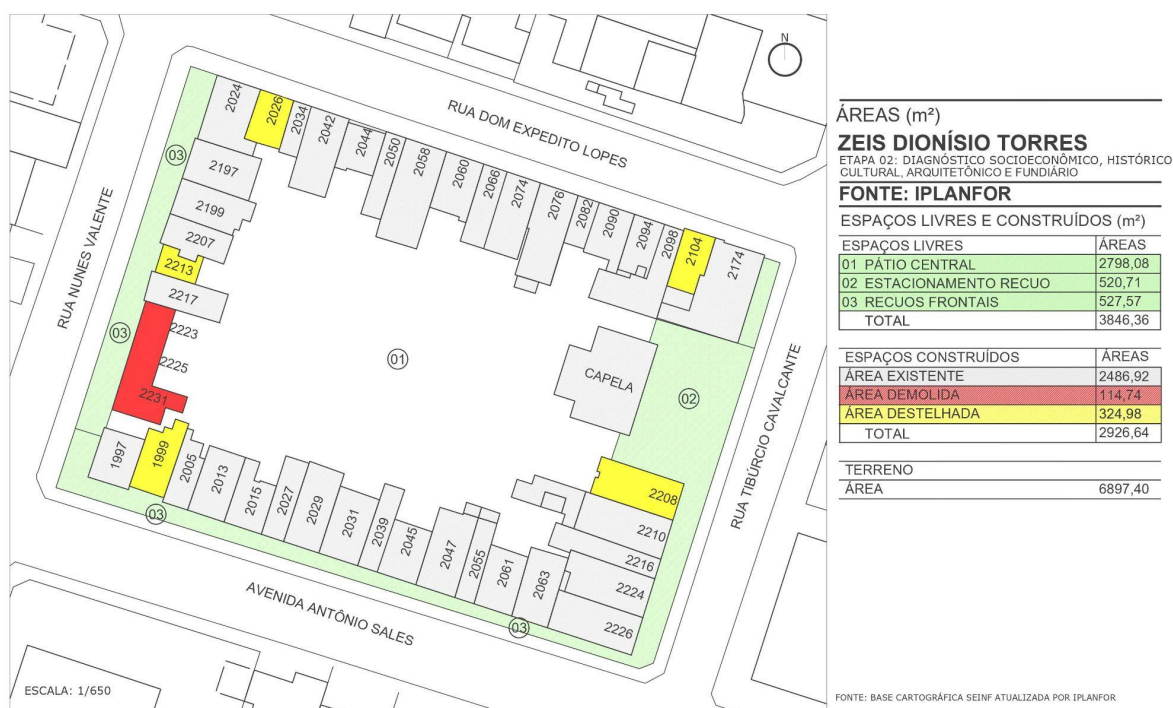


Figura 08: Situação atual dos lotes da quadra da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

3.2. PARCELAMENTO PROPOSTO

A nova planta de parcelamento, elaborada em nível preliminar, considerou como premissa a valorização do partido original, tendo como proposta a revitalização urbana da quadra, oferecendo novos usos aos espaços livres, principalmente ao pátio central, e melhorias no espaço construído, como a Capela e espaços adjacentes, no caso o estacionamento e os recuos frontais.

Essa proposta também foi fundamentada pelo relatório denominado Cadernos da Cartografia Social da ZEIS Dionísio Torres - Vila Vicentina da Estância, produzido pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - IFCE, Campus Fortaleza. Dentre as propostas elencadas pela Cartografia Social, o novo parcelamento

visa sobretudo viabilizar a construção de um espaço de lazer no quintal comunitário (pátio interno) existente na comunidade.

Na proposta, conforme Figura 09, o novo parcelamento buscou padronizar a profundidade de todos os lotes de forma que o pátio central ficasse com um perímetro uniforme, mantendo a largura de todas as testadas do conjunto, preservando a configuração atual das fachadas da ZEIS Dionísio Torres. Após a definição dessa profundidade máxima dos lotes, cuja referência foi a edificação mais avançada no sentido do pátio central, houve o alinhamento de todos os lotes das fachadas posteriores da Vila Vicentina.

Para fazer a transição entre o espaço privado e os livres, no caso o pátio central, foi idealizada uma faixa de recuos dos lotes para este espaço, de forma a garantir o acesso de todas as edificações para este ambiente, que será dotado de equipamentos e mobiliários adequados para utilização dos moradores da Vila Vicentina.



Figura 09: Proposta de parcelamento dos lotes da quadra da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

No novo parcelamento proposto o lote mínimo apresenta área de 35,34m². O lote máximo corresponde ao espaço da Capela, cuja área mede 221,28m². Estas áreas foram organizadas em nove intervalos, variando entre 35 a 40m² até 111 a 230m². Estes

intervalos de áreas foram relacionados com a quantidade de lotes existentes, resultando na Figura 10.

Destes intervalos, o mais representativo consiste no de 51 a 60m², apresentando nove lotes. Este é composto pelos lotes de nºs 06 (52,47m²), 22 (55,34m²), 31 (56,12m²), 27 (56,39m²), 13 (57,96m²), 43 (60,53m²), 23 (60,72m²), 24 (60,72m²) e 03 (60,94m²).

O intervalo compreendido entre 61 a 70m² apresenta seis lotes, assim representados pelos lotes nºs 21 (61,15m²), 29 (61,37m²), 39 (61,55m²), 28 (64,00m²), 10 (67,44m²) e 40 (69,94m²).

Os próximos intervalos, os de 71 a 80m², 81 a 90m² e 91 a 100m² correspondem cada um a cinco unidades, mais especificamente: 71 a 80m² os lotes nºs 26 (76,36m²), 19 (76,65m²), 25 (77,40m²), 20 (78,25m²) e 18 (79,91m²); 81 a 90m² os lotes nºs 33 (86,42m²), 30 (88,49m²), 41 (88,86m²), 04 (89,58m²) e 31 (90,07m²); 91 a 100m² os lotes nºs 42 (92,53m²), 36 (94,58m²), 09 (96,17m²), 37 (96,56m²) e 34 (97,40m²).

Os intervalos seguintes, cada um representado por quatro unidades, são os de 41 a 50m², os de 101 a 110m² e os de 111 a 230m². O primeiro (41 a 50m²) é composto pelos lotes de nºs 17 (46,63m²), 05 (47,03m²), 38 (47,34m²) e 35 (49,12m²). O segundo (101 a 110m²) contém os lotes de nºs 08 (106,04m²), 11 (108,98m²), 14 (108,98m²) e 15 (109,78m²). O último intervalo (111 a 230m²) apresenta os lotes de nºs 12 (118,81m²), 02 (140,89m²), 44 (142,89m²) e 45 (156,14m²). O lote 01 (221,28m²) apesar de incluído nesse intervalo, não foi computado por se tratar de um lote de uso diferenciado, no caso a Capela da Vila Vicentina.

O último intervalo (35 a 40m²) possui apenas 02 representações. Consiste no intervalo que apresenta as menores áreas e é indicado pelos lotes 07 (35,34m²) e 16 (37,85m²).

Os espaços livres foram discriminados na Figura 09 conforme a seguinte distribuição: pátio central, com 1592,01m²; estacionamento recuo (Capela) e recuos frontais, com 1167,82m² e recuo pátio central com 449,57m², totalizando 3209,40m² de áreas livres.

A área total do terreno é de 6897,04m², composta pela Quadra H do Loteamento Estância Castelo, delimitada pela Avenida Antônio Sales (sul) e pelas Ruas Tibúrcio Cavalcante (leste), Dom Expedito Lopes (norte) e Nunes Valente (oeste).

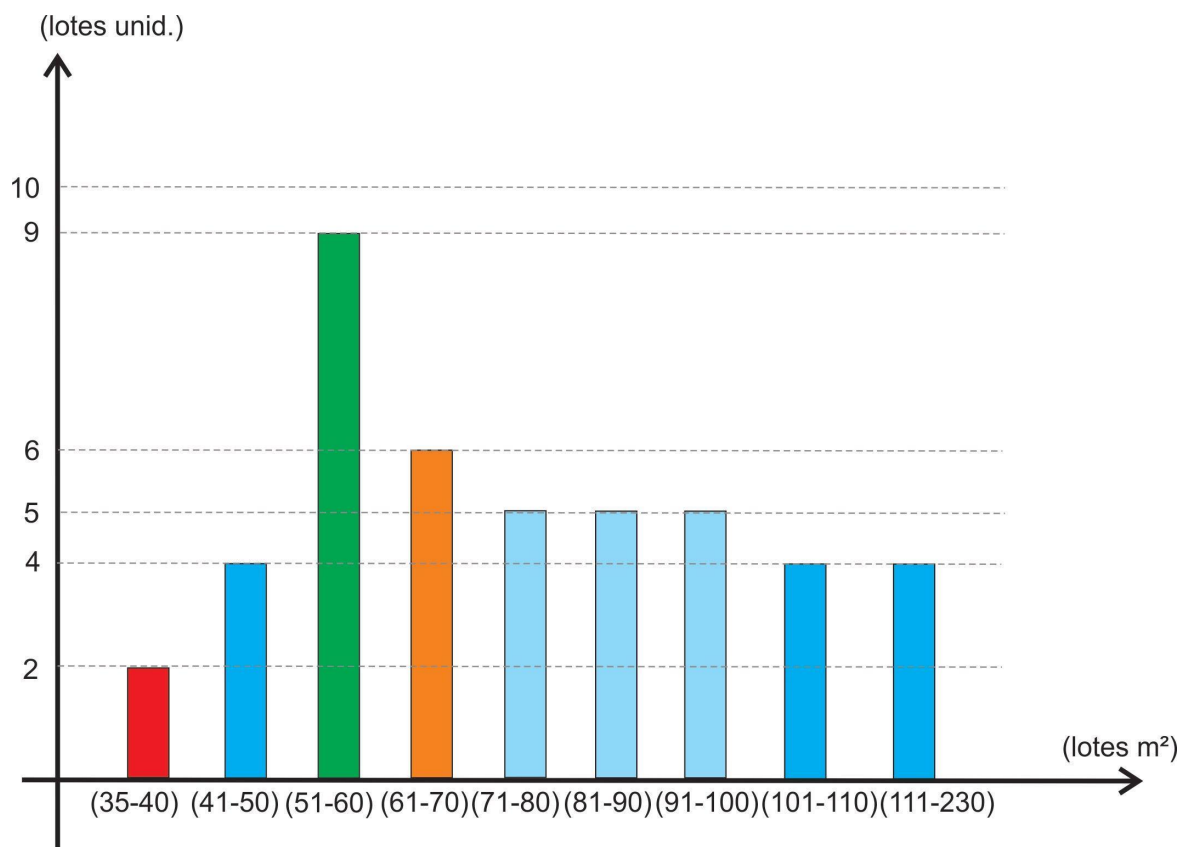


Figura 10: intervalos de áreas dos lotes e suas respectivas quantidades na Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.

Como forma de viabilizar esse novo parcelamento urbano, alguns instrumentos de planejamento urbano foram pesquisados pela legislação urbanística federal (Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e municipal (PDP 2009 - Lei nº 062 de 02 de fevereiro de 2009). Esses instrumentos foram resgatados do diagnóstico, com foco nos zoneamentos urbanos (Zona de Ocupação Consolidada - ZOC e Zona de Ocupação Preferencial - ZOP-2) contidos na Planta do Loteamento Estância Castelo. Estes foram apenas levantados (Quadro 03) para indicar suas possibilidades de utilização na área a qual se insere a ZEIS Dionísio Torres.

Institutos tributários, financeiros, jurídicos e políticos previstos pelo PDP 2009		
Institutos/instrumentos	ZOC	ZOP-2
parcelamento, edificação e utilização compulsórios	x	x
IPTU progressivo no tempo	x	x
desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida	x	x

pública		
direito de preempção	x	x
direito de superfície	x	x
outorga onerosa do direito de construir	x	x
outorga onerosa de alteração de uso	x	
transferência do direito de construir	x	x
operação urbana consorciada		x
consórcio imobiliário	x	x
estudo de impacto de vizinhança (EIV)	x	x
estudo ambiental (EA)	x	x
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	x	x
instrumentos de regularização fundiária	x	x

Quadro 03: instrumentos previstos para ZOC e ZOP-2 PDP 2009

4 - LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO

O levantamento arquitetônico é uma etapa fundamental em qualquer projeto de arquitetura, especialmente quando se trata de intervenção no preexistente. Ela consiste nas atividades de leitura e conhecimento da forma da edificação, obtidas por meio de vistorias e levantamentos, representados gráficamente e fotograficamente. São esperados os seguintes produtos:

- a) desenhos (cadastrais da vizinhança, do terreno e das edificações existentes): plantas, cortes e elevações (escalas existentes ou convenientes); b) texto: relatório; c) fotografias: preferencialmente coloridas, com indicação esquemática dos pontos de vista e com textos explicativos; d) outros meios de representação (ABNT, 1995, p.5).

Um dos produtos que compõem o levantamento são as elevações das quadras da Zeis Dionísio Torres (Figura 11). Elas foram elaboradas a partir da aferição das medidas *in loco* pela equipe de Arquitetura e Urbanismo e das imagens registradas pelo grupo (Figuras 12 a 18).

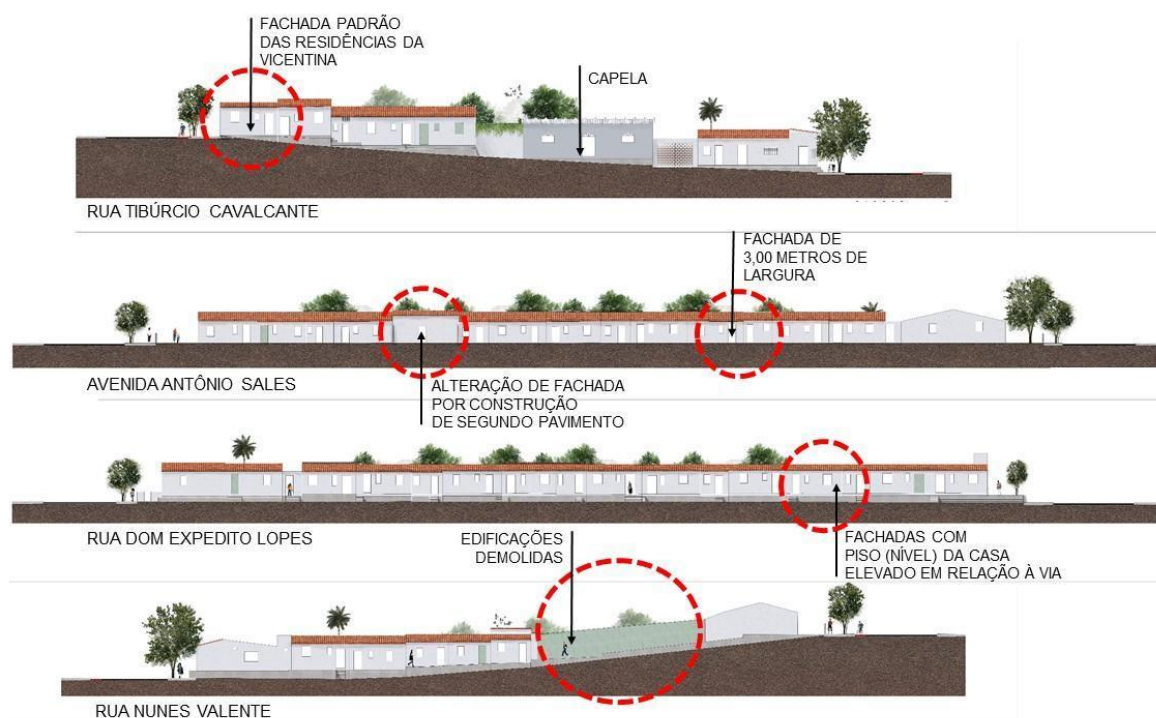


Figura 11: Perfil de quadras da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 12: Conjunto residencial da Rua Dom Expedito Lopes. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 13: Vista da Rua Tibúrcio Cavalcante. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 14: Capela da Vila Vicentina localizada na Rua Tibúrcio Cavalcante. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 15: Conjunto da ZEIS Dionísio Torres na Avenida Antônio Sales. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 16: Esquina das Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 17: Casas demolidas na Rua Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 18: Conjunto da Rua Nunes Valente. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A aparente semelhança de volumetria e gabarito do conjunto residencial analisada pelas fachadas se modifica ao adentrar o espaço interno da Vila Vicentina. Internamente há um quintal compartilhado, bem característico da formação e estruturação da comunidade e observa-se a mudança na padronização das casas. Há uma escala de modificação entre os imóveis, que varia entre as que mantiveram o padrão inicial a outras que estão completamente modificadas. Além disso, a destruição e o abandono de alguns imóveis e espaços compartilhados denotam a precariedade da habitabilidade da ZEIS Dionísio Torres (Figuras 19 a 26).



Figura 19: Espaço interno da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 20: Quintal compartilhado da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 21: Deck construído na área interna da comunidade, anteriormente era o espaço da lavanderia. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 22: Quintal compartilhado da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 23: Vista interna de algumas residências que se encontram descaracterizadas. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figura 24: Vista de área descaracterizada e parcialmente demolida da Vila. Fonte: IPLANFOR, 2020.



Figuras 25 e 26: Casa com morfologia e gabarito modificados/ Utilização da área frontal das residências. Fonte: IPLANFOR, 2020.

5 - O PROJETO

O presente capítulo trata sobre a proposta de plano urbanístico para a ZEIS Dionísio Torres. Inicialmente serão apresentadas as diretrizes projetuais que nortearam as proposições elaboradas para o território da ZEIS. Elas foram embasadas a partir das informações obtidas no Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário e das sugestões dos moradores, a partir da discussão e apresentação da etapa preliminar do Plano Urbanístico. Em seguida, é apresentado o Programa de Necessidades, que consiste na delimitação dos novos usos e ambientes que são pensados para serem implementados na Vila Vicentina. O tópico seguinte traz uma planta-síntese, intitulada de *masterplan*, que conta com o conjunto de propostas para a área. Finalmente, as propostas para as áreas livres da Vila são apresentadas. São elaboradas sugestões para os passeios, área externa à Capela e os recuos frontais das casas.

5.1. DIRETRIZES PROJETUAIS

O capítulo 2 detalhou algumas temáticas que foram consideradas para a elaboração do Plano Urbanístico. Sendo assim, os pontos explicitados a seguir versam sobre as orientações que conduziram as propostas delineadas no presente plano. Inicialmente será apresentada a contextualização teórico-metodológica que envolve o campo do restauro e da intervenção no patrimônio cultural edificado. Sentiu-se a necessidade de uma discussão mais aprofundada no tema devido à sua complexidade. No tópico posterior serão detalhadas as premissas e diretrizes voltadas ao projeto arquitetônico como um todo.

5.1.1. Fundamentação das diretrizes projetuais relacionadas ao restauro

A intervenção no patrimônio cultural edificado requer o embasamento teórico-metodológico que justifique as proposições elaboradas para o bem. Nesses termos, o presente tópico versará sobre algumas recomendações voltadas para a temática do Restauro. Essa questão é uma das mais sensíveis no projeto da ZEIS Dionísio Torres, pois como foi abordado anteriormente, o conjunto possui o tombamento

provisório municipal, sendo assim, o reconhecimento e valorização dos elementos patrimoniais são essenciais para contribuir com a preservação efetiva do patrimônio.

O projeto de restauro ou de intervenção se diferencia dos demais projetos arquitetônicos, pois possui complexidades no que se refere ao trabalho de ressaltar os valores inerentes a um bem patrimonial. Esses valores podem ser históricos, culturais, arquitetônicos, econômicos etc. Além disso, a integridade¹¹ do patrimônio tangível, ou seja, o grau de conservação físico da matéria, é normalmente impactado durante as obras de restauração. Portanto, pautar-se pelas recomendações e diretrizes das cartas patrimoniais¹², torna-se essencial para que seja um norteador nas decisões projetuais do arquiteto. Como pode-se atestar no artigo abaixo da Carta de Veneza de 1964.

Artigo 9o - A restauração é uma operação que deve ter caráter excepcional. Tem por objetivo conservar e revelar estéticos e históricos do monumento e fundamenta-se no respeito ao material original e aos documentos autênticos. Termina onde começa a hipótese; no plano das reconstituições conjecturais, todo trabalho complementar reconhecido como indispensável por razões estéticas ou técnicas destacar-se-á da composição arquitetônica e deverá ostentar a marca do nosso tempo. A restauração será sempre precedida e acompanhada de um estudo arqueológico e histórico do monumento (CURY, 2004b).

Atualmente, o projeto de restauro preza pelos princípios da distinguibilidade, reversibilidade e uso de materiais contemporâneos. Esclarecendo o significado de cada um deles, tem-se por distinguibilidade, a apreensão por parte do observador sobre o que é preexistente e o que foi inserido em um momento posterior. Reversibilidade é a utilização de técnicas e materiais que sejam facilmente removidos em futuras intervenções ou sejam adaptáveis aos novos usos. O uso de materiais contemporâneos é sugerido especialmente na inserção de novos elementos ou edificações em um conjunto patrimonial. Quando se tratar de recomposição de partes demolidas parcialmente, recomenda-se a utilização de materiais compatíveis ou similares.

Uma outra questão bastante crítica nos projetos de intervenção é o conceito de autenticidade. Este se refere à noção de verdade que o bem patrimônio transmite. Ainda sobre o tema, destaca-se que independente dos tempos históricos impressos no conjunto edificado, diz-se que um bem é autêntico quando é possível apreender as contribuições de épocas distintas e não necessariamente ao "original". Em outras palavras, deve-se ter em mente as noções de continuidade, mudança e verdade quando

¹¹ Integridade refere-se ao estado de conservação do bem, ou ainda a sensação de completude (JOKILEHTO, 2006).

¹² As cartas patrimoniais são documentos referentes à atuação profissional e aos avanços nas discussões do campo do patrimônio. Elas não possuem a função de legislar sobre a questão, mas promover um embasamento filosófico sobre a temática. Também são consideradas referências internacionais para que os países possam tecer suas leis com base nessas recomendações, adotando métodos e procedimentos convergentes na tratativa dos bens culturais.

for abordada a autenticidade de um patrimônio (JOKILEHTO, 2006). A Carta do Restauro de 1972 frisa a importância do respeito ao testemunho verídico que o bem deve transmitir à sociedade.

Uma exigência fundamental da restauração é respeitar e salvaguardar a autenticidade dos elementos construtivos. Este princípio deve sempre guiar e condicionar a escolha das operações (CURY, 2004c).

A demolição de três residências¹³ do conjunto da Vila Vicentina reacende uma outra problemática bastante discutida no âmbito do restauro: a reconstrução. Esta deve ser uma situação evitada justamente porque muitas vezes rompe com o princípio da autenticidade, proporcionando o chamado falso histórico ou pastiche, ou seja, quando uma arquitetura recente apresenta feições de tempos passados, tornando-se um simulacro ou cenário. Sobre a reconstrução, a Carta de Burra de 1980, possui alguns artigos que esclarecem os limites e possibilidades do tema:

A reconstrução será o restabelecimento, com o máximo de exatidão, de um estado anterior conhecido; ela se distingue pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos. A reconstrução não deve ser confundida, nem com a recriação, nem com a reconstituição hipotética, ambas excluídas do domínio regulamentado pelas presentes orientações (CURY, 2004a).

Artigo 17o - A reconstrução deve ser efetivada quando constituir condição sine qua non de sobrevivência de um bem cuja integridade tenha sido comprometida por desgastes ou modificações, ou quando possibilite restabelecer ao conjunto de um bem uma significação cultural perdida (CURY, 2004a).

Artigo 18o - A reconstrução deve se limitar à colocação de elementos destinados a completar uma entidade desfalcada e não deve significar a construção da maior parte da substância de um bem (CURY, 2004a).

Do exposto, espera-se ter elucidado algumas problemáticas intrínsecas ao tema do patrimônio cultural e a questão do restauro e intervenção dos bens de relevância patrimonial. Esses questionamentos teceram a formulação de diretrizes e premissas voltadas ao campo do patrimônio tombado.

5.1.2. As premissas e diretrizes do projeto

A proposta que será apresentada no presente caderno foi delineada a partir das premissas e diretrizes que serão discutidas no tópico. Como abordado anteriormente, alguns pontos precisam dialogar com os limites que um bem salvaguardado por uma instituição de proteção patrimonial municipal requer. Além disso,

¹³ As casas que foram demolidas estão passando por um processo de reconstrução para albergar novas famílias. Esse processo, segundo os conselheiros moradores, foi autorizado pela SECULTFOR.

as inquietações catalogadas pelas equipes da Cartografia Social do IFCE e do Diagnóstico do IPLANFOR. Dessa forma, espera-se que os anseios dos moradores, assim como as problemáticas que foram observadas durante as visitas de campo e entrevistas aplicadas aos moradores, possam ser elucidadas por meio do projeto arquitetônico.

1. Respeito ao gabarito do conjunto edificado da Vila Vicentina;
2. Recuperação das casas parcialmente ou totalmente demolidas;
3. Rememoração do processo de desapropriação e expulsão de parte dos moradores ocorrido em Outubro de 2016;
4. Valorização de espaços que refletem a luta dos moradores em permanecer na comunidade;
5. Valorização dos espaços livres, incentivando o uso das áreas comuns como lugares de sociabilidade e complementaridade de usos que não podem ser albergados nas áreas privativas, como também poder gerar possibilidade de geração de renda para os moradores, bem como inserir a comunidade na dinâmica urbana.
6. Promoção da acessibilidade física dos passeios e demais espaços da Vila Vicentina, para que se tenha um desenho universal no território das ZEIS Dionísio Torres.
7. Recuperação da visibilidade do patrimônio da Vila Vicentina, sobretudo das fachadas da Avenida Antônio Sales.
8. Viabilização da individualização dos lotes.
9. Recuperação e promoção da cobertura vegetal adequada à realidade local.

Essas proposições estão melhor explicitadas no quadro síntese abaixo (Quadro 04). Na primeira coluna tem o tema das diretrizes. Estas se referem às questões norteadoras do projeto, enquanto as premissas estão vinculadas à operacionalização dessas proposições, ou através de soluções projetuais.

PROJETO ARQUITETÔNICO E PAISAGÍSTICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES		
DIRETRIZES		PREMISSAS
1	Respeito ao gabarito do conjunto edificado da Vila Vicentina.	Utilizar a altura da cumeeira das cobertas como referência para limitar a possibilidade de verticalização da Vila. Dessa forma, mantém-se a ambiência e impede-se a descaracterização do conjunto.
2	Recuperação das casas parcialmente ou totalmente demolidas.	As casas que foram parcialmente demolidas devem ser avaliadas para verificar a possibilidade de reconstrução das partes atingidas, obedecendo o desenho das demais. Quanto às casas que foram completamente demolidas, será proposto um desenho diferenciado, com materiais contemporâneos que permitirá a compreensão do observador de que são de momentos distintos.
3	Rememoração do processo de desapropriação e expulsão de parte dos moradores ocorrido em Outubro de 2016.	Propõe-se a inserção de tótems ou placas informativas sinalizando os espaços que foram demolidos, bem como imagens do antes e depois do acontecimento.
4	Valorização de espaços que refletem a luta dos moradores em permanecer na comunidade.	Propiciar a adaptação dos espaços coletivos voltados para discussões e assembleia do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres e inserir neles sinalização que indique o processo da participação comunitária na Vila Vicentina.
5	Valorização dos espaços livres, incentivando o uso das áreas comuns como lugares de sociabilidade e complementaridade de usos que não podem ser albergados nas áreas privativas, como também poder gerar possibilidade de geração de renda para os moradores, bem como inserir a comunidade na dinâmica urbana.	Recuperação das áreas livres. Inserção de um desenho paisagístico que proporcione áreas de convívio e de oferta de produtos que são comercializados na comunidade.
6	Promoção da acessibilidade física dos passeios e demais espaços da	Adaptação dos passeios e acessos da Vila Vicentina e adoção da NBR

	Vila Vicentina, para que se tenha um desenho universal no território das ZEIS Dionísio Torres.	9050/2015 para a proposição das reformas.
7	Recuperação da visibilidade do patrimônio da Vila Vicentina, sobretudo das fachadas da Avenida Antônio Sales.	Adaptação dos <i>outdoors</i> para proporcionar a apreensão do conjunto e potencializar a valorização do patrimônio edificado.
8	Viabilização da individualização dos lotes.	Definição do perímetro dos lotes para a elaboração e viabilidade da implementação do Plano de Regularização Fundiária.
9	Recuperação e promoção da cobertura vegetal adequada à realidade local.	Retirada das espécies exóticas que são incompatíveis com a flora existente (ex: Nim)

Quadro 04: Quadro síntese das diretrizes e premissas do Projeto Arquitetônico Básico da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2020.

5.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Essa fase do projeto trata sobre a demanda de espaços físicos que são requeridas para a elaboração da proposição. Ela comporta um quadro de áreas e de ambientes que são sugeridos para atender às diretrizes e premissas elencadas na fase de diagnóstico (Quadros 05 e 06). Esses ambientes deverão estar na proposta do presente documento.

SETOR DE SERVIÇO/INSTITUCIONAL				
AMBIENTE		DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	ÁREA (m ²)
1	Administração e memorial Vila Vicentina/ Memorial da Vila Vicentina	Setor responsável pelo gerenciamento e controle dos espaços comuns da ZEIS/ Edifício destinado ao acervo histórico da Vila Vicentina e da ZEIS Dionísio Torres.	1	60,12
Área Total (m²)			60,12	

Quadro 05: Quadro do Programa de Necessidades com os espaços voltados ao serviço e institucional.

SETOR DE CONVIVÊNCIA			
AMBIENTE	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	ÁREA
5	Praça Linear Nunes Valente	1	305,01
6	Pátio Capela	1	401,98
Área Total (m²)		706,99	

Quadro 06: Quadro do Programa de Necessidades com os espaços voltados aos setores de convivência.

Conforme Figura 27 esse programa de necessidades foi espacializado objetivando viabilizar a integração da quadra da Vila Vicentina e seu entorno. Próximo à Capela foi situado o setor de serviços, mais precisamente a administração/memorial e os estacionamentos. Os estacionamentos foram dimensionados de forma a atender as demandas da Capela, sobretudo de visitantes.

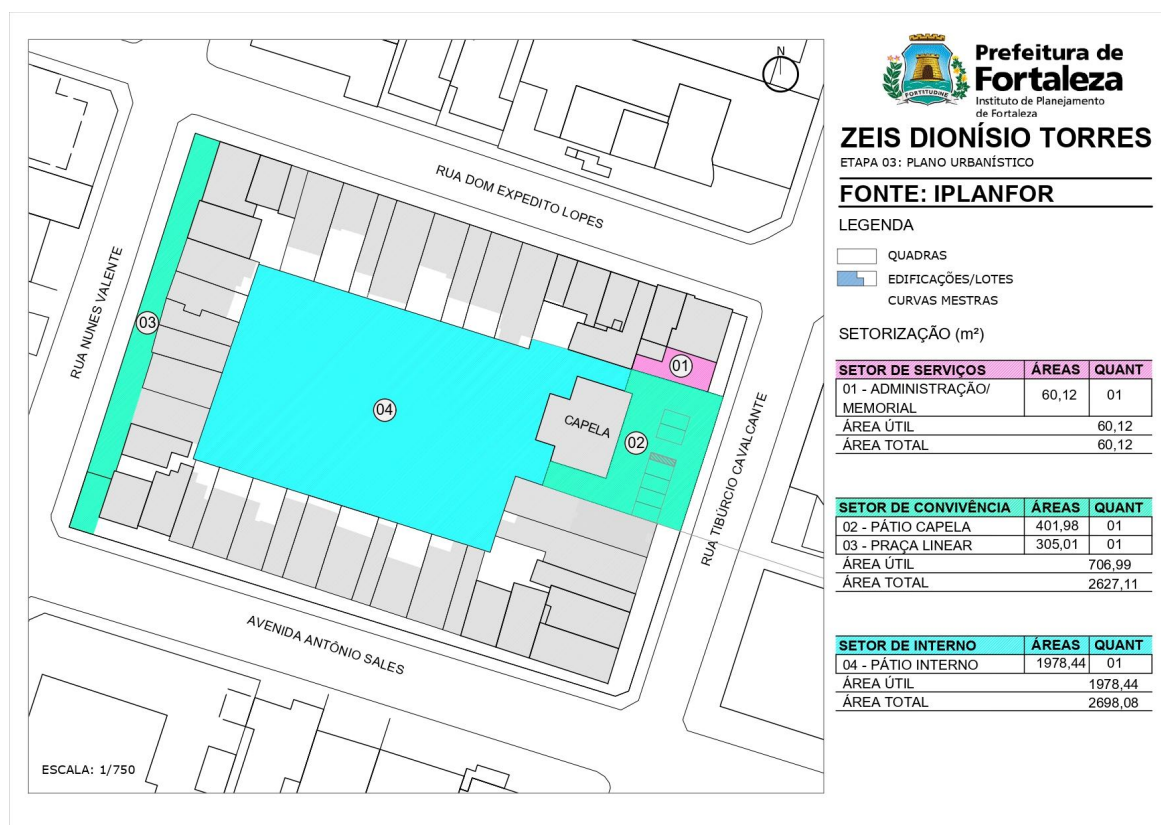


Figura 27: Setorialização do Programa de Necessidades da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

5.3 MASTERPLAN

As intervenções sugeridas em nível de estudo preliminar à quadra correspondente à ZEIS Dionísio Torres foram referenciadas na Figura 28. Essas intervenções de forma geral buscam requalificar os espaços livres, como o entorno da Capela e o pátio central, e os de uso externo, tais como as calçadas, os recuos e a praça linear voltados para a Rua Nunes Valente. Além disso, foi proposta a inserção de uma unidade administrativa e memorial em uma das edificações que encontra-se parcialmente demolida, situada próxima à Capela. Recomenda-se a recuperação do imóvel¹⁴ (baseado no respeito ao preexistente e adoção de materiais compatíveis e similares aos anteriores) e adaptação para receber um apoio administrativo e um espaço museal.

As calçadas de todo o perímetro da Vila foram alvo de intervenções, principalmente de instalação de rampas de acesso para os imóveis com frente situadas para as Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente. Nesses locais também foram propostos a instalação de guarda corpos, dentre elementos de segurança, para melhorar a acessibilidade da quadra onde está situada a ZEIS Dionísio Torres.

Os acessos à Vila Vicentina foram redimensionados através da requalificação do entorno da Capela. Na entrada localizada próxima à Capela, na Rua Tibúrcio Cavalcante, foi proposta uma nova pavimentação com revestimento intertravado mesclado com piso drenante na área de estacionamento dos veículos. Esse espaço também recebeu intervenções paisagísticas por meio da proposição de um renque de palmeiras imperiais, elemento que destaca esse acesso criando um marco na paisagem urbana da Vila Vicentina. Essa mesma estratégia foi utilizada no tratamento urbanístico direcionado ao espaço multiuso adjacente à Capela, gerando um ambiente agradável e acolhedor para os moradores da Vila e demais usuários do espaço.

O recuo frontal existente na Rua Nunes Valente foi reconfigurado numa praça linear escalonada, aproveitando o desnível do terreno, com a implantação de paisagismo, pavimentação, implantação de mobiliários (bancos, lixeiras e jardineiras) e rampas de acesso de forma a atender às reivindicações de melhorias das calçadas principalmente pela população idosa.

¹⁴ Quando não for possível a utilização de materiais similares aos anteriores, recomenda-se a adoção de elementos diversos, que possam ser diferenciados obedecendo aos critérios de reversibilidade, legibilidade e distinguibilidade do restauro crítico. Para maiores informações recomenda-se a leitura da Carta de Veneza (1964), disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>

Em seguida, será apresentada as propostas do Plano Urbanístico para os espaços livres da ZEIS Dionísio Torres.

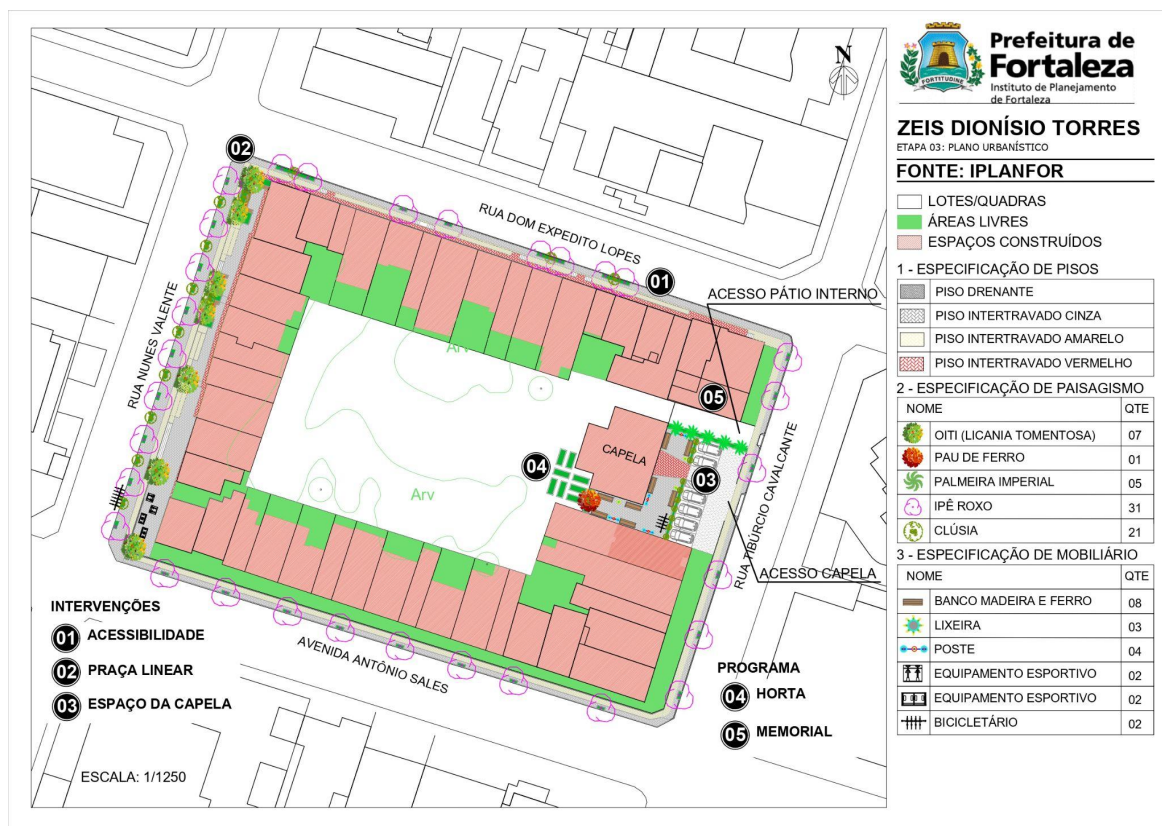


Figura 28: Masterplan da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

5.4 OS ESPAÇOS LIVRES DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

5.4.1. Praça Linear - recuo frontal da Rua Nunes Valente

Um dos espaços livres considerado como prioritário consistiu no recuo frontal da ZEIS Dionísio Torres voltado para a Rua Nunes Valente (Figura 29). Nesse espaço foi idealizada uma praça linear composta por jardins escalonados que aproveitam a declividade do terreno, cuja cota mais alta se encontra nas proximidades da esquina entre a Avenida Antônio Sales e Rua Nunes Valente.

Esses jardins foram concebidos como espaço de convivência destinados prioritariamente para os moradores das casas de frente voltadas para a Rua Nunes Valente. Atualmente, este setor possui tratamento urbanístico precário, apresentando

pavimentação inadequada e calçadas irregulares, principalmente na face interna do recuo adjacente às residências de frente a este.

Diante desse diagnóstico, a proposta de intervenção teve como premissas a requalificação do espaço através da escolha de pavimentação adequada (utilização do piso intertravado), na proposição de projeto de acessibilidade (implantação de rampas e escadas), inserção de uma academia da cidade (equipamentos de práticas de atividade física), uma estação do Bicicletar e sugestão de projeto paisagístico para amenizar a exposição solar da fachada oeste da Vila Vicentina, face mais crítica do conjunto edificado em relação ao conforto térmico.

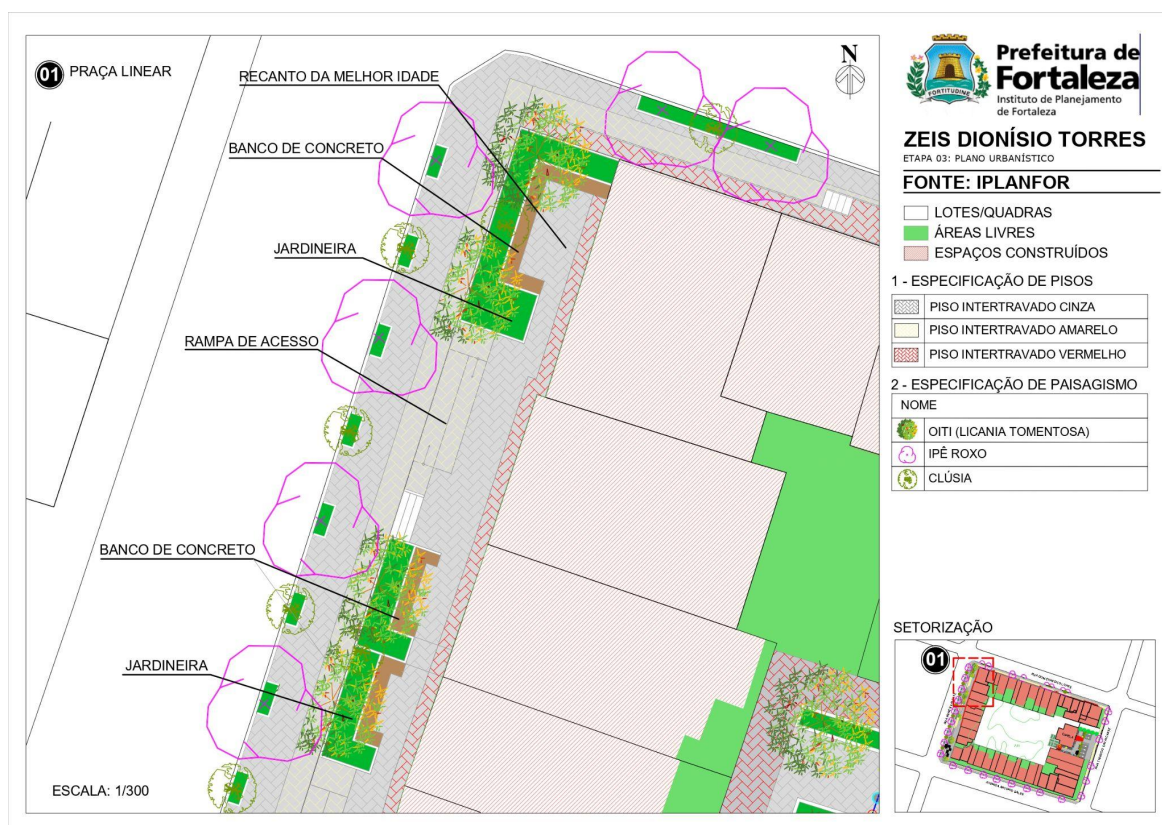


Figura 29: Praça linear da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

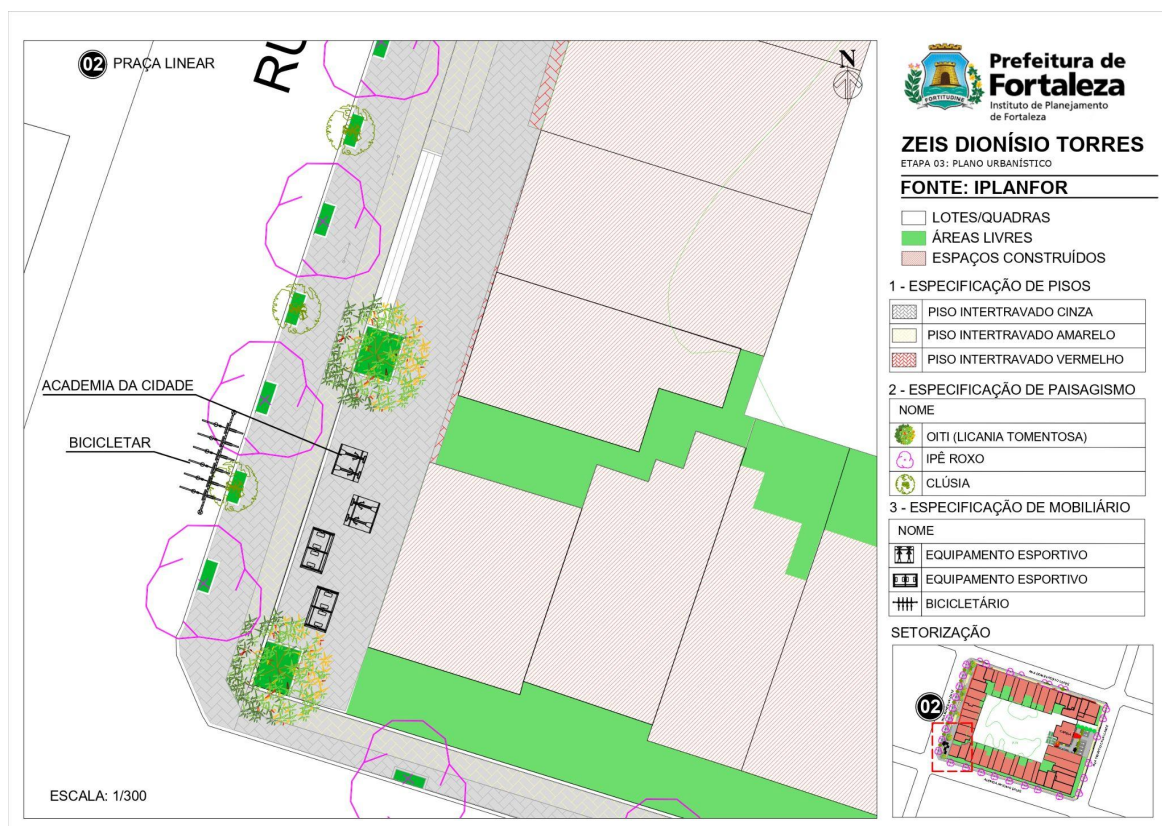


Figura 30: Praça linear da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

Para atender ao propósito da proposta, o projeto contemplou a instalação de jardineiras rodeadas por bancos de concreto que permitem a utilização do espaço pelos moradores. Ladeados a esses bancos foi proposta vegetação, com a utilização do Oiti e a Clúsia, com a intenção de amenizar a exposição solar e favorecer a privacidade dos usuários deste espaço. Articulado a esse, foi proposto projeto preliminar de acessibilidade, com a presença de rampas e escadas para proporcionar acessibilidade segura e confortável aos moradores das casas frontais a este espaço na Vila Vicentina.

Na calçada externa à praça linear, adjacente à Rua Nunes Valente, foi proposta a regularização do passeio, por meio da pavimentação com piso intertravado, e a utilização do Ipê Roxo em substituição ao Nim Indiano¹⁵, seguindo as recomendações contidas no documento denominado Cartografia Social elaborado pelo IFCE. Essa iniciativa contribui para amenizar a sensação térmica das fachadas das casas voltadas para o oeste da Vila.

¹⁵ O Azadirachta Indica ou Nim indiano possui características inseticidas que impactam negativamente no desenvolvimento de várias espécies animais e vegetais nos locais onde ele se apresenta. Há estudos que comprovam alterações nas características do ecossistema local, percebidas, entre outros impactos negativos, na desertificação e no empobrecimento do solo nas áreas onde há a plantação desta espécie.

5.4.2. Praça Vila Vicentina - espaço livre próximo à Capela na Rua Tibúrcio Cavalcante

O espaço em frente à Capela, denominado no presente Plano Urbanístico como Praça Vila Vicentina, passará por uma remodelação paisagística para que possa servir de uma área de convivência da comunidade e visitantes da Vila Vicentina. Nesse sentido, propõe-se a implantação de alguns mobiliários urbanos (bancos, canteiros, lixeiras, iluminação pública e bicicletário) na área mais próxima ao acesso principal da Capela. Nas jardineiras sugere-se o plantio de espécies da flora local, conforme o Manual de Arborização Urbana de Fortaleza¹⁶ (2020).

No pátio que atualmente funciona como estacionamento de veículos para visitantes (seis vagas, sendo uma reservada para pessoas com deficiência), recomenda-se uma nova pavimentação (piso de concreto intertravado), tornando o espaço capaz de funcionar tanto como estacionamento (uso permanente), quanto como um lugar voltado para a comercialização de produtos em caráter temporário, tais como *food trucks*, tendas com produtos (alimentação, artesanato etc.) em ocasiões/ eventos programados pela comunidade.

¹⁶ Para maiores informações indica-se a leitura do documento disponibilizado no seguinte endereço: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/manuais/manual_arborizacao.pdf.

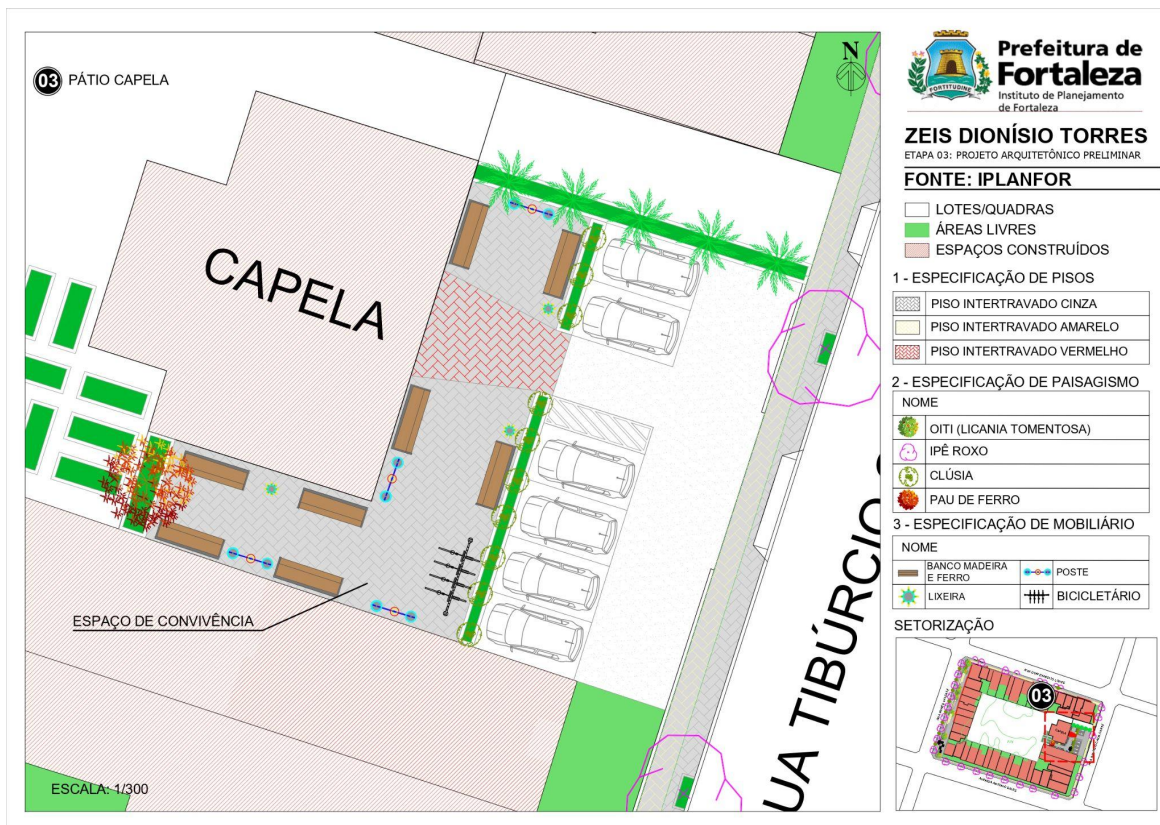


Figura 31: Praça Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração deste caderno, Plano Urbanístico, consistiu em um processo que visou contemplar e atender a complexa equação de trabalhar com o tema da regularização fundiária e intervenção em um patrimônio cultural edificado tombado.

Salienta-se que o presente documento não pode ser dissociado dos demais produtos do PIRF: Plano de Trabalho, Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário, Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo, Plano de Regularização Fundiária, Plano de Geração de Trabalho e Renda, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social e Compatibilização dos Produtos). Há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos. Entretanto, ressalta-se que o Plano Urbanístico está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário, Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo e Plano de Regularização Fundiária.

Este produto consiste numa proposta de urbanização dos espaços livres públicos (praça linear e pátio da Capela), melhorias habitacionais e valorização do patrimônio histórico da Vila Vicentina. Portanto, as propostas para os referidos espaços foram elaboradas em caráter ilustrativo, no sentido de facilitar a compreensão da espacialização do programa de necessidades. Este programa foi construído por base na cartografia social (Cadernos da Cartografia Social da Zeis Dionísio Torres - 2020) elaborada em conjunto com os moradores da comunidade.

As melhorias habitacionais serão objeto de um estudo mais detalhado, cujo processo deverá contar com Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), com objetivo de melhorar o ambiente construído respeitando o patrimônio edificado, no sentido de evitar possíveis descaracterizações à volumetria da ZEIS Dionísio Torres.

As propostas deste plano são resultado de um possível cenário urbanístico delineado por uma hierarquização de espaços (livres, públicos, compartilhados e privados) que pretendem viabilizar uma nova articulação com o entorno imediato. Esse cenário parte da proposta de harmonização entre os espaços da cidade formal (área legalizada) e a informal (assentamentos precários) trazida pelo instrumento ZEIS.

Entretanto, em virtude da dinâmica urbana e da forma de operacionalização do processo de execução das propostas deste Plano, poderá haver mudanças na disposição dos equipamentos e no dimensionamento do programa de necessidades. A apresentação dos espaços públicos (praça linear, pátio interno e calçadas) poderá ser

alvo de alterações no momento da elaboração dos projetos executivos. Nesse momento, outros memoriais e outras especificações de materiais construtivos podem ser destinados para compor a proposta definitiva. Esta poderá ser objeto de estudos mais aprofundados, tais como: topografia, levantamento da infraestrutura existente (água, esgoto, eletricidade), levantamento das espécies vegetais entre outros estudos complementares.

O aprofundamento de cada levantamento específico ou complementar certamente irá influenciar neste Plano. Estes estudos serão demandados no momento da execução das propostas urbanísticas, que deverão ser executadas com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

Dessa forma, este Plano consistirá num norte para a execução das propostas urbanísticas da ZEIS Dionísio Torres. Os princípios gerais tais como: requalificação dos espaços públicos (praça linear, pátio central, entorno da capela e calçadas), melhorias habitacionais e valorização do patrimônio histórico devem ser priorizados. Estes serão a fundamentação para a adequação das possíveis alterações decorrentes de estudos ou levantamentos complementares a serem elencados no momento de execução das propostas, cuja finalização deverá ser pactuada com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

7 - REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 13532** - Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura. Rio de Janeiro: ABNT, 1995.

BRASIL. Lei de nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**, Brasília, DF, dez 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 12 ago.2020.

IFCE. Cadernos da Cartografia Social da Zeis Dionísio Torres - 2020

ICOMOS. Carta de Burra. In: CURY, Isabelle. (Org.). **Cartas Patrimoniais**. 3a ed.rev.aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004a.

ICOMOS. Carta de Veneza. In: CURY, Isabelle. (Org.). **Cartas Patrimoniais**. 3a ed.rev.aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004b.

ITÁLIA. Carta do Restauo. In: CURY, Isabelle. (Org.). **Cartas Patrimoniais**. 3a ed.rev.aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004c.

JOKILEHTO, Jukka. **Considerations on Authenticity and Integrity in World Heritage Context**. In: City & Time 2 (1): 1. [online] URL:<http://www.ct.ceci-br.org> , 2006.