

COMPLEXO PAJEÚ

*estudo sobre diversidade de funções
no Centro Antigo de Fortaleza*



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA, URBANISMO E DESIGN
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO**

David Leal

COMPLEXO PAJEÚ

*estudo sobre diversidade de funções
no Centro Antigo de Fortaleza*

Fortaleza
2019

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

L47c Leal, David.
Complexo Pajeú : Estudo sobre diversidade de funções no Centro Antigo de Fortaleza / David Leal. –
2019.
78 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia,
Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2019.
Orientação: Prof. Dr. Márcia Gadelha Cavalcante.

1. Centro. 2. Fortaleza. 3. Diversidade. I. Título.

CDD 720

Complexo Pajeú
*Estudo sobre diversidade de funções no
Centro Antigo de Fortaleza*

David Leal

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Márcia Gadelha Cavalcante (Orientadora)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Profa. Dra. Solange Maria de Oliveira Scramm
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Me. Marcus Venícius Pinto de Lima
Convidado

Fortaleza
2019

Minha dedicat6rio se confunde um pouco com o tema abordado por este trabalho;
nos dois momentos o entorno se provou fonte de grande potencial e for7a em prol do sucesso.
Dedico meu esfor7o e minha conquista 6s pessoas estiveram ao meu lado, fosse nas visitas,
nas noites de estudos, ou nas m6nimas das intera76es; de todas eu tiro algo que levo comigo.
Dedico minhas palavras a quem acreditou no meu olhar e a quem soube tirar das minhas
ideias algo para se aprender a mais sobre a discu76o do que 6 uma cidade mais justa.

LISTA DE FIGURAS

- Figura 2.1** Região Metropolitana de Fortaleza dividida em Regionais **Pg.16**
- Figura 2.2** Primeiros esboços do Plano Herbster **Pg.17**
- Figura 2.3** Centro e o Entorno **Pg.17**
- Figura 2.4** Crescimento populacional em Fortaleza ao longo do século XX **Pg.18**
- Figura 2.5** Mapa de favelas no município de Fortaleza na década de 1960 **Pg.19**
- Figura 2.6** Vista aérea do Centro de Fortaleza na década de 1960 **Pg.20**
- Figura 2.7** Praça do Ferreira após sua reforma em 1969 **Pg.20**
- Figura 2.8** Beira Mar vista das dunas do Mucuripe na década de 1970 **Pg.21**
- Figura 2.9** Diagnóstico proposto pelo escritório Piratininga para o PLano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza **Pg.22**
- Figura 2.10** Infraestrutura degradada no Centro Antigo de Fortaleza **Pg.23**
- Figura 2.11** Infraestrutura degradada no Centro Antigo de Fortaleza **Pg.23**
- Figura 3.1** Mapa de usos no Centro Antigo **Pg.24**
- Figura 3.2** Fotos de ruas comerciais no Centro Antigo **Pg.25**
- Figura 3.3** Fotos de ruas comerciais no Centro Antigo **Pg.25**
- Figura 3.4** Feira Popular do Buraco da Gia, ao lado da Catedral Metropolitana de Fortaleza **Pg.26**
- Figura 3.5** Feira Popular do Buraco da Gia, ao lado da Catedral Metropolitana de Fortaleza **Pg.26**
- Figura 3.6** Catedral Metropolitana **Pg.27**
- Figura 3.7** Paço Municipal **Pg.27**
- Figura 3.8** Centro Cultural Banco do Nordeste **Pg.28**
- Figura 3.9** Centro de Turismo do Ceará **Pg.28**
- Figura 3.10** Sistema de áreas livres **Pg.28**
- Figura 3.11** Praça do Ferreira **Pg.29**
- Figura 3.12** Praça do Ferreira **Pg.29**

Figura 3.13 Praça do Ferreira **Pg.30**

Figura 3.14 Praça do Ferreira **Pg.30**

Figura 3.15 Rua Guilherme Rocha **Pg.30**

Figura 3.16 Rua Guilherme Rocha **Pg.30**

Figura 3.17 Vista aérea da Praça do Ferreira **Pg.31**

Figura 3.18 Riacho Pajeú eutrofizado no terreno do Paço Municipal **Pg.33**

Figura 3.19 Riacho Pajeú eutrofizado no terreno do Paço Municipal **Pg.33**

Figura 3.20 Conectividade urbana **Pg.33**

Figura 4.1 Vista do entorno do Conjunto Jardim Edite **Pg.35**

Figura 4.2 Esquema referente à implantação do Conjunto Jardim Edite **Pg.36**

Figura 4.3 Esquema referente ao programa da base do edifício, que o inclui no contexto do entorno **Pg.36**

Figura 4.4 Foto do pavimento térreo da Galeria Nova Barão **Pg.36**

Figura 4.5 Fachada e entrada principal da Galeria Nova Barão **Pg.37**

Figura 5.1 Esquema de funções que aproveitam fluxo existente para fomentar mais fluxo **Pg.39**

Figura 5.2 Programa de necessidades **Pg.40**

Figura 6.1 Sistema de áreas livres chegando no terreno da proposta através da Rua Guilherme Rocha **Pg.43**

Figura 6.2 Foto da Rua Guilherme Rocha se aproximando do Palácio Progresso ao fundo **Pg.43**

Figura 6.3 Foto da fachada atual dos lotes em que será implantada a proposta **Pg.44**

Figura 6.4 Foto do Riacho Pajeú em estado de eutrofização nos fundos do terreno **Pg.44**

Figura 6.5 Foto do Riacho Pajeú em estado de eutrofização nos fundos do terreno **Pg.44**

Figura 6.6 Foto do corredor na lateral do Palácio Progresso **Pg.44**

Figura 6.7 Mapa dos lotes no estado atual, antes da unificação; as construções estão em cinzas **Pg.45**

Figura 7.1 Esquema da locação da torre na lateral direita do terreno, lado oposto do Palácio Progresso **Pg.47**

Figura 7.2 Esquema das circulações verticais com os fluxos de entrada marcados **Pg.48**

Figura 7.3 Foto da laje técnica do Palácio Progresso ao lado do Riacho Pajeú **Pg.48**

Figura 7.4 Foto da laje técnica do Palácio Progresso ao lado do Riacho Pajeú **Pg.48**

Figura 7.5 Perspectiva da entrada proposta pela laje técnica do Palácio Progresso **Pg.49**

Figura 7.6 Perspectiva da área livre entre o complexo proposto e o Palácio Progresso **Pg.49**

Figura 7.7 Perspectiva mostrando o acesso do Palácio Progresso para dentro do complexo **Pg.50**

Figura 7.8 Perspectiva da implantação do projeto em relação ao seu entorno **Pg.51**

Figura 7.9 Perspectiva da fachada da base voltada para a Rua Sena Madureira **Pg.51**

Figura 7.10 Perspectiva da fachada da base voltada para o Riacho Pajeú **Pg.52**

Figura 7.11 Perspectiva da fachada da base voltada para o Palácio Progresso **Pg.52**

Figura 7.12 Perspectiva da fachada da fachada do edifício voltada para o Palácio Progresso **Pg.53**

Figura 7.13 Perspectiva da fachada da fachada do edifício voltada para o norte **Pg.53**

Figura 8.1 SUBSOLO **Pg.54**

Figura 8.2 IMPLANTAÇÃO **Pg.55**

Figura 8.3 PRIMEIRO PAV. **Pg.56**

Figura 8.4 SEGUNDO PAV. **Pg.57**

Figura 8.5 TERCEIRO PAV. **Pg.58**

Figura 8.6 QUARTO PAV. **Pg.59**

Figura 8.7 PAV. TIPO **Pg.60**

Figura 8.8 PLANTAS DOS APARTAMENTOS **Pg.60**

Figura 8.9 CORTE AA **Pg.61**

Figura 8.10 CORTE BB **Pg.61**

Figura 8.11 Perspectiva da Galeria Norte **Pg.62**

Figura 8.12 Perspectiva da Galeria Sul **Pg.62**

Figura 8.13 Perspectiva da fachada do bloco destinado para o Cowork
Pg.63

Figura 8.14 Perspectiva interna voltada para o vão do Cowork **Pg.64**

Figura 8.15 Perspectiva de um dos lounges no primeiro pavimento do
Cowork **Pg.64**

Figura 8.16 Perspectiva da área comum do setor residencial **Pg.65**

Figura 8.17 Perspectiva da área externa voltada para o Riacho Pajeú com o
Restaurante Popular ao fundo **Pg.66**

Figura 8.18 Perspectiva do Centro de Coleta no subsolo do edifício **Pg.67**

Figura 8.19 Perspectiva da praça de alimentação no segundo pavimento
Pg.68

Figura 8.20 Perspectiva da Galeria Sul no segundo pavimento **Pg.68**

Figura 8.21 Corte esquemático da cobertura translúcida na praça de alimen-
tação do segundo pavimento **Pg.68**

Figura 8.22 Esquema da ventilação cruzada pelas galerias do edifício **Pg.69**

Figura 8.23 Esquema da insolação incidente sobre o Cowork **Pg.69**

Figura 8.24 Vista do jardim vertical na Fachada voltada para a ponte **Pg.69**

Figura 8.25 Corte esquemático do jardim vertical na fachada poente **Pg.70**

Figura 8.26 Corte esquemático do respiradouro do subsolo para o térreo
Pg.70

Figura 8.27 Corte esquemático do domo de ventilação no setor de serviços
Pg.70

Figura 8.28 Perspectiva da circulação do primeiro pavimento **Pg.71**

Figura 8.29 Perspectiva da circulação do segundo pavimento **Pg.71**

0

ÍNDICE

1	Apresentação	14
	Introdução	14
	Justificativa	15
	Objetivo geral	15
	Objetivos específicos	15
2	Contexto geral	16
	O bairro e o entorno	16
	Desenvolvimento histórico do bairro	18
	Consequências da despolarização do Centro	22
3	Diagnóstico	24
	Dinâmica funcional	24
	Sistema de áreas livres	28
	Potencial paisagístico	31
	Conectividade urbana	33
4	Referências projetuais	35
	Conjunto Habitacional Jardim Edite	35
	Galeria Nova Barão	36
5	Programa	38
6	Terreno	43
7	Partido	46
	Memorial justificativo	46
	Implantação	46
	Volumetria	51
8	Proposta	54
	Setores	62
	Lojas	62
	Cowork	63
	Residencial	65
	Restaurante popular	66
	Centro de coleta	66
	Sistema estrutural e construtivo	67
	Condicionamento ambiental	69
	Materiais	71
9	Considerações finais	72
10	Bibliografia	74



APRESENTAÇÃO

1.1 INTRODUÇÃO

O Centro Antigo de Fortaleza encontra-se hoje num processo de subutilização e degradação do seu espaço. Isso contrasta com a imensa importância que a região tem para a cidade, tanto no aspecto cultural quando na dinâmica de funcionamento da metrópole como um todo. A ausência de fluxo e uso diversificados no seu perímetro, principalmente fora do horário comercial, se configura como um dos maiores fatores potencializadores desse contexto.

Inicialmente, a região central da cidade era ocupada em sua grande maioria por famílias de posse, concentrando uma camada social com acesso à terra urbana de qualidade. Diante do contexto de fuga da seca no início do século XX e da alta no preço da terra central, as pessoas que se direcionaram para Fortaleza acabaram tendo que ocupar o solo tangente a essas áreas privilegiadas, juntando-se às comunidades que germinavam nas franjas urbanas do Centro Antigo, já em detrimento desta divisão do espaço da cidade pela renda.

A migração de pessoas oriundas do sertão em direção à capital e a consequente criação de outros centros de bairro foi o que iniciou esse processo de deslocamento das funções antes exercidas no Centro para outras localidades de Fortaleza. O constante crescimento destes subcentros, além da grande influência do mercado imobiliário no processo de urbanização da cidade incitaram um desenvolvimento desbalanceado, culminando no esvaziamento de um dos polos mais importante da capital.

O contínuo investimento público em obras de expansão da mancha da cidade, fomentado tanto pelo mercado imobiliário quanto pelo aprimoramento do automóvel, resultaram num deslocamento populacional cada vez maior para fora do Centro Antigo, estigmatizando-o como local voltando apenas para comércios e serviços. Com a função habitacional reduzida, a localidade perde grande parte do fluxo que fomenta o uso do seu solo, ocasionando na diminuição da qualidade do seu espaço por meio do uso inadequado ou desuso.

A perda de qualidade de um espaço público pode referir-se tanto à infraestrutura física quanto aos benefícios que seu uso pleno traz. No caso do Centro Antigo, a diminuição da variedade de usos acarreta tanto na degradação do ambiente físico quanto na diminuição da segurança urbana. Este fenômeno contrasta com abundância de comércio, serviços e equipamento institucionais presentes na região, configurando um cenário retroalimentado de falta de aproveitamento da infraestrutura existente, no qual a falta de uso fomenta mais falta de uso.

1.2. JUSTIFICATIVA

Diante desse processo cíclico de incentivo a subutilização e degradação do espaço público, a base funcional pré-existente no Centro Antigo apresenta-se como uma excelente vantagem no que toca à possibilidade de um projeto que estimule a volta de atividades para a localidade. Através da análise da região, interpreta-se tanto suas potencialidades como suas ameaças, articulando decisões projetuais que favoreçam a dinamização da área.

Por meio do planejamento adequado, pode-se intensificar a qualidade do uso do solo dentro do perímetro do Centro Antigo. Ao intervir inserindo um uso que intensifica a variedade de atividades numa região, procura-se melhorar sua infraestrutura através do uso do espaço público, processo que envolve o estreitamento da ligação e entre os usuários e o meio por meio do sentimento de Importância atribuído aquele local.

Além da importância do aumento da diversidade de atividades na região, pontua-se também a necessidade de reiterar a função social do espaço da cidade, principalmente do perímetro Centro Antigo. Por ainda fazer parte do contexto geral dos bairros centrais de fortaleza, a região, como habitação, ainda encontra-se ironicamente inacessível para a camada social de baixa renda, grande impulsionadora do comércio na localidade. Utilizando-se de artifícios da legislação pública e da arquitetura é possível reestruturar certas inadequações no espaço da cidade, garantido o acesso à terra e o cumprimento da sua função social.

1.3. OBJETIVO GERAL

Propor uma intervenção dentro do perímetro do Centro Antigo com o intuito de tanto estimular a variedade e a dinamicidade das atividades na região quanto de garantir a função social do espaço de qualidade da cidade. Por meio dessas incentivos pontuais, tem-se em mente a manutenção da infraestrutura urbana e o acesso da mesma para todos.

1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Fornecer espaços urbanos de qualidade para a cidade, e através disso alcançar melhorias na manutenção dos mesmos e na segurança urbana;
- Propor usos que interajam com as atividades já existentes no meio de forma que ambos se reforcem e gerem mais fluxo;
- Garantir o acesso a espaços urbanos de qualidade para as camadas fragilizadas da sociedade e assim garantir a função social do espaço urbano.

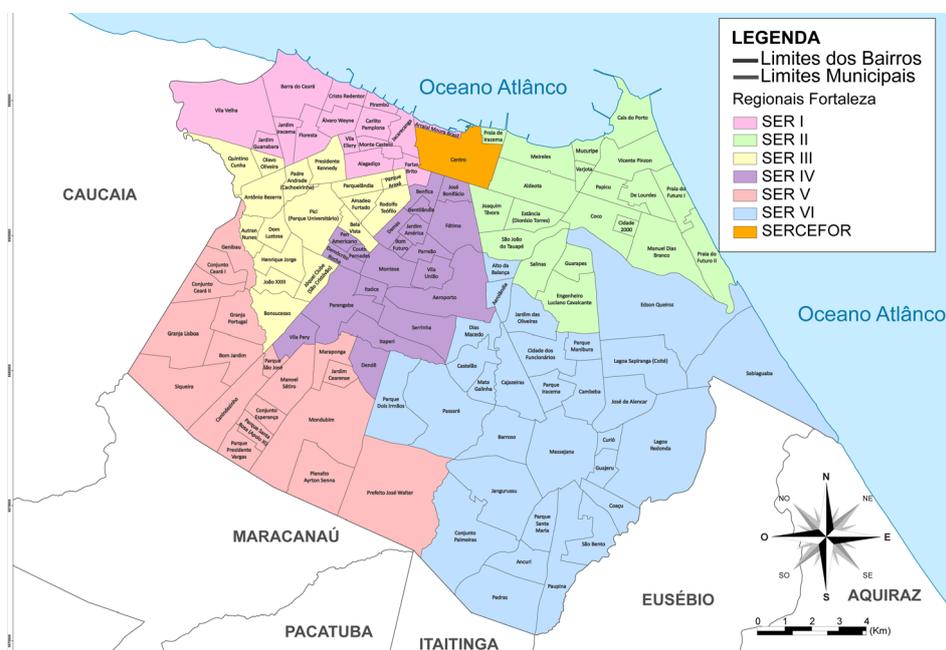
2

CONTEXTO GERAL

2.1 O BAIRRO E O ENTORNO

De acordo com a subdivisão administrativa do município, o Centro Antigo encontra-se no Centro de Fortaleza, localizado na Secretaria Executiva Regional (SER) Central, sendo ele o único bairro administrado por esta subprefeitura. O polígono correspondente à sua área equivale a 486 hectares, está localizado na área Norte da cidade e faz divisa com os bairros Moura Brasil e Praia de Iracema a Norte, Benfica, José Bonifácio e Joaquim Távora a Sul, Aldeota e Meireles a Leste e Farias Brito a Oeste.

Figura 2.1
Região Metropolitana de Fortaleza dividida em Regionais
fonte: Wikipedia



Segundo o zoneamento oficial da Prefeitura de Fortaleza, o bairro Centro de Fortaleza é delimitado pelas seguintes vias: a Norte, a linha férrea, o Oceano Atlântico e a Avenida Monsenhor Tabosa; a Sul, a Rua Antônio Pompeu; a Leste, a Rua João Cordeiro; e a Oeste, a Rua Padre Ibiapina e seu prolongamento pela Avenida Filomeno Gomes.

Além da delimitação administrativa do território segundo o poder vigente, há ainda uma segunda marcação, sendo esta baseada no histórico do desenvolvimento urbano da região. No interior do bairro, pode-se identificar uma porção no seu núcleo denominada de Centro Antigo de Fortaleza, delimitada pelos bulevares propostos no Plano Herbster de 1875. Hoje, essas vias constituem importantes conectores de fluxos tanto entre o Leste e Oeste da cidade quanto entre o Oceano e o Sertão, sendo elas: a rua Monsenhor Tabosa (Norte), a avenida Duque de Caxias (Sul), a avenida Dom Manuel (Leste) e avenida Imperador (Oeste). O miolo da área é composto por uma malha predominantemente regular, alterando quando em contato com o leito

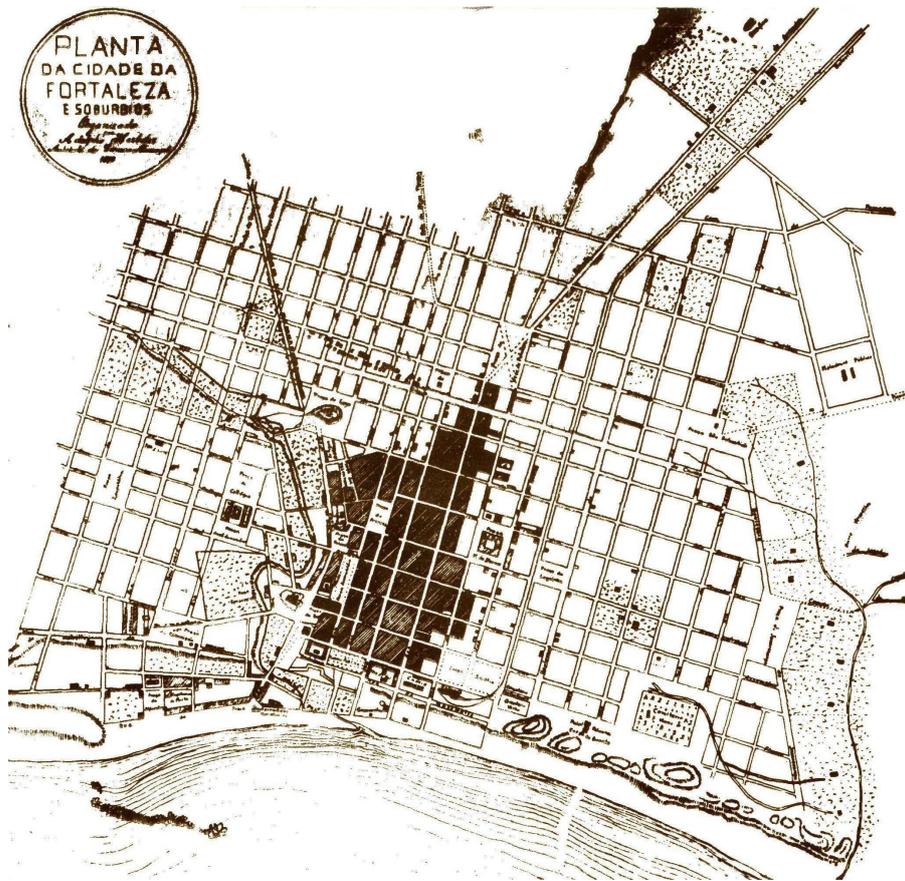
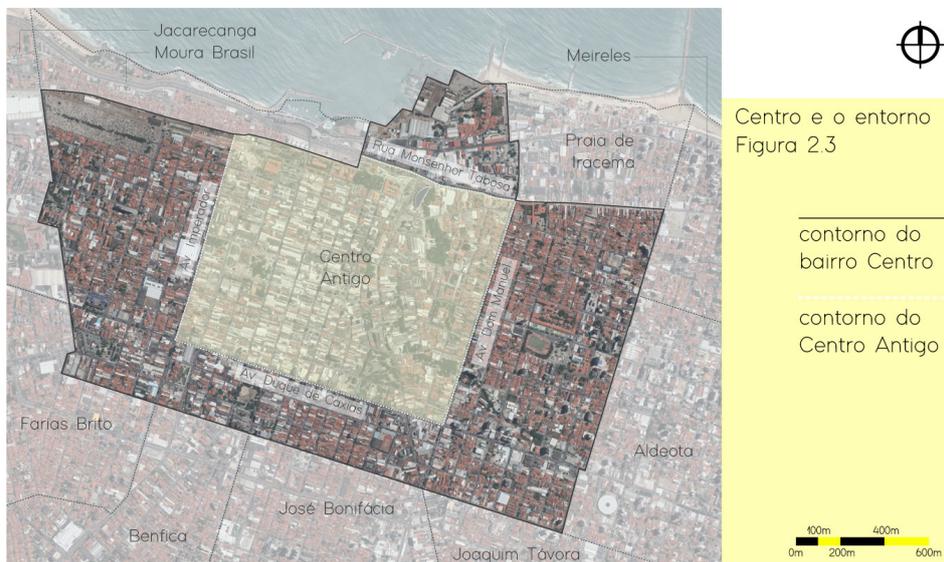


Figura 2.1
Primeiros esboços
do Plano Herbster

fonte: Wikipedia



Centro e o entorno
Figura 2.3

Base: imagem aérea
Google Earth 2019

onte: mapa
desenvolvido pelo
autor

do Riacho Pajué, importante corpo hídrico que corta o leste da região.

O polígono correspondente ao Centro Antigo de Fortaleza se caracteriza hoje como um polo comercial popular que canaliza fluxos vindos de diferentes regiões do município, dispondo de uma grande oferta de mercado tanto atacadista quanto varejista. É uma área bem inserida na dinâmica de mobilidade por transporte público, incluindo dentro do seu perímetro duas

estações abertas de transporte público e uma estação de metrô, além das várias linhas de ônibus que fornecem estrutura para o grande fluxo pendular que acontece diariamente.

Apesar das características positivas elencadas acima, o Centro Antigo de Fortaleza encontra-se hoje em processo de sucateamento. Este declínio no desenvolvimento da região é o resultado de uma série de fatores socioeconômicos que se sucederam e que guiaram o movimento de ocupação do solo de maneira equivocada, resultando em sequelas para a dinâmica urbana tanto da cidade quanto do próprio bairro.

2.2 DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DO BAIRRO

Com o objetivo de intervir no bairro, é necessário, primeiramente, entender o seu processo de crescimento urbano. Ao discorrer historicamente sobre os fatores formadores da cidade, é possível emparelhar o movimento de ocupação do solo e a configuração atual da malha urbana, estabelecendo relações de causa e consequência.

Até a década de 1940, a população de Fortaleza se concentrava principalmente nos bairros centrais. Nesta época, marcada pelo êxodo rural, na maioria das vezes ocasionado pela seca, um grande contingente populacional deslocou-se para a metrópole em busca de uma melhor qualidade de vida. Entretanto, ao chegar à capital, encontram apenas condições precárias de trabalho e de moradia.

Figura 2.4 - Crescimento populacional em Fortaleza ao longo do séc. XX

fonte: IBGE

<i>ano</i>	<i>população</i>	<i>crescimento</i>
1900	48.369	18,3%
1920	78.536	62,4%
1940	180.901	130,3%
1950	270.169	49,3%
1960	514.818	90,6%
1970	842.702	63,7%
1980	1.308.919	55,3%
1991	1.766.794	35,0%
2000	2.138.234	21,0%

Como, à época, o Centro era uma área de alto valor imobiliário, ocupada apenas por famílias abastadas, o acesso à terra era inalcançável para essa massa migratória oriunda do interior. Sem disponibilidade de uma habitação digna, essas pessoas terminaram por ocupar áreas impróprias, ambientalmente frágeis e/ou nas franjas urbanas, afastadas da área central valorizada. Neste período, entre as décadas de 1930 e 1950, houve um crescimento substancial no número de favelas em áreas tangentes ao Centro, podendo-se citar o

Cercado do Zé Padre, o Lagamar, a favela da Estrada de Ferro, a Varjota, o Meireles e o Popoquinho (INSTITUTO POLIS, 2009).

Foi a partir deste processo de segregação imposta (involuntária) que se desenvolveram os contrastes socioespaciais que podem ser observados hoje na cidade. Sem condições de residir nas áreas centrais, as famílias de baixa renda se direcionaram para as periferias, onde aos poucos foram se instalando pequenos comércios e serviços informais, semeando novos centros de bairro (INSTITUTO POLIS, 2009). Esta explosão de crescimento urbano não contou com investimentos em infraestrutura e serviços públicos, fato esse que fomentou uma ocupação de caráter essencial e imediatista.

Na década de 1970, Fortaleza firmou-se como metrópole regional, exercendo importante papel econômico e social sobre os municípios limítrofes à sua área urbanizada. Concentrando empregos, comércio e serviços públicos e particulares, a cidade sofreu alterações não só no contexto influência externa, mas também nas forças polarizadoras que guiavam sua organização interna. Neste processo, foram criados novos centros de bairro e centralidades, ao mesmo tempo em que as regiões periféricas foram consolidadas, englobando novas áreas e extensões antes fragmentadas (INSTITUTO POLIS, 2009).

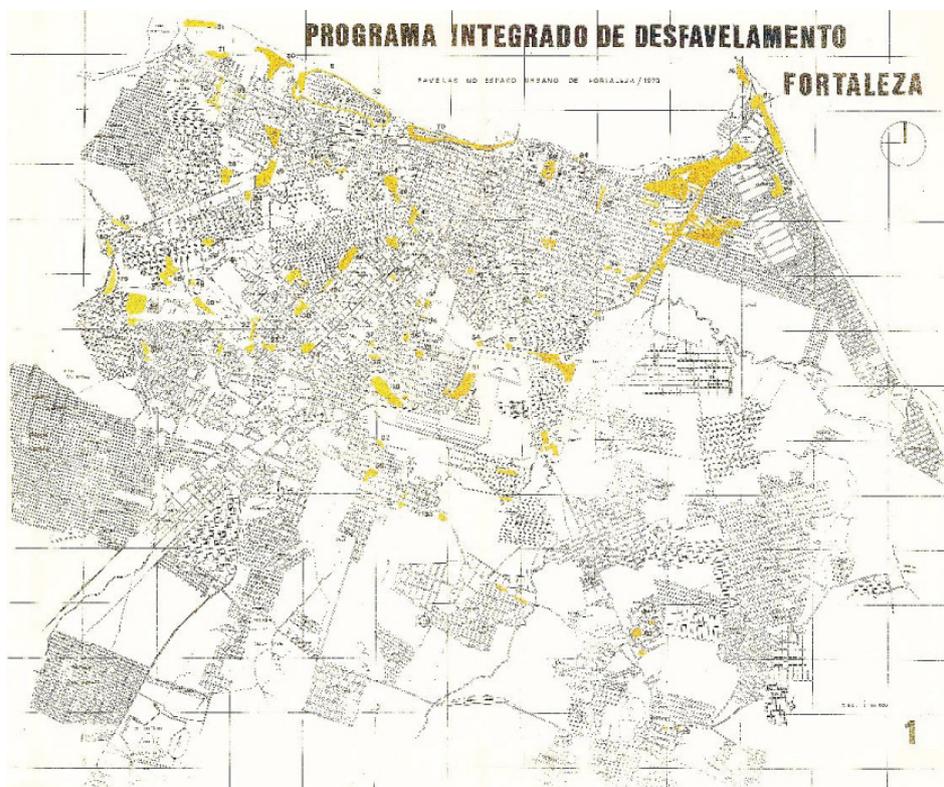


Figura 2.5
Mapa de favelas
no município de
Fortaleza em 1973

fonte: Programa
Integrado de
Desfavelamento
(FORTALEZA,
1973)

A descentralização de várias atividades afastou do Centro Antigo parte dos estabelecimentos de comércio e de serviços, deslocando algumas dessas atividades para novas áreas. Esse processo foi marcado pela criação de centros de bairro secundários e pela saída das classes média e alta em direção aos

novos subcentros, como Maraponga, Parangaba, Aldeota, Montese, entre outros (INSTITUTO POLIS, 2009).

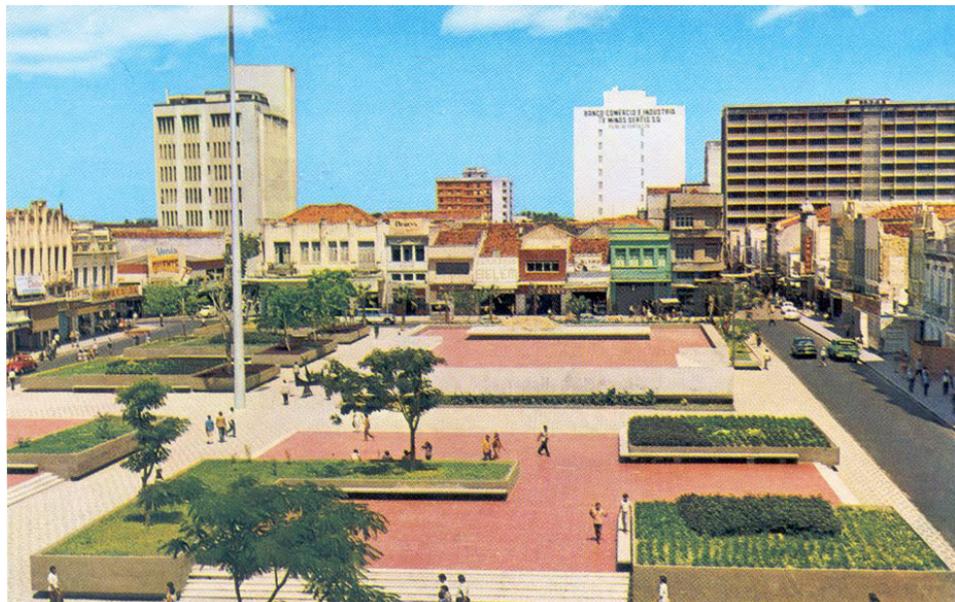
*Figura 2.6
Vista aérea do
Centro de Fortaleza
na década de 1960*

*fonte:
Blog Fortaleza
Antiga*



*Figura 2.7
A praça do Ferreira
após sua reforma
em 1969*

*fonte:
Blog Fortaleza
Antiga*



Juntamente com a reorganização da dinâmica funcional do Centro em relação à cidade, veio o investimento na infra-estrutura para automóvel. A abertura da Avenida Santos Dumont criou um importante vetor de expansão para o leste da cidade, interligando os bairros Varjota, Papicu, Cocó, Dunas e Praia do Futuro com o bairro da Aldeota e estabelecendo uma ligação entre o Centro e o litoral leste. O que se sucedeu foi a intensificação no fluxo de automóveis e o investimento massivo do mercado imobiliário nesta região, onde novos edifícios residenciais e comerciais começaram a ser construídos, de maneira que os serviços e o lazer eram majoritariamente direcionados para população de alta renda.



Figura 2.8
Mapa de favelas
no município de
Fortaleza em 1973

fonte: Programa
Integrado de
Desfavelamento
(FORTALEZA,
1973)

Desde então, toda a zona leste vem passando por um processo de expansão, polarizando um fluxo populacional de diferentes rendas para empreendimentos imobiliários e favelas que ali se formavam. Na década de 1990, a expansão continuou em direção a Sudeste e a Oeste, principalmente devido aos investimentos públicos no Sistema Integrado de Transporte de Fortaleza (SIT), ao esgotamento da disponibilidade de terrenos em que o mercado imobiliário poderia atuar e ao alto valor da terra nas regiões ditas como “bairros de elite”, como Aldeota e Meireles.

Em meio a este rápido processo de crescimento da cidade, o Centro vem sofrendo um processo de degradação e desvalorização, principalmente devido ao deslocamento das funções antes exercidas no bairro. Além disso, por conta da segregação espacial por renda intensificada pela expansão do leste da cidade, o Centro passou ser visto como polo comercial da população de baixa renda, fomentando ainda mais a subutilização do solo.

Ao consolidar-se como espaço das trocas das camadas mais pobres da população, reduzem-se as possibilidades quanto à demanda por qualidade espacial. (...) A condição de sobrevivência dos negócios na área central passa a ser a de torná-los cada vez mais acessíveis à grande massa empobrecida. Alimenta-se, assim, o ciclo vicioso de segregação e degradação sócio-espacial, com ênfase para o declínio absoluto das condições ambientais e sanitárias. (FERNANDES, 2004, p. 87)

Atualmente, está em andamento o Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, encabeçado pela Ministério das Cidades. Ação teve início em 2009 com a elaboração de um diagnóstico que identificou cerca de 660 imóveis vagos ou subutilizados, dos quais um terço já tinha potencial para habitação. A iniciativa tem como objetivo fomentar a recuperação de áreas urbanas centrais com a inclusão social e a diversidade usos, recuperando o

estoque imobiliário subutilizado para o uso habitacional e assim garantindo a função social da cidade e da propriedade. O Plano encontra-se em processo de adequação às diretrizes do Fortaleza 2040.

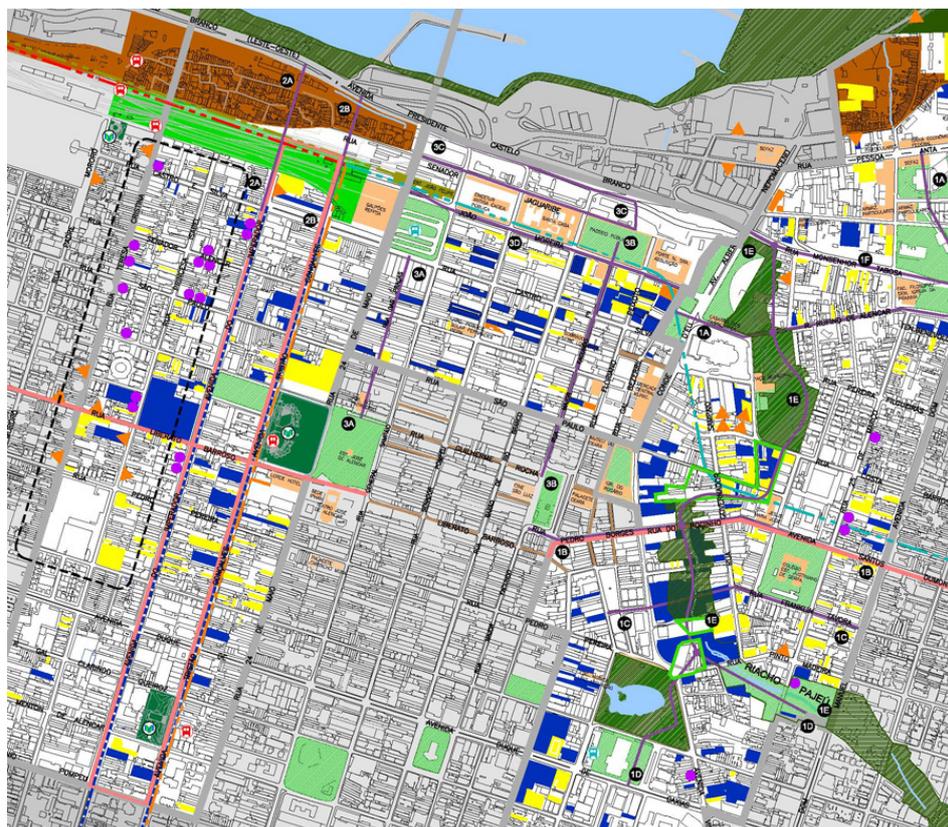
2.3 CONSEQUÊNCIAS DA DESPOLARIZAÇÃO DO CENTRO

O Centro vem mudando lentamente, principalmente devido à perda de moradores e à desconcentração de atividades comerciais e de serviços em novas centralidades. Isto ainda vem a ser agravado pela atuação do mercado imobiliário, que produz novos empreendimentos nas áreas consideradas nobres, gerando uma valorização desigual do preço da terra, que dificulta ainda mais o acesso da população de baixa renda aos bairros centrais. Tanto o incentivo ao desenvolvimento de novos centros de bairro quanto a segregação do acesso à moradia por renda são fatores retroalimentados que potencializam a degradação do Centro.

O evacuamento das funções antes exercidas no Centro reflete diretamente no aproveitamento do uso do solo, mostrando um expressivo número de imóveis e domicílios vagos ou subutilizados na área, a maioria edificações antigas. Segundo o IBGE, no ano 2000 havia 2087 domicílios vazios dentro do perímetro do Centro, posicionando a localidade como o segundo bairro com maior número absoluto de domicílios vagos de Fortaleza. Esta grande quantidade de lotes em processo de subutilização contrasta com a indiscutível vantagem em termos de localidade e infra-estrutura urbana instalada

Figura 2.9
Diagnóstico
proposto pelo
escritório
Piratingina para
o Plano
Habitacional para
Reabilitação da
Área Central de
Fortaleza
(lotes vazios em
azul escuro)

fonte:
Piratingina
Arquitetos
Associados



(INSTITUTO POLIS, 2009).

A perda de população na área central provoca uma cadeia de reações negativas para a região, e por estarem tão interligadas com o fator causador, acabam reforçando-se entre si. Além do uso inapropriado do solo, sendo por um lote vazio ou por um estacionamento, as principais sequelas da falta de moradores no Centro são a ausência de fluxo em horários não comerciais e a desvalorização do espaço público, ambas refletindo diretamente na qualidade de infraestrutura e na segurança do espaço urbano.

Juntamente à imagem estigmatizada do Centro quanto espaço voltando para baixa renda, a ausência de pessoas morando na região também potencializa a degradação do sua infraestrutura urbana. É importante que haja pessoas que morem e se identifiquem com o bairro, gerando um processo de empoderamento do espaço público, no qual o sentimento de “pertencimento” será um importante catalisador no processo de reivindicação de um espaço de qualidade.

Tanto um ambiente urbano degradado quanto a ausência de fluxo de pessoas são grandes intensificadores da falta segurança evidenciada não só no Centro, como em toda a cidade. A vigilância indireta do espaço público proporcionada pela função residencial é um potencial inexplorado na região, onde cada vez menos pessoas vão fora do horário comercial justamente por não se sentirem



Figura 2.10
Infraestrutura degradada no Centro Antigo de Fortaleza

fonte:
Blog Ergonofacts



Figura 2.11
Infraestrutura degradada no Centro Antigo de Fortaleza

fonte:
Blog Ergonofacts

3

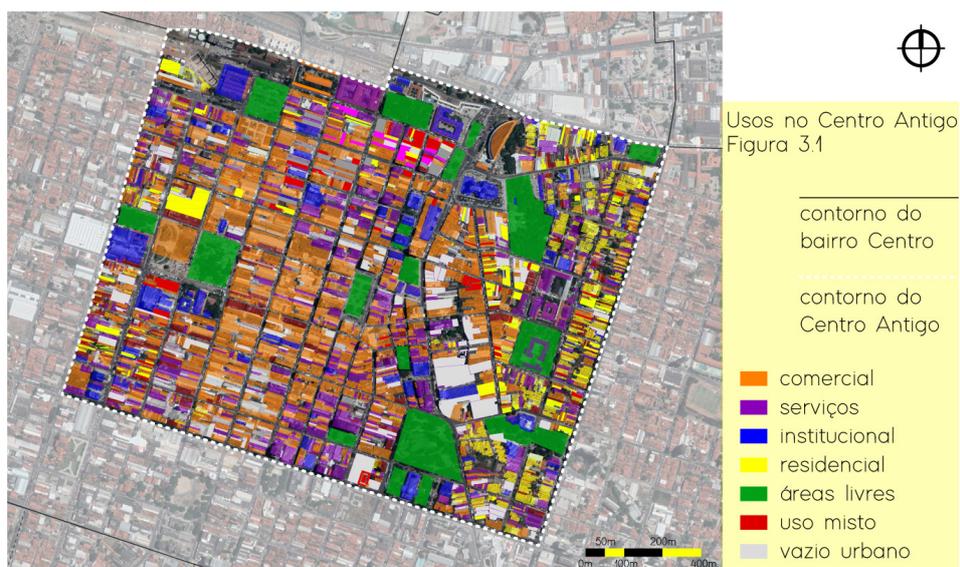
DIAGNÓSTICO

De acordo com a subdivisão administrativa do município, o Centro Antigo encontra-se no Centro de Fortaleza, localizado na Secretaria Executiva Regional (SER) Central, sendo ele o único bairro administrado por esta subprefeitura. O polígono correspondente à sua área equivale a 486 hectares, está localizado na área Norte da cidade e faz divisa com os bairros Moura Brasil e Praia de Iracema a Norte, Benfica, José Bonifácio e Joaquim Távora a Sul, Aldeota e Meireles a Leste e Farias Brito a Oeste.

Este trabalho parte do preceito de que ao se intervir numa localidade é necessário pontuar quais são os alicerces que sustentam seu funcionamento. Nisto, verifica-se se o espaço que receberá a alteração será capaz de sustentar e se trará consequências positivas para a cidade. Dito isso, é definido que o perímetro que corresponde ao Centro Antigo será o objeto a ser estudado em seguida, extraindo daí suas potencialidades enquanto base para a intervenção.

Base: imagem aérea
Google Earth 2019

fonte: mapa
desenvolvido pelo
autor



base: imagem aérea Google Earth 2019
fonte: mapa desenvolvido pelo autor

3.1 DINÂMICA FUNCIONAL

A função comercial, sem sombra de dúvidas, é a principal engrenagem para o funcionamento do Centro Antigo. Além de ser uma mancha predominante no traçado da localidade, o comércio exerce o papel de principal fator catalisador de fluxo para a região, do domínio formal ao informal. Devido ao caráter segregacionista do processo de desenvolvimento urbano do bairro e da cidade, grande parte do uso comercial é voltado para público de média e baixa renda.

A grande variedade de mercadorias oferecidas em lojas e varejos na região

possibilita uma riqueza de fluxos durante o horário comercial, característica evidenciada em suas ruas e feiras apinhadas de compradores vindos de diferentes partes da cidade. A maneira como os pontos de venda se organizam ao decorrer das ruas mostra justamente o caráter essencial desta função, de forma que os empreendimentos setorizam-se de maneira orgânica e intrinsecamente ligada à influência do fluxo do vizinho. Exemplo disso são vias onde ao decorrer de sua extensão podemos observar o agrupamento dos estabelecimentos segundo a mercadoria vendida, indo de tecidos a artigos para festas. Esta interdependência entre estabelecimentos de menor porte é pontuada no trecho a seguir:

Elas [as grandes empresas] não precisam estar nas cidades, e, embora às vezes lhes seja vantajoso instalar-se aí, frequentemente não é. Mas com os pequenos fabricantes tudo acontece ao contrário. Geralmente, eles precisam recorrer a um abastecimento e a uma mão de obra mais diversificados de fora da empresa; atendem a um mercado menor, se é que ele existe, e devem estar atentos às rápidas mudanças desse mercado. Sem as cidades, eles simplesmente não existiriam. Ao mesmo tempo que dependem da grande diversidade de outras empresas urbanas, contribuem para aumentá-la. Este último ponto é muito importante. A própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade. (JACOBS, 1961, p. 159)

A ocorrência das feiras no perímetro do Centro Antigo é uma característica muito marcante na dinâmica de funcionamento do seu comércio. Geralmente seu horário de funcionamento vai da madrugada, por volta das 3h da manhã, até o início da tarde, reunindo pessoas de dentro e fora da região metropolitana. Essas feiras se posicionam justamente como uma alternativa diferente de uso para o espaço da cidade, manifestando-se como produtos da essencialidade na relação entre o homem e o comércio.



Figuras 3.2 e 3.3
Fotos de ruas
comerciais no
Centri Antigo

fonte: acervo pessoal

Figura 3.4
Feira Popular do
Buraco da Gia, ao
lado da Catedral
Metropolitana de
Fortaleza

fonte: acervo pessoal



Figura 3.5
Feira Popular do
Buraco da Gia, ao
lado da Catedral
Metropolitana de
Fortaleza

fonte: acervo pessoal



Juntamente com a função comercial, que se mostra como o maior fator impulsionador de movimento de pessoas, observa-se também um considerável fluxo direcionado aos serviços. Mesmo com a diminuição do seu número na década de 90, decorrente do crescimento dos outros subcentros da região metropolitana, o serviços oferecidos em pequeno empreendimentos e nas torres comerciais ainda direciona muitas pessoas para o Centro Antigo durante o período do dia.

Já durante o período da noite, o fluxo de pessoas diminui drasticamente, reflexo da grande quantidade de imóveis vazios e da pouquíssima habitação que ainda resiste na região. Dentro do perímetro do Centro Antigo, o que resta das moradias se encontra na região leste, em contato com a parte do Centro que faz fronteira com os bairros Meireles e Aldeota, dotados de uma grande mancha residencial. Esta ausência de pessoas percorrendo as ruas em horários diferenciados configura uma situação de insegurança urbana que se

retroalimenta e fragiliza o espaço da cidade.

A função institucional também é bem presente dentro do perímetro analisado, sendo composta por equipamentos educacionais, públicos e religiosos, como Catedral Metropolitana de Fortaleza, o IPHAN, o Ministério do Trabalho, a Santa Casa da Misericórdia, o Colégio da Imaculada Conceição, dentre outros. A implantação de tais edifícios demonstra a importância da localidade enquanto centralidade, configurando uma rede de pontos de relevância na malha urbana. Por serem bem espalhados e devido a natureza da sua função, tais pontos exercem certa influência sobre o seu entorno, portando-se como grandes geradores de fluxos e importantes marcos de referência e identidade para a localidade.



*Figuras 3.6 e 3.7
Catedral
Metropolitana
de Fortaleza e
Paço Municipal,
respectivamente*

fonte: acervo pessoal

Esses marcos institucionais pontilhados por todo o polígono do Centro Antigo compõe uma base funcional sólida, com bastante potencial para a localidade. A disposição desses prédios, que vem em contraponto aos grandes centros institucionais, é uma vantagem para a cidade, pois segundo Jacobs, em 1961, além da inconveniência funcional e do desperdício econômico da diversidade de usos principais que esses projetos ocasionariam, os edifícios reunidos nesses conjuntos monofuncionais são muito mal aproveitados como pontos de referência. Eles se eclipsam mutuamente, embora cada um, sozinho, pudesse provocar enorme efeito e ser um símbolo da diversidade de usos.

Além de tudo isso, o uso institucional por equipamentos públicos configura um bom elemento de âncora em relação ao mercado imobiliário, já que aquele solo tenderá a pertencer somente a um dono, o Estado. Neste quesito, pode-se falar também da função cultural exercida por órgãos públicos e prédios com relevância histórica para a cidade, como o Sobrado José Lourenço, o Museu da Indústria, o Teatro José de Alencar, a Estação João Felipe, o Museu do Ceará, o Cineteatro São Luís, dentre vários outros.

Esta rede de equipamento culturais não só promovem o acesso à informação como também possui grande potencial em catalisar fluxos. Ademais, esses edifícios também funcionam como importantes pontos de referência para a cidade, contribuindo assim para a consolidação de uma identidade para a localidade.

Figuras 3.8 e 3.9
Centro Cultural
Banco do Nordeste
e Centro de
Turismo do Ceará,
respectivamente

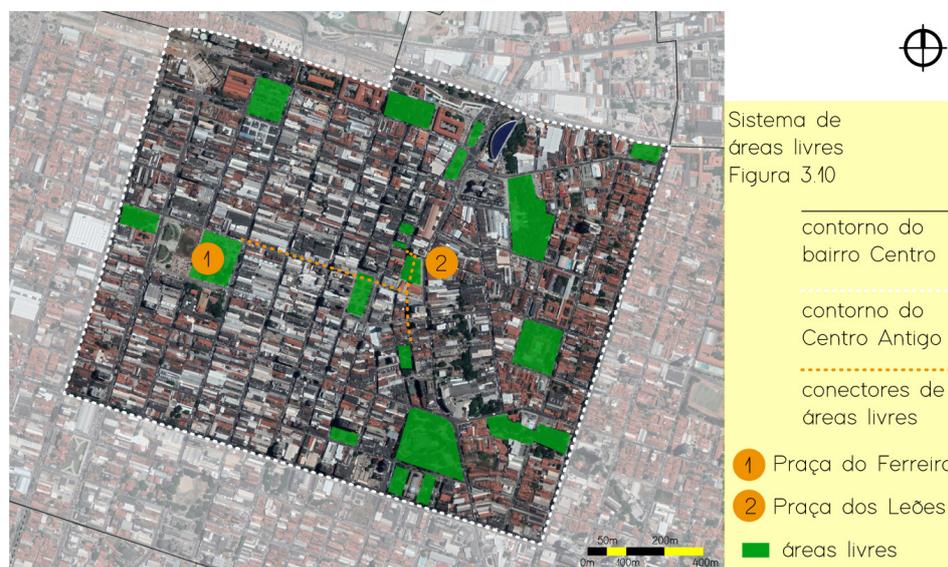
fonte: acervo pessoal



3.2 SISTEMA DE ÁREAS LIVRES

Base: imagem aérea
Google Earth 2019

fonte: mapa
desenvolvido pelo
autor



base: imagem aérea Google Earth 2019

fonte: mapa desenvolvido pelo autor

Neste trabalho, conceitua-se área livre como espaço destinado às funções de contemplação e lazer de um usuário. Um sistema de áreas livres é contemplado por parques, praças e os elementos conectores entre eles, formando uma rede de pontos na qual o pedestre pode transitar de maneira contínua. O considerável número de espaços como estes dentro do Centro Antigo deve-se à permanência de certas instituições influentes e ao caráter histórico de algumas dessas áreas livres, podendo-se citar a Praça do Ferreira, a Praça José de Alencar, o Parque da Criança, a Praça da Estação, o Passeio Público, etc.

Uma estrutura de áreas livres traz vários benefícios para a localidade em que está inserida, principalmente ao propor vegetações no espaço urbano. Além de suas qualidades estéticas imediatas, elementos verdes na cidade têm valor simbólico, trazendo significações a respeito de recreação, introspecção, beleza, sustentabilidade e diversidade da natureza. As árvores fornecem sombra, refrescam e limpam o ar, definem o espaço urbano e ajudam a destacar pontos importantes (GEHL, 2014).

No contexto do polígono analisado, a maioria das áreas livres possui algum

tipo de movimentação durante o dia, seja sendo palco de alguma atividade específica ou apenas como local de passagem. Esse fluxo dá-se principalmente por conta dos usos empregados nos entornos desses parques e praças, que se mostram em grande maioria pertencente às funções de comércio e de serviço. Tanto a tendência de reposição rápida de clientes nesses estabelecimentos quanto a multiplicidade de mercadorias oferecidas são fatores que contribuem para a inserção de transeuntes nesses espaços livres.

Entretanto, com a descentralização da localidade, vários estabelecimentos têm fechado ou se mudado, contribuindo para a consolidação de áreas limítrofes inférteis. Quando um entorno se encontra infértil e subutilizado a tendência é que a área livre influenciada acabe se tornando também subutilizada. Segundo Jacobs, em 1961, um parque urbano não consegue de maneira alguma substituir a diversidade urbana plena, sendo de extrema importância que ele se situe num lugar onde se concentrem diferentes modos de vida e atividades. Uma área livre de qualidade ao mesmo tempo que propõe um lugar de confluência agradável para as atividades vizinhas diversificadas também soma-se à diversidade como um elemento novo, valorizando e prestando um serviço ao entorno.



Figuras 3.11 e 3.12
Praça do Ferreira

fonte: acervo pessoal

Um parque ou uma praça que possui sua área delimitante degradada torna-se uma local impopular. Isso é preocupante não só pelo desperdício e pelas oportunidades perdidas que isso implica, mas também pelos efeitos negativos constantes. Os primeiros pontos a serem comprometidos são segurança e a qualidade do espaço urbano, o que contribui ainda mais para a despolarização de usuários naquela localidade. Esse fenômeno pode ser exemplificado pela Praça da Estação, terreno onde o entorno não possui diversidade de uso e o fluxo depende inteiramente do embarque e desembarque dos passageiros dos ônibus.

Contudo, estes espaços além de serem resultados diretos de suas imediações, também podem ser afetados pelo contexto geral da região. No que diz respeito ao Centro Antigo, a monofuncionalidade comercial inerente a essa localidade também influencia na subutilização das suas áreas livres, já que esta característica implica diretamente na ausência de fluxo noturno. A ausência de usos em horários diferenciados é agravada pela ausência da função habitacional no bairro como um todo, constituindo uma relação

retroalimentada de degradação dos seu espaços livres.

*Figuras 3.13 e 3.14
Praça da Estação
em desuso*

fonte: acervo pessoal



No que diz respeito aos elementos conectores do sistema de áreas livres, pouco se investiu numa infraestrutura que de fato contribuisse para um deslocamento agradável entre seus pontos de relevância. O único exemplo palpável que pode ser observado no Centro Antigo neste aspecto é a Rua Guilherme Rocha, via que interliga dois importantes pontos de referência da localidade, indo da Praça José de Alencar até a Praça dos Leões. Com edifícios sensíveis a escala humana e adaptada para apenas o fluxo de pedestre, essa rua configura uma caminhada rica em diversidade de usos e de estímulos para o transeunte, tornando o percurso entre as praças uma atividade fluida.

Juntamente à rua Guilherme Rocha, algumas vias que a cruzam, próximas à Praça dos Leões, também possuem adaptação para fluxo exclusivo de pedestres e caráter comercial. Este tipo de modificação no espaço urbano busca tornar o uso da rua algo agradável e recorrente, oferecendo infraestrutura adequada e atraente para as atividades ali exercidas. Devido à considerável quantidade de espaços livres dentro do polígono do Centro Antigo e a relativa proximidade entre elas, é possível afirmar o potencial da localidade para a implantação de melhorias nos espaços de conexão.

*Figuras 3.15 e 3.16
Rua Guilherme
Rocha*

fonte: acervo pessoal



No que diz respeito aos elementos conectores do sistema de áreas livres, pouco se investiu numa infraestrutura que de fato contribuísse para um deslocamento agradável entre seus pontos de relevância. O único exemplo palpável que pode ser observado no Centro Antigo neste aspecto é a Rua Guilherme Rocha, via que interliga dois importantes pontos de referência da localidade, indo da Praça José de Alencar até a Praça dos Leões. Com edifícios sensíveis à escala humana e adaptada para apenas o fluxo de pedestre, essa rua configura uma caminhada rica em diversidade de usos e de estímulos para o transeunte, tornando o percurso entre as praças uma atividade fluida.

Juntamente à rua Guilherme Rocha, algumas vias que a cruzam, próximas à Praça dos Leões, também possuem adaptação para fluxo exclusivo de pedestres e caráter comercial. Este tipo de modificação no espaço urbano busca tornar o uso da rua algo agradável e recorrente, oferecendo infraestrutura adequada e atraição para as atividades ali exercidas. Devido à considerável quantidade de espaços livres dentro do polígono do Centro Antigo e a relativa proximidade entre elas, é possível afirmar o potencial da localidade para a implantação de melhorias nos espaços de conexão.

3.3 POTENCIAL PAISAGÍSTICO

No que diz respeito à paisagem no contexto da cidade, o Centro Antigo desponta com edifícios e localidades icônicas que se destacam do seu meio. Ao ser analisado numa perspectiva macro, a região possui majoritariamente um gabarito médio e baixo, principalmente nas vias do lado Oeste do polígono, onde se concentra a função comercial. Os prédios de gabarito mais alto encontram-se pontilhados por todo o polígono estudado, havendo uma concentração destes na área entorno da Praça do Ferreira e do leito do Riacho Pajeú. Os edifícios que constituem esse conglomerado são remanescente do século XX e exercem em sua maioria a função de serviço.



Figura 3.17
Vista aérea da
Praça do Ferreira

fonte: acervo pessoal

Outro tipo de uso presente na paisagem do Centro Antigo é o religioso, marcando a vista com suas igrejas, sendo uma delas a Catedral Metropolitana de Fortaleza. Além destes equipamentos, a função institucional muito contribui para uma demarcação de importantes pontos de referência para a região e para a cidade. Tais edifícios ditos de “referência” são essenciais para um meio rico em movimento e uso, tanto por eles próprios serem elementos de polarização quanto por sua significância no processo de valorização de um espaço.

Este sentimento de valorização é consequência da capacidade destes marcos de se diferenciarem do seu meio. O processo de diferenciação de um ponto de referência depende consideravelmente da reciprocidade entre o próprio ponto e seus vizinhos. Segundo Jacobs, em 1961, ao se perceber uma parcela do solo ou utilizada com mais intensidade ou com um uso diferenciado, tem-se a sensação de Importância. Já ausência de um clímax visual ou de algo que enobreça remete à sensação de Desimportância. O que ocorre no Centro Antigo é justamente esta diferenciação do edifício pela categoria de uso devido à predominância da função comercial.

O destaque dos pontos de referência quando analisados de uma perspectiva micro, na escala humana, possui um caráter mais intenso por conta da proximidade de contato entre pedestre e o espaço imediato. A presença destes marcos no caminhar do usuário relaciona-se diretamente com experimentações por contraste, movimento e senso de direção, construindo um percurso sensível e interessante. A ligação entre esse momento de sinestesia urbana e a qualidade do espaço da rua pode ser observada no trecho a seguir:

Em ruas estreitas e espaços pequenos, podemos ver os prédios, os detalhes e as pessoas ao redor a curtas distâncias. Há muito que assimilar, há muitos prédios e atividades que experimentamos com grande intensidade. Percebemos a cena como calorosa, pessoal e convidativa. Isso contrasta com a experiência em cidades e complexos urbanos onde as distâncias, o espaço urbano e os edifícios são enormes, as áreas construídas são esparramadas, os detalhes ausentes e há poucas pessoas. (GEHL, 2014, p. 51)

O predomínio comercial dentro do Centro Antigo configura uma situação complexa para a região, pois ao mesmo tempo que limita o uso do solo também serve de contraste para outras funções exercidas nos lotes. O aproveitamento dos pontos de referência como âncoras provedoras de qualidade urbana surge justamente como uma oportunidade de utilizar desta base comercial como ponto de partida para a diferenciação de tais edifícios, e assim potencializá-los.

O Riacho Pajeú, embora com grande importância no contexto paisagístico do Centro Antigo, encontra-se atualmente bastante degradado e reprimido. Seu leito encontra-se quase completamente aterrado, abrigando funções invasivas

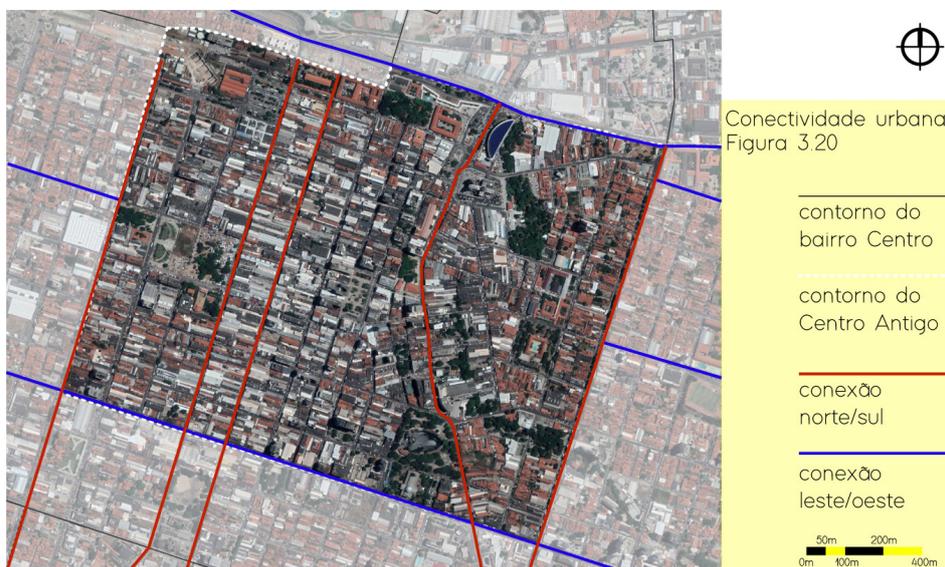
e que contribuem para a seu desequilíbrio. A falta de aproveitamento ambiental e funcional deste elemento configura uma falha grave no planejamento da região, provocando redução tanto do corpo hídrico quanto da salubridade do seu entorno.



Figuras 3.18 e 3.19
Riacho Pajeú
eutrofizado no
terreno do Paço
Municipal

fonte: acervo pessoal

3.4 CONECTIVIDADE URBANA



Base: imagem aérea
Google Earth 2019

fonte: mapa
desenvolvido pelo
autor

base: imagem aérea Google Earth 2019
fonte: mapa desenvolvido pelo autor

Atualmente, o Centro Antigo encontra-se muito bem locado no contexto de mobilidade urbana. Dentro do seu perímetro podem ser pontuados dois terminais de ônibus, uma estação de metrô e dezenas de paradas de ônibus, interligando a região às outras partes da metrópole. As vias delimitam seu polígono são importantes conectores da cidade, estabelecendo o fluxo tanto do mar para o sertão quanto da Praia da Futuro (Leste) à Barra do Ceará (Oeste).

Esta recente conectividade do Centro em relação ao restante da cidade contrasta com o isolamento em que se encontrava em meados das décadas de 1960 e 1970. Os planos de intenso investimento em infraestrutura para o automóvel só se estabeleceram na segunda metade do século XX, condição que contribuiu para o distanciamento entre o Centro e os outros subcentros, processo que ocorre desde a década de 1930.

REFERÊNCIAS PROJETAIS

4

Dentro do que foi apresentado sobre diversidade de funções no meio urbano e a suas consequências diretas na cidade, serão apresentados dois projetos com programas diferentes mas que ambos possuem uma interação eficiente com a rua. Esta abordagem tem como objetivo estudar a aprimoração do programa proposto pelo projeto e otimizar os fluxos tanto dentro quanto fora do prédio.

4.1 CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE



Figura 4.1
Vista do entorno do
Conjunto Jardim
Edite

fonte: Archdaily

Com intuito de harmonizar a implantação de um conjunto habitacional com quase 26.000 m² e o seu entorno urbano, os idealizadores do projeto Conjunto Habitacional Jardim Edite optaram por um térreo com grande potencial de comunicação em relação tanto às demandas apresentadas pela localidade quanto às novas realidades trazidas pelo programa de residência social.

Erguido em 2010, o prédio localiza-se no cruzamento das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho, foco de recente crescimento do setor financeiro, consolidando um público de renda mais elevada. (foto entorno) Para inserir um programa social em meio a um contexto urbano de estratificação por renda, articulou-se a verticalização do programa de moradia e investiu-se num embasamento composto por três equipamentos públicos: um Restaurante Escola, uma Unidade Básica de Saúde e uma Creche. (foto programa da base) Assim, pôde-se tanto oferecer serviços ao público de grandes empresas próximas quanto inserir o conjunto na economia.

Ao estabelecer um programa que funciona como ponto nodal entre duas extremidades (neste caso, a cidade gentrificada e a comunidade fragilizada) criam-se várias interações tanto intencionais quanto ocasionais, trazendo benefícios que contribuem para o sucesso do projeto e para o desenvolvimento

da área intervinda (JACOBS, 1961). A criação de oferta e demanda de serviços, aspecto retroalimentado pelo contexto de crescimento da localidade, e a garantia do direito à cidade são os pontos altos deste projeto, e que foram adaptadas para a realidade do projeto proposto, ou seja a criação de uma área no térreo conectada com as demandas sociais e econômicas do entorno.

Figura 4.2
Esquema referente
à implantação do
Conjunto Jardim
Edite

fonte: Archdaily

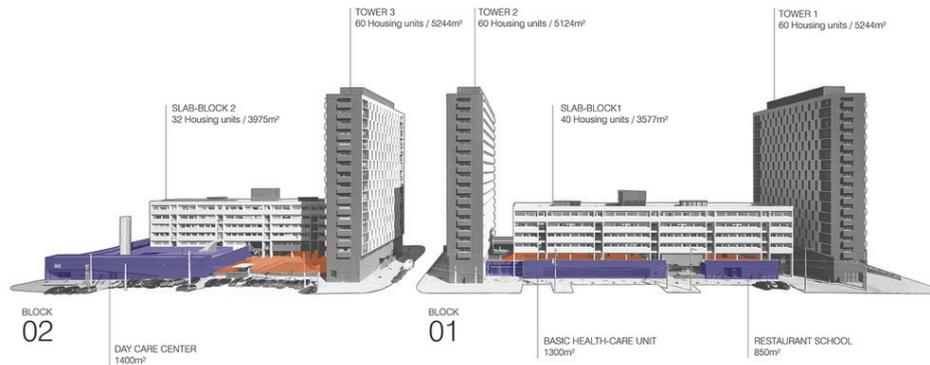
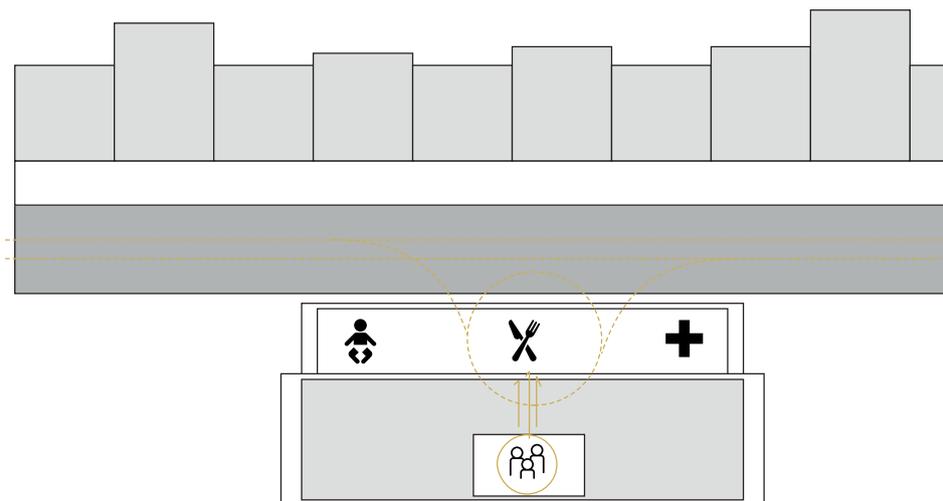


Figura 4.3
Esquema referente
ao programa da
base do edifício, que
o inclui no contexto
do entorno

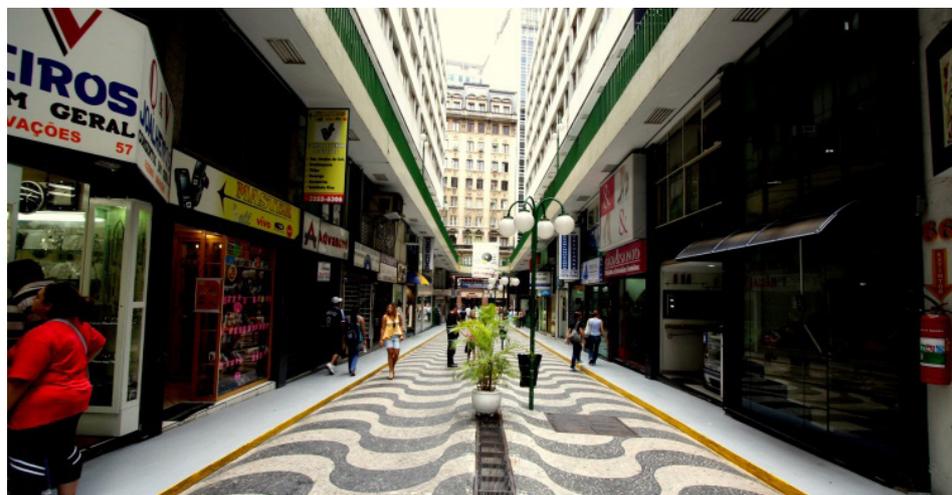
esquema produzido
pelo autor



4.1 GALERIA NOVA BARÃO

Figura 4.4
Foto do pavimento
térreo da Galeria
Nova Barão

fonte: Google
imagens



Tendo-se o embasamento do projeto como principal canal de comunicação entre o projeto e o seu entorno, conclui-se que o programa a ele atribuído tem grande importância para o bom funcionamento da dinâmica entre as funções operantes dentro do edifício e como elas interagem com a cidade. A Galeria Nova Barão, construída em 1962, articula lojas, blocos residenciais e de escritórios, formando uma rede fortemente interligada pelos fluxos que se complementam.

Ao observar o posicionamento da implantação dos blocos residenciais, pode-se constatar que estes encontram-se nas extremidades do terreno, abrindo espaço para galeria onde estão lindeiramente localizadas as lojas. A criação de uma via central para a circulação de todos os fluxos, independente dos seus destinos finais, é uma estratégia bastante pertinente que cria uma grande concentração de demanda que aos poucos vai sendo filtrada pelas circulações verticais e entradas. Os blocos, que poderiam funcionar quase que autônomos se não fosse por advento da rua interna, têm seus acessos por entre as lojas da base, obrigando o transeunte a caminhar passando por elas até chegar ao seu real destino. Neste caso, os estabelecimentos vêm como fator potencializador do fluxo proposto pelas funções dos blocos adjacentes e crescem em cima disso, até o ponto de criarem fluxo próprio e fomentar também a utilização do espaço (JACOBS, 1961).

Além da articulação retroalimentada das funções, a maneira como a galeria se apresenta para o entorno e se encaixa no limite frontal do lote caracterizam estratégias pertinentes para a atração de transeuntes projeto adentro. Em conjunto com a fachada sutil, marcada pela laje do primeiro pavimento que liga os volumes habitacionais visualmente inseridos no contexto estético urbano, a maneira como a galeria mimetiza-se com a via de acesso (Rua 24 de Maio). Ao especificar pavimentação, iluminação e mobiliário urbano que de certa forma relacionam-se com o meio “exterior” ao projeto, cria-se um prolongamento do ritmo visual de fora para dentro, induzindo o transeunte à curiosidade e à continuidade de fluxo (GEHL, 2014).



Figura 4.5
Fachada e entrada
principal da Galeria
Nova Barão

fonte: Google
imagens

5

PROGRAMA

A partir dos fatos apresentados neste trabalho, toma-se como objetivo principal a injeção de novos e variados fluxos em meio a dinâmica pré-existente do Centro Antigo. Essa variabilidade pode ser estimulada de diferentes maneiras, desde o aproveitamento da infraestrutura local prévia até a criação de novos programas e propostas para a área. No caso do projeto a ser apresentado, a diretriz primordial tomada foi a de propor uma Habitação de Interesse Social, com o intuito de inserir novas pessoas e realidades para a localidade, incentivando tanto o sustento dos empreendimentos locais quanta a demanda por novos serviços (JACOBS, 1961), além de garantir o direito à cidade para pessoas em situação de fragilidade.

O programa referente ao embasamento interliga o edifício habitacional ao meio urbano e tem suma importância para o bom funcionamento do mesmo. Entretanto, os equipamentos a serem implementados devem relacionar-se dinamicamente tanto nos fluxos internos quanto nos fluxos externos ao projeto, tirando partido dos mesmos e influenciando positivamente ambas as partes (JACOBS, 1961). Isto pode ser comprovado nos exemplos apresentados nos estudos de caso, onde cada um dos projetos tinha sua estratégia de atrair a rua para dentro do edifício, seja ou Restaurante Escola no Conjunto Jardim ou a rua interna da Galeria Nova Barão.

O entorno da área a ser intervinda é pontuado por algumas torres empresariais e pequenos comércios, trazendo um contingente maior de pessoas dentro do horário comercial. O aspecto de ambiente de trabalho oferecido pelo meio é um fator que pode ser estimulado, de maneira que isto também influencie positivamente a função residencial. A criação de ambientes para estudo e workshops torna-se algo pertinente quando visto que isto pode conversar tanto com fluxo já existente na localidade quanto com a demanda educacional das pessoas em situação de fragilidade social que serão alocadas no edifício. Ainda dentro do mesmo equipamento pode-se incluir salas multifuncionais para aluguel, fomentando ainda mais a diversidade de usuários dentro do contexto do entorno.

As pessoas que frequentam a região do Centro Antigo durante o horário comercial criam uma demanda por serviços complementares, como alimentação, principalmente ao meio-dia. A criação de espaços que atendam a esta demanda pode ser relacionada com um programa de alimentação de qualidade por um preço acessível direcionada para os moradores do conjunto, de maneira que este equipamento também possa se abrir para outros fluxos externos ao projeto. Entretanto, a disponibilidade pública dessa função precisa ser controlada para que não perca o foco principal de dar assistência à própria demanda do edifício. Dessa forma, sugere-se além da criação de um Restaurante Popular, a adição ao programa de uma maior oferta de

estabelecimentos alimentícios para balancear a demanda imposta sobre o equipamento público.

Os equipamentos consolidados como o espaço para Cowork e o Restaurante Popular já possuem seus próprios fluxos e funcionam como catalisadores. Contudo, deve-se também levar em consideração o espaço percorrido até essas localidades finais, pois este pode ser potencializado através de estratégias como a locação de lojas tangentes a estas circulações. Assim como é o caso dos pequenos empreendimentos alimentícios que funcionam numa troca constante do fluxo que passa a sua porta, decide-se alocar lojas que utilizam da mesma dinâmica de utilizar o movimento dos outros equipamentos para sustentar a própria oferta. A multiplicidade de produtos e serviços vendidos por esses estabelecimentos deve ser o mais plural possível, aumentando o número de variáveis que passam pelo edifício tornando ele mais rico e heterogêneo (JACOBS, 1961).

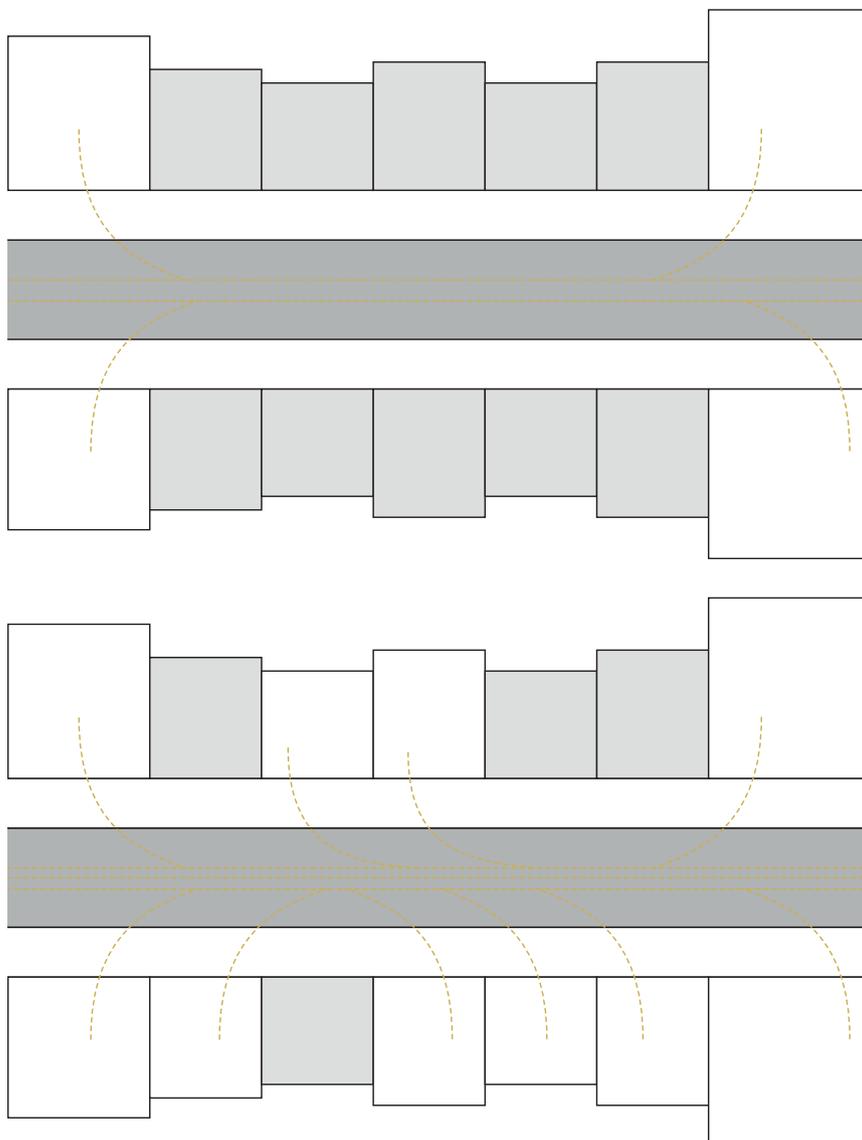


Figura 5.1
Esquema de funções
que aproveitam
fluxo existente para
fomentar mais fluxo

esquema produzido
pelo autor

O Centro de Coleta de Lixo vem de uma união entre necessidade, conveniência e consciência. Devido a alta quantidade de resíduos que virão a ser produzidos por todo o complexo, decidiu-se que todos os equipamentos, incluindo o residencial, iriam ter o mesmo ponto de depósito de lixo, onde seria separado e depois transportados para centros de triagem maiores. A coleta não se limitaria ao material produzido somente dentro do projeto, serviria também como um ponto de coleta para os catadores de lixo ambulantes e para o público, incentivando a limpeza da localidade e principalmente na região próxima ao riacho Pajeú, que encontrasse dentro do polígono da intervenção.

E por fim, foi acrescido ao programa ambientes de suporte para a função residencial num âmbito mais privado, como Salão de Festas e Reuniões e uma Brinquedoteca. Estes espaços vêm para atender às demandas básicas de qualidade de espaço para recreação e convivência entre os habitantes do conjunto. Sua localização dentro do projeto é bem mais reservada e se encontra após o filtro de fluxo para a parte residencial, configurando-se como os únicos espaços integralmente dedicado aos moradores.



Figura 5.2

PROGRAMA DE NECESSIDADES

HABITAÇÃO

Correio		27,76 m ²
Depósito		2,04 m ²
Copa serviços		11,27 m ²
WC		2,55 m ²
Salão de Festas		53,41 m ²
Copa		9,11 m ²
Apoio copa		7,51 m ²
WC f.		9,28 m ²
WC m.		8,24 m ²
Brinquedoteca		38,23 m ²
Apto A	18 unid.	763,38 m ²
Apto B	17 unid.	714,34 m ²
Apto C	36 unid.	1281,6 m ²
Apto D	54 unid.	1875,42 m ²
Apto E	36 unid.	750,24 m ²
Apto F	54 unid.	1124,28 m ²

<i>COWORK</i>	
<i>Armários</i>	27,76 m ²
<i>Hall</i>	2,04 m ²
<i>Recepção</i>	11,27 m ²
<i>Administração</i>	2,55 m ²
<i>Salas de conferência</i>	53,41 m ²
<i>Lounges</i>	9,11 m ²
<i>Cabines</i>	7,51 m ²
<i>Cowork</i>	9,28 m ²
<i>Mesas individuais</i>	8,24 m ²
<i>Salas de aula</i>	38,23 m ²
<i>Sala de workshop</i>	31,06 m ²
<i>Salas de reunião</i>	54,49 m ²
<i>Escritórios</i>	149,38 m ²
 <i>RESTAURANTE POPULAR</i>	
<i>Abastecimento</i>	11,16 m ²
<i>Recepção</i>	3,53 m ²
<i>DML</i>	2,52 m ²
<i>Depósito de frios</i>	6,78 m ²
<i>Depósito de secos</i>	6,61 m ²
<i>Higienização</i>	8,85 m ²
<i>Cocção</i>	9,02 m ²
<i>Apoio</i>	3,52 m ²
<i>Guichê</i>	4,58 m ²
<i>Restaurante</i>	185,70 m ²
<i>Administração</i>	10,78 m ²
<i>Recepção</i>	18,98 m ²
 <i>RAMO ALIMENTÍCIO</i>	490,40 m ²
 <i>LOJAS</i>	1088,17 m ²
 <i>QUIÓSKES</i>	240,26 m ²
 <i>CENTRO DE COLETA</i>	
<i>Recepção</i>	4,27 m ²
<i>Copa</i>	6,97 m ²
<i>WC copa</i>	2,88 m ²
<i>WC</i>	4,45 m ²
<i>Vestiário</i>	4,95 m ²
<i>Sala de triagem</i>	180,16 m ²
<i>Depósito</i>	80,13 m ²
<i>Apoio</i>	78,99 m ²

SERVIÇOS

WC m.	87,75 m ²
WC f.	87,30 m ²
WC acessíveis	7,65 m ²
WC serviços m.	49,54 m ²
WC serviços f.	51,10 m ²

TERRENO

Na escolha do terreno, o principal objetivo era encontrar um espaço em que o projeto pudesse não somente explorar o seu próprio potencial como também o potencial do seu entorno, preferencialmente de maneira paralela. O local deferido como ponto para a intervenção deste trabalho encontra-se na Rua Sena Madureira, onde deságua a Rua Guilherme Rocha, apresentada anteriormente neste trabalho como uma das principais vias peadonais do Centro de Fortaleza. Atualmente, os terrenos que compõe o polígono intervindo ou estão desocupados ou estão sendo subutilizados como estacionamento, somando juntos um total de 3952 m².



Figura 6.1
Sistema de áreas livres chegando no terreno da proposta através da Rua Guilherme Rocha

mapa produzido pelo autor



Figura 6.2
Foto da Rua Guilherme Rocha se aproximando do Palácio Progresso ao fundo

fonte: acervo pessoal

Apesar do mal aproveitamento do terreno pelos atuais proprietários, este possui elementos adjacentes com grandessíssimo potencial que através das estratégias projetuais adequadas pode acrescer tanto ao projeto quanto a ele mesmo. Primeiramente, devido ao fato de estar em uma das extremidades da Rua Guilherme Rocha, a localidade tem conexão direta com o outro lado do bairro quando percorrendo diretamente através desta via peadonal. Dessa maneira, o terreno acaba se localizando em um ponto estratégico do sistema de áreas livres dentro do Centro Antigo, que mesmo estando de certa

forma defasado, possui grande potencial simbólico e pode ser explorado pela proposta (GEHL, 2014).

Figura 6.3
Foto da fachada
atual dos lotes
em que será
implantada a
proposta

fonte: acervo pessoal



Os terrenos que juntos resultaram no polígono do projeto possuem a conformação padrão da maioria dos lotes divididos dentro do Centro Antigo, apresentando fachada frontal menor do que a profundidade do terreno e fechamento no final, sem saída. O diferencial neste caso é que o fechamento final do terreno é feito pelo Riacho Pajeú, há muito reprimido e contido por consecutivos aterramentos. A ligação que poderia ser efetivada entre o sistema de áreas verdes, por meio da Rua Guilherme Rocha, e o Riacho Pajeú seria de grande interesse tanto para a polarização de fluxo para o projeto quanto para a valorização do patrimônio natural dentro do espaço urbano (GEHL, 2014).

Figuras 6.4 e 6.5
Fotos do Riacho
Pajeú em estado de
eutrofização nos
fundos do terreno

fonte: acervo pessoal



Já quanto aos limites laterais do terreno, encontra-se um estacionamento à esquerda e à direita está o Palácio Progresso, edifício de escritórios erguido no ano de 1969 e projetado pelo arquiteto Liberal de Castro, sendo considerado hoje um patrimônio arquitetônico da cidade e conseqüentemente um ponto de referência para o Centro Antigo. Através do traço, o projeto proposto pode valorizar ainda mais esse ponto nodal vizinho, beneficiando tanto o Palácio Progresso por meio da visibilidade quanto à própria intervenção ao trazer um bem patrimonial para mais perto do projeto (JACOBS, 1961), tanto em proximidade quanto em termos de função.



Figura 6.6
Foto do corredor na
lateral do Palácio
Progresso

fonte: acervo pessoal

Todas as justificativas pontuadas acima referem-se à possíveis potencialidades que tornam o terreno mais rico em interpretações e conseqüentemente à com respostas mais adequadas às demandas. Essas relações entre o projeto proposto e suas imediações são essenciais para a manutenção do bom funcionamento entre as próprias funções e entre elas e o entorno, compartilhando fluxos e trazendo qualidades que, sem uma, a outra não poderia alcançar apenas pela sua dinâmica.



Figura 6.7
Mapa dos lotes no
estado atual, antes
da unificação; as
construções estão
em cinza

fonte: acervo pessoal

7

PARTIDO

7.1 MEMORIAL JUSTIFICATIVO

Ao expor e analisar as fraquezas e potencialidades da região do Centro Antigo, chega-se à conclusão que os problemas acarretados pela subutilização e degradação do espaço urbano estão intrinsecamente ligados à redução de diversidade de usos e fluxos dentro do bairro. Este processo gradativo em direção à monofuncionalidade é, também, retroalimentativo, pois acumula-se nas faltas e negligências perante a manutenção e valorização da infraestrutura urbana.

O projeto proposto por este trabalho não vem como solução imediata para o problema do sucateamento do Centro Antigo, mas como exemplo de dinamização de programa com foco em atender e potencializar as demandas tanto internas quanto externas ao edifício. Ao induzir a implantação de funções e serviços faltante à localidade, geram-se fluxos alternativos no espaço, trazendo mais pessoas para aquela região, gerando novas demandas e principalmente atribuindo valor àquela porção de terra (JACOBS, 1961). É através da aproximação entre o usuário e a rua que haverá o processo de identificação do mesmo para com o meio urbano, fazendo com que estas demandas por qualidade de infraestrutura sejam mais óbvias e latentes.

A articulação entre o funcionamento do programa do projeto e os fluxos e demandas das imediações do terreno é, ao mesmo tempo, lógica motriz do partido e o seu maior problema. Era necessário que o arranjo das funções dentro do edifício se harmonizasse com as estratégias de potencialização das comunicações com o meio externo, sendo sempre necessário enxergar soluções que contemplassem positivamente ambos os lados.

A premissa principal dentro do projeto é trazer um espaço multifuncional onde os fluxos possam se misturar e se redirecionar para outras destinações finais, respeitando as imediações do polígono que receberá a intervenção. É através do programa que são trazidos equipamentos que tanto se sustentam quanto se complementam e abastecem o entorno do terreno, conectando-se com a vizinhança e trazendo impactos positivos à ela através de ações indiretas (LERNER, 2011).

7.2 IMPLANTAÇÃO

Devido à configuração do terreno, cuja profundidade se estende bem mais que a dimensão da fachada frontal, a primeira decisão a ser tomada foi alocar a torre habitacional longitudinalmente, orientando-se pela maior dimensão ao lado direito do terreno e respeitando os recuos estabelecidos pela lei. Após a decisão de onde seria posicionada, analisou-se quantas habitações poderiam

conter cada pavimento da torre, orientando-se pelo índice de aproveitamento indicado pela LUOS e por uma estimativa de quanta área o embasamento do edifício ocuparia.

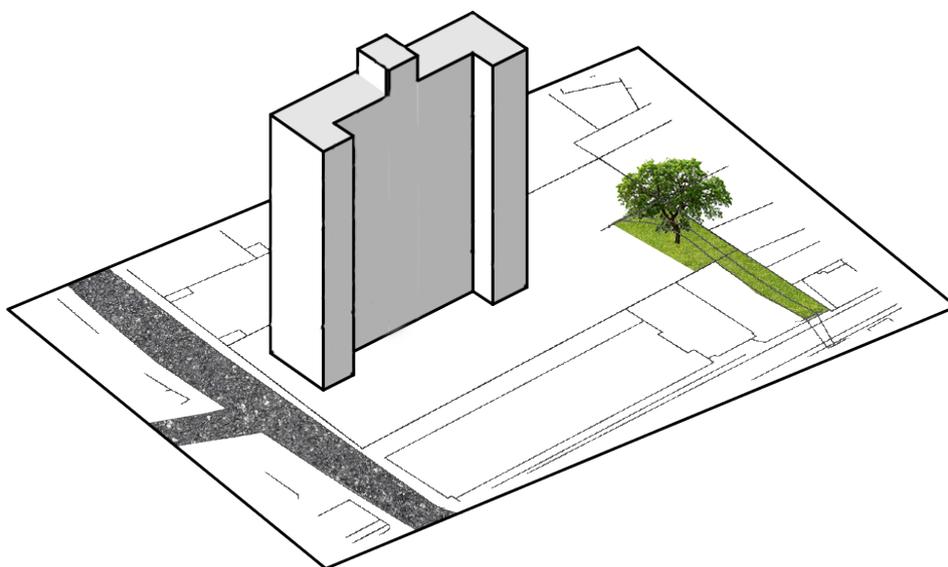


Figura 7.1
Esquema da localização
da torre na lateral
direita do terreno,
lado oposto do
Palácio Progresso

esquema
desenvolvido pelo
autor

Ao chegar a uma metragem máxima estimada para cada pavimento do prédio habitacional, foram inseridos módulos de habitações com as metragens mínimas estabelecidas pelo Código de Obras, sendo esses módulos: um com dois quartos, dois de um quarto e dois tipos de kitnete. Foram alocados um apartamento de dois quartos e outro de um quarto nos extremos do pavimento, enquanto alguns módulos de um quarto se misturam com os kitnetes no miolo da planta. Desta forma, as sacadas dos módulos ficam orientadas em sua maioria para o norte, em direção à vista para o mar, enquanto a circulação volta-se para a vista do Palácio Progresso. Além de trazer um elemento paisagístico para a circulação do prédio, ao orientar a torre na lateral mais afastada do Palácio Progresso valoriza-se o patrimônio ao possibilitar mais espaço de visualização para o mesmo.

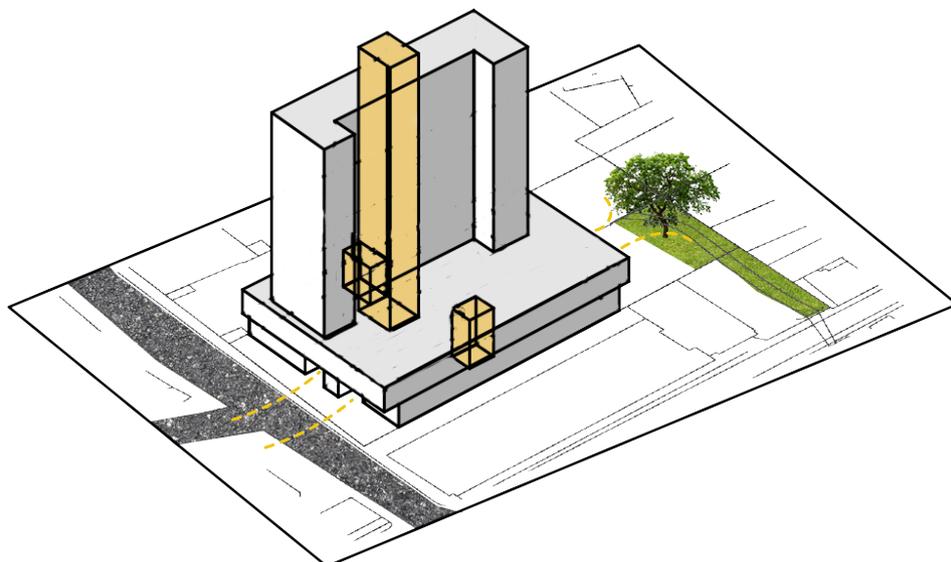
A caixa de escada da torre residencial se encontra levemente deslocada do eixo central de maneira que ao chegar no térreo ela não fica tão dentro do lote e longe da entrada principal. É nesta logística que são marcados os outros pontos de circulação vertical, tanto públicos quanto de serviços, de maneira que ficassem locados no meio do terreno e equidistante para os usuários que eventualmente chegassem ou por um lado ou por outro do edifício. Esses canais de fluxo descem até o pavimento subsolo, onde se comunicam mais plenamente e podem exercer sua função de abastecimento e distribuição com mais adequabilidade, visto que o acesso é restrito para funcionários e moradores do conjunto.

Paralelamente a essas decisões, estabeleceu-se os dois eixos principais de circulação dentro do projeto, ligando do final da Rua Guilherme Rocha até o Riacho Pajeú e percorrendo todo o eixo longitudinal do terreno. Esses canais

de circulação configuram os principais meios de acesso e saída do edifício, sendo que a maioria dos equipamentos e das lojas irão dispor suas entradas. Além de canalizar a demanda em galerias, esses corredores também fazem uma condução simbólica da rua que desemboca no riacho, conduzindo fluxos originários desde fora do projeto até dentro do edifício.

Figura 7.2
Esquema das
circulações verticais
com os fluxos de
entrada marcados

esquema produzido
pele autor



O Riacho Pajeú encontra-se atualmente aterrado em quase toda a sua extensão, isso inclui tanto o terreno abordado pelo projeto quanto os terrenos vizinhos. A conexão do meio urbano com o patrimônio natural é um dos pontos discutidos desde o início deste trabalho, estabelecendo-se como prioridade o respeito diante da abordagem a ser tomada perante o riacho. A relação que o prédio faz entre a rua e o corpo hídrico traz os usuários da localidade para mais perto da natureza, agregando valor e vivência para aquele espaço (GEHL, 2014).

Ao sul do terreno do Palácio Progresso, corre uma ínfima fração do riacho a céu aberto, já eutrofizado. A implantação do prédio permite acesso a este corpo hídrico através da rua do Pocinho, mas apenas para as pessoas que prestam serviços ao edifício. Esta limitação de fluxo e perpetuação da ideia de natureza intocada transformam o leito do riacho em um local inutilizado que serve apenas como depósito de lixo para as pessoas que passam na rua e inviabiliza a sua potencialidade.

Figuras 7.3 e 7.4
Fotos do laje técnica
do Palácio Progresso
ao lado do Riacho
Pajeú

fonte: acervo pessoal



Como foi pontuado acima, a integração de relações exteriores e interiores ao projeto é de suma importância para que se alcance o aproveitamento desejável das potencialidades do entorno. Tomando esta ideia como diretriz, tira-se partido de parte do embasamento do Palácio Progresso de maneira que ambas as partes acumulem consequências positivas para o seu funcionamento. A releitura deste acesso alternativo ao Riacho Pajeú via rua do Pocinho é vista como uma alternativa condizente com os princípios enumerados, pois traz uso, identidade e preservação tanto para o vizinho quanto para a intervenção.



Figura 7.5
Perspectiva da
entrada proposta
pela laje técnica do
Palácio Progresso

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

A interação com o Palácio Progresso toma mais corpo a partir do momento que o espaço inutilizado entre o ele o terreno da proposta é incorporado ao projeto, estabelecendo um elemento de transição entre os edifícios. Além de acrescentar-se como um espaço livre para os usuários de ambos os terrenos, a intervenção separa as duas torres e cria uma área de respiro que respeita o patrimônio arquitetônico e o transforma em elemento de contemplação.



Figura 7.6
Perspectiva da
área livre entre o
complexo proposto e
o Palácio Progresso

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

Este respiro, por sua vez, encontra-se elevado em relação ao térreo da intervenção, abrindo para a possibilidade de uma interação mais complexa entre os pavimentos de ambos os prédios. Dito isso, estabelece-se uma conexão entre o respiro do Palácio Progresso, o térreo do projeto proposto e o seu primeiro pavimento, tanto na frente do lote quanto no fundo.

*Figura 7.7
Perspectiva
mostrando o acesso
do Palácio Progresso
para dentro do
complexo*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Quanto ao restante do programa de necessidades exposto anteriormente, verifica-se que o maior equipamento citado por ele é o cowork. A estrutura criada para levantar a torre residencial cria um embasamento ideal para a instalação de uma função que necessita de mais espaço para funcionar adequadamente. Expostos estes fatos, conclui-se que a base da torre é o melhor lugar para a instalação do ambiente para cowork, com o acesso margeando um dos corredores principais e ocupando o espaço entre o acesso para os moradores e a entrada para os carrinhos dos catadores de lixo.

O Centro de Coleta, localizado no subsolo do prédio, ao lado da rampa de acesso, atende tanto o próprio complexo quanto ao público. Esta postura de abertura para fora do projeto, toma-se como iniciativa a criação de um espaço para que os catadores ambulantes de lixo possam deixar seus carrinhos de maneira segura e entregar os resíduos coletados diretamente para o equipamento. O acesso a este espaço se dá pela Rua Sena Madureira e se comunica diretamente com o Centro de Coleta por monta-cargas.

Por final, loca-se o Restaurante Popular num lugar fora do fluxo principal catalisado pelas lojas e pelos acessos. A escolha de posicioná-lo neste contexto conversa com o argumento já apresentado que reflete a preocupação com o exercício pleno da função deste equipamento, que é suprir a demanda dos moradores do conjunto. Neste caso, o equipamento se torna menos público sem deixar de ser, apenas camuflando-se através de sua própria implantação.



Figura 7.8
Perspectiva da
implantação do
projeto em relação
ao seu entorno

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

7.3 VOLUMETRIA

Volumetricamente falando, o projeto é composto por três sólidos principais: o maior, que corresponde à torre residencial e desce até o térreo; o volume que margeia o terreno em relação ao Palácio Progresso e é composto por lojas em todos pavimentos; e o caixote branco que engloba todo o segundo e terceiro pavimento. Este último funciona como elemento conector entre os dois outros sólidos e marca a ambientação na parte superior do edifício. Complementar a estes volumes, temos um quarto e menor bloco que corresponde ao Restaurante Popular, apresentando-se como um edifício lanterna que sustenta o caixote branco na fachada voltada para o Riacho Pajeú e ilumina a área livre que margeia o corpo hídrico por conta de sua fachada perfurada por cobogós.

A estratégia formal estabelecida tinha como objetivo principal deixar o campo de visão aberto para quem transita pelas galerias do edifício, sendo possível enxergar o Riacho Pajeú ao fundo. Os corredores formados pelos



Figura 7.9
Perspectiva da
fachada voltada
para a Rua Sena
Madureira

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

*Figura 7.10
Perspectiva da
fachada da base
voltada para o
Riacho Pajeú*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



volumes que tocam o térreo possuem alturas distintas e criam dois tipos de ambientações diferentes, adequando-se às funções que acontecem tangenciando seu percurso. O corredor com maior pé direito é entrada para funções mais robustas como o espaço para Cowork e o Edifício Residencial, enquanto a outra galeria, com altura menor, serve de catalisador para as lojas e os menores estabelecimentos.

Este corredor de menor altura forma-se a partir de um plano que corta os volumes inferiores, marcando horizontalmente a volumetria. O plano corresponde ao acesso integrado ao Palácio Progresso e distingue-se da parte superior da volumetria, cuja marcação é feita por um caixote na cor branca que engloba os outros sólidos. Dependendo do setor englobado por esse volume, são feitos rasgos e subtrações às suas faces, se moldando às funcionalidades impostas pelo programa.

*Figura 7.11
Perspectiva da
fachada da base
voltada para o
Palácio Progresso.*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Quanto ao volume da torre, ela possui formato de C antes de entrar em contato com o caixote branco. Suas extremidades fecham o plano vazado voltado para o Palácio Progresso enquanto mimetizam-se com a fachada voltada para o nordeste, que é por sua vez marcada por um volume de sacadas e possibilita uma possível vista do mar. A caixa d'água vem como coroamento e marca principalmente as fachadas norte e sul num formato de prisma.



*Figura 7.12
Perspectiva da
fachada do edifício
voltada para o
Palácio Progresso*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

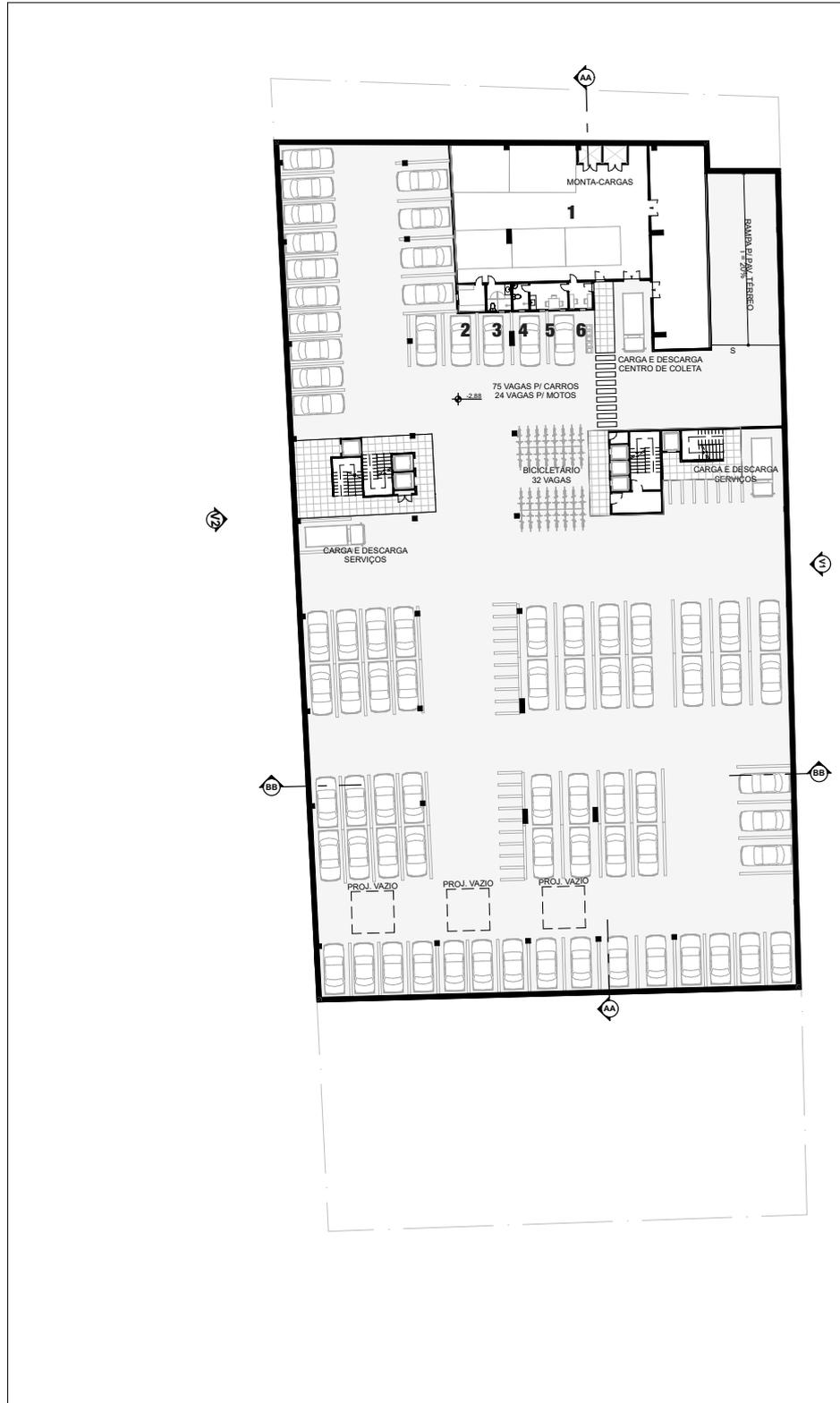


*Figura 7.13
Perspectiva da
fachada do edifício
voltada para o
norte*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

8

PROJETO



- 1. Sala de triagem
- 2. Vestiário
- 3. WC
- 4. WC copa
- 5. Copa
- 6. Recepção

Figura 8.1
SUBSOLO
1:500

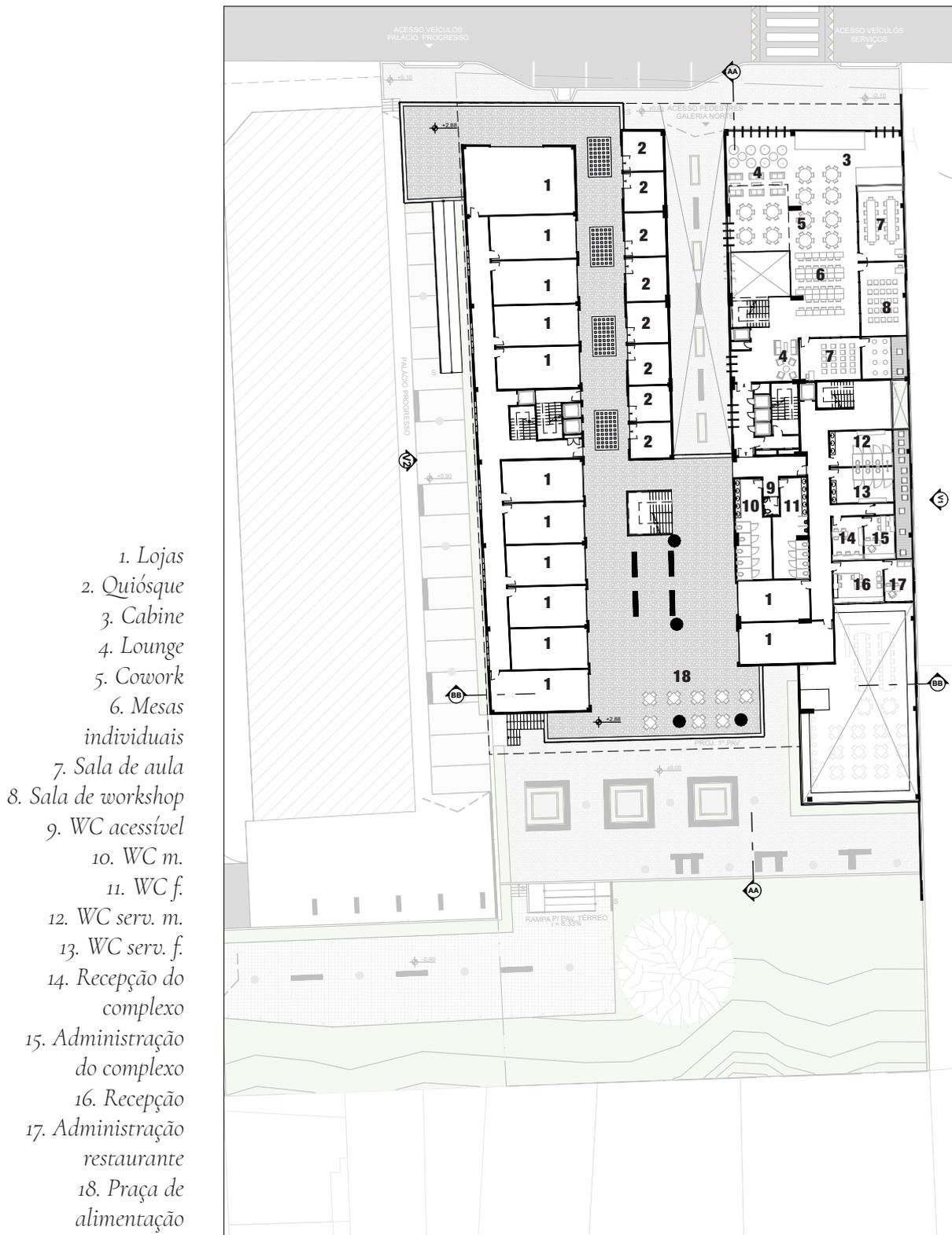


Figura 8.3
 PRIMERO PAV.
 1:500

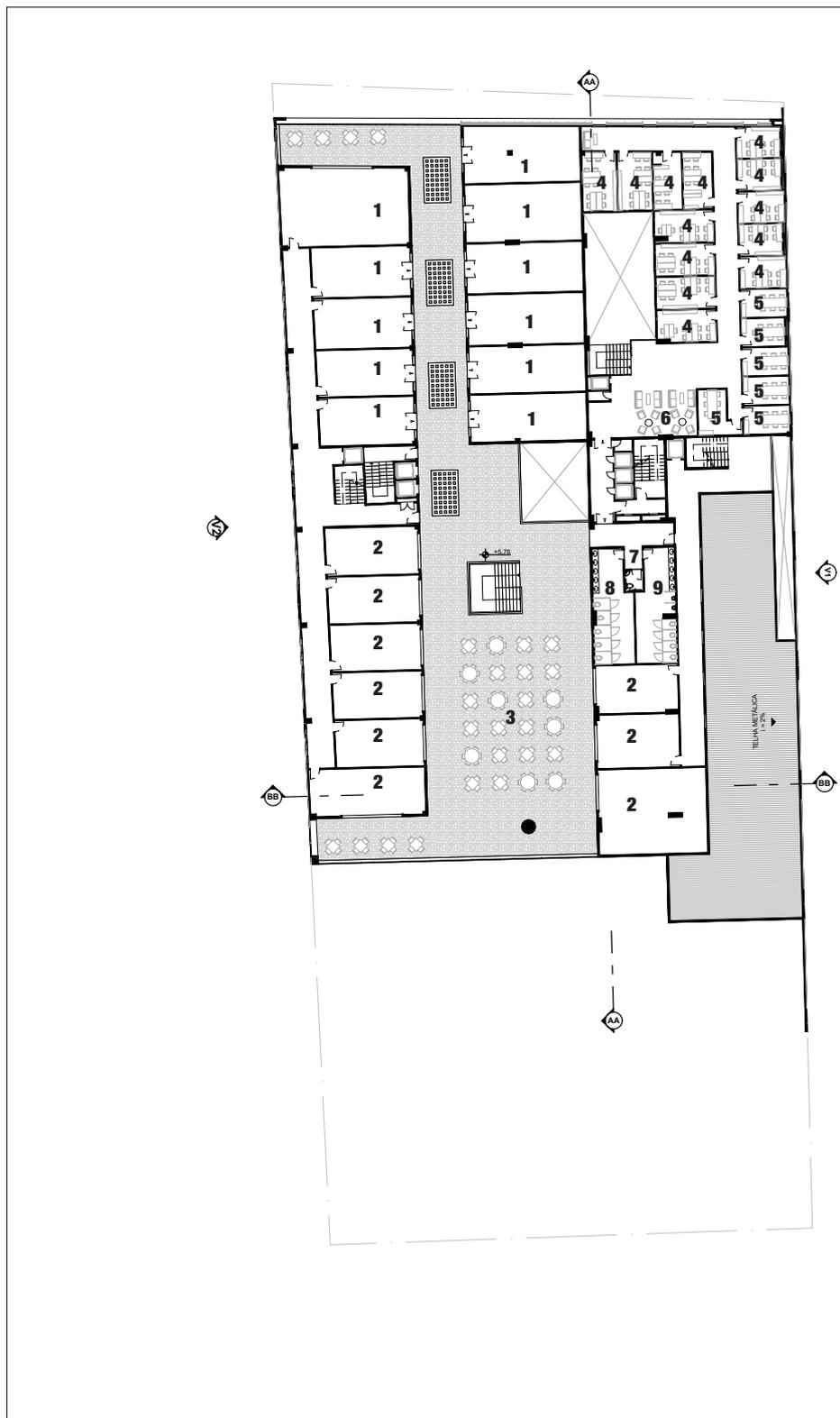


Figura 8.4
 SEGUNDO PAV.
 1:500

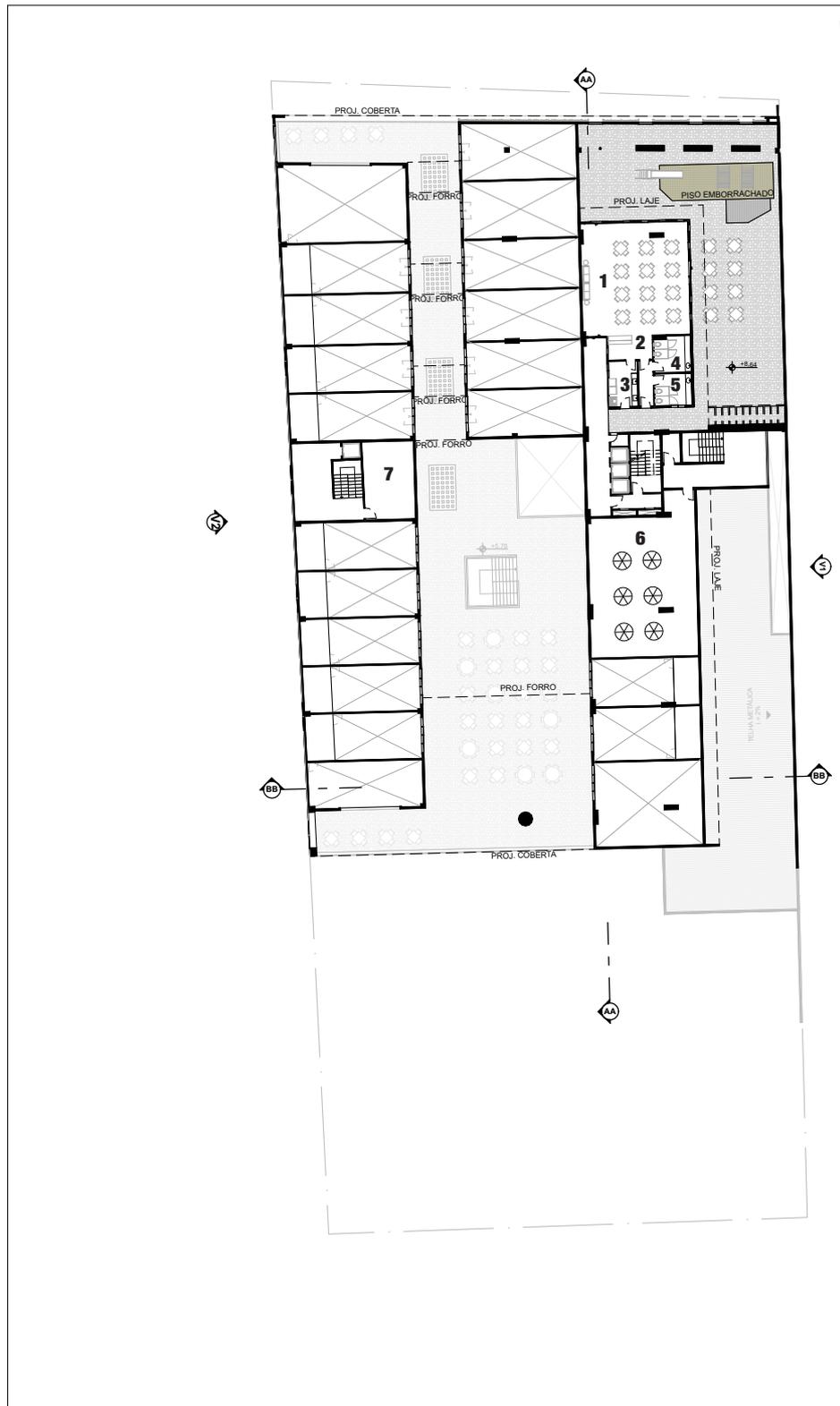
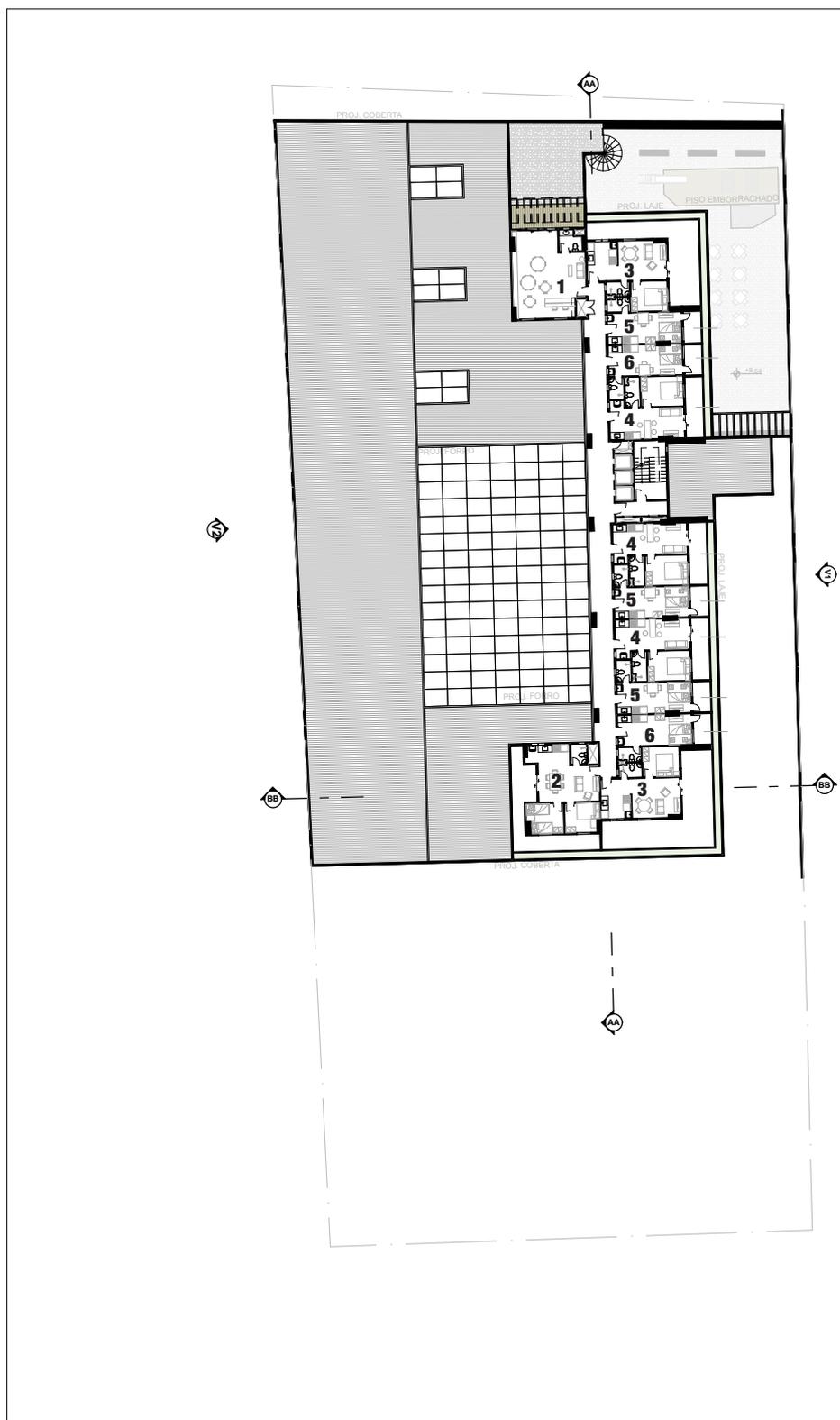


Figura 8.5
TERCEIRO PAV.
1:500



1. Brinquedoteca
2. Apto. A
3. Apto C
4. Apto D
5. Apto E
6. Apto F

Figura 8.6
 QUARTO PAV.
 1:500

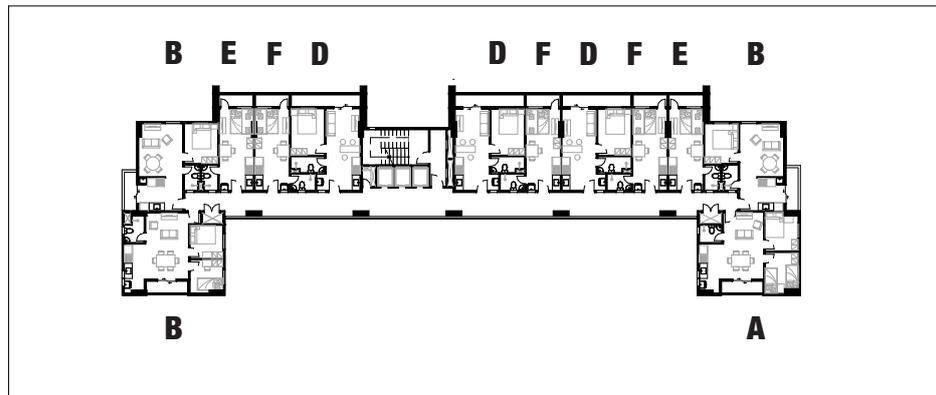


Figura 8.7 ~ PAV. TIPO
1:500

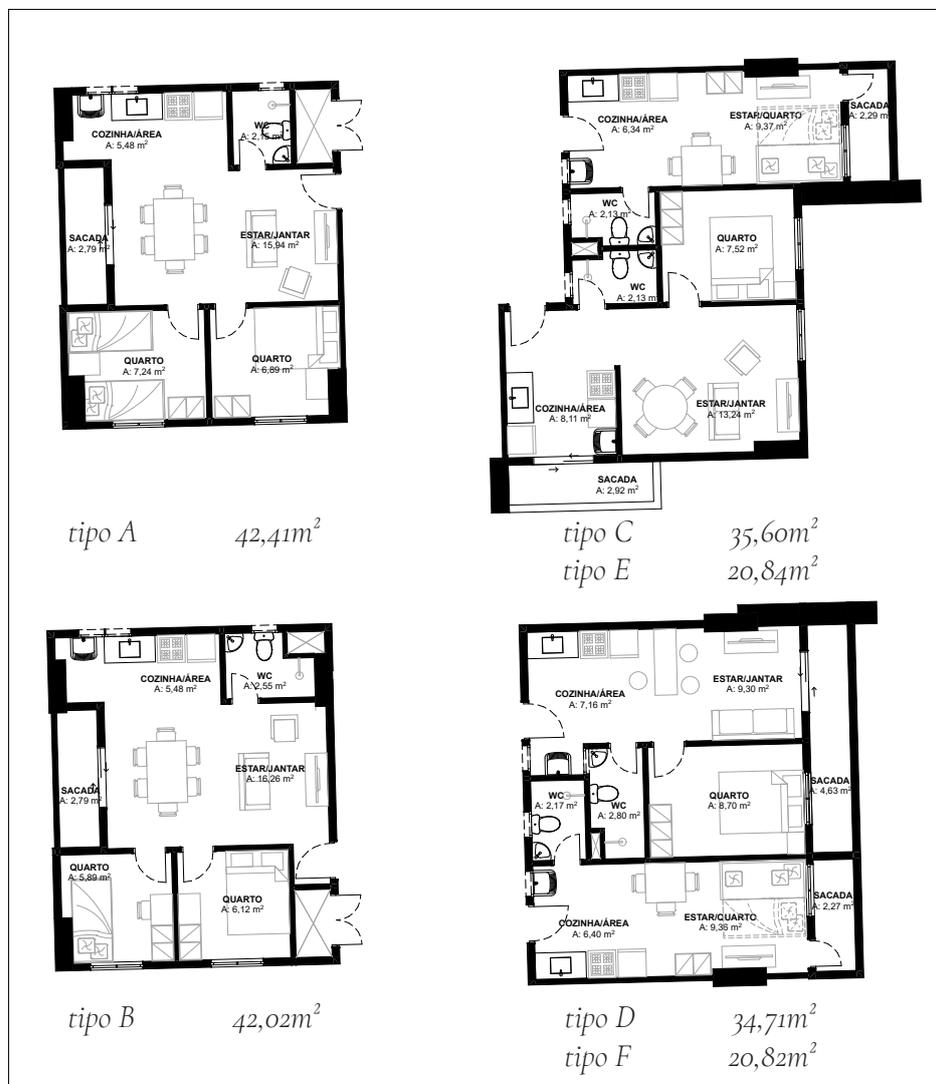
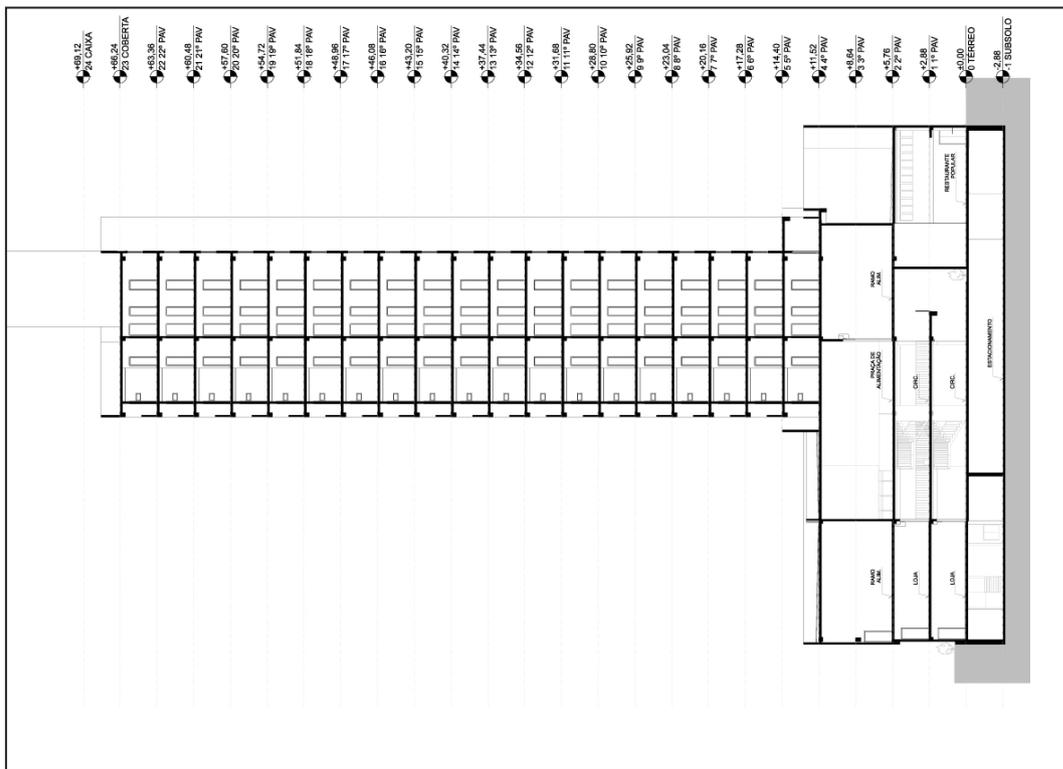


Figura 8.8
PLANTAS DOS APARTAMENTOS
1:100



Figur 8.10
Corte BB
1:500

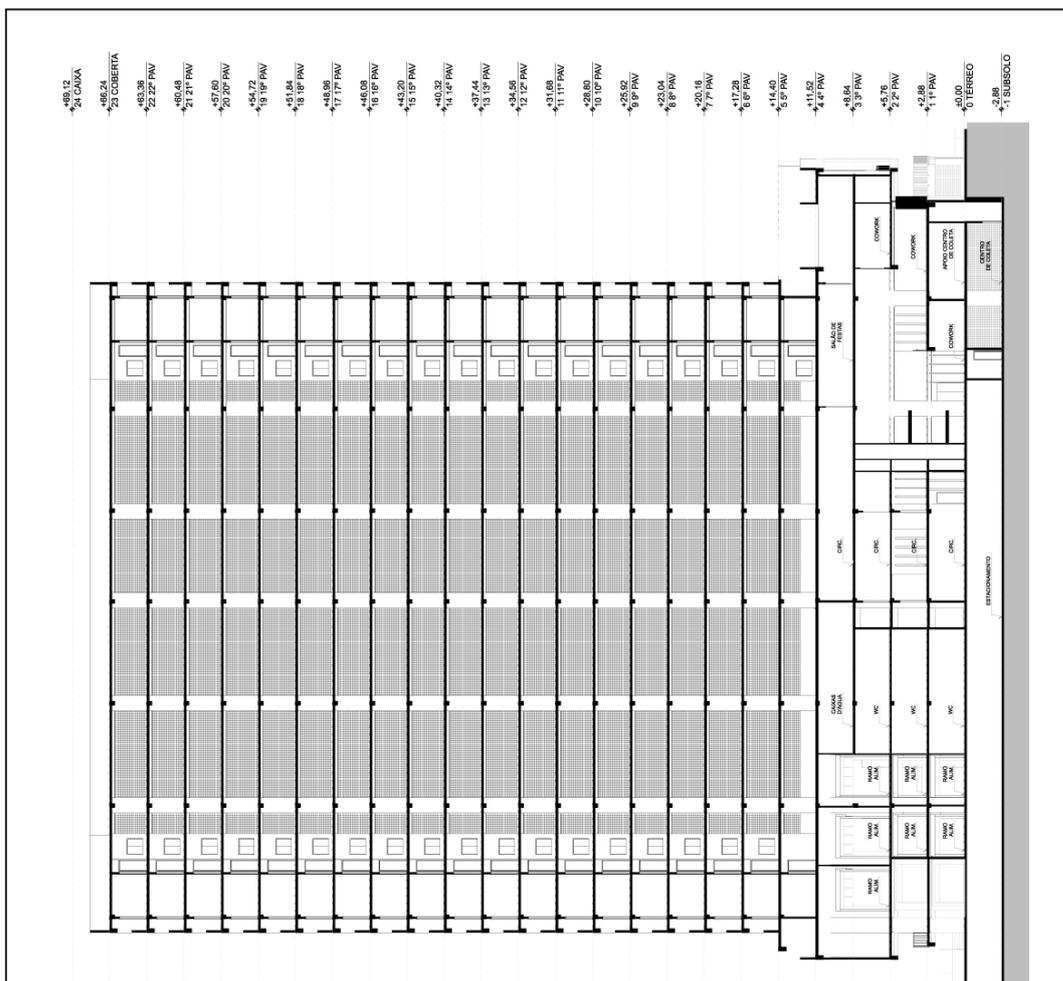


Figura 8.9
Corte AA
1:500

8.1 SETORES

8.1.1 Lojas

Mesmo tendo sido implantadas com a principal função de potencializar o fluxo canalizado pelos outros equipamentos do programa, as lojas tem o contato mais direto com a rua e o indivíduo, sendo assim o fator motriz de maior importância dentro do edifício. São elas que diversificam as demandas e trazem públicos plurais para utilizarem não só delas mesmas, mas das outras funções propostas no programa. Através delas o usuário se conduz dentro do edifício, interligando os outros serviços ao seu redor.

As lojas balizam as galerias e um ritmo que guia o fluxo da rua até o Pajeú. O fluxo que entra pela Rua Sena Madureira é inicialmente dividido em dois pelo volume destinado aos quiosques alocado no eixo central do terreno. Ao mesmo tempo que separa o acesso principal em duas galerias, esse volume de lojas também as conectam por meio de acesso mútuo de ambos os lados. No térreo, quando seguindo pela Galeria Norte tem-se acesso ao Cowork, ao prédio residencial, aos banheiros, à lojas e ao Restaurante Popular no final; enquanto que na Galeria Sul tem-se acesso a um corredor de lojas que guiam o usuário até o Pajeú e à conexão com o Palácio Progresso.

Figura 8.11
Perspectiva da
Galeria Norte

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Figura 8.12
Perspectiva da
Galeria Sul

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Partindo da diretriz que tem como objetivo diversificar ao máximo os fluxos dentro do complexo, propõe-se um leque diferente de ofertas dependendo do entorno que o pavimento atende. Primeiramente, o térreo seguiria a lógica das outras galerias pontuadas pelo Centro Antigo provendo serviços diversos como lojas de capinhas de celular, lojas de bijuterias, quiosques de açaí, etc. Já no primeiro pavimento, que faz contato direto com o fluxo proveniente do Palácio Progresso, é proposta a locação de estabelecimentos voltados para alimentação a preços acessíveis e serviços como correios e caixas lotéricas. E por fim, no segundo pavimento, que não faz contato com o entorno, defende-se o uso de estabelecimentos diversos como lojas de roupa, cafés, livrarias, fast-foods, etc. Neste caso, é oferecido um pé-direito duplo que traz mais comodidade para as lojas e outra ambientação para o andar, diferentemente dos pavimentos inferiores.

8.1.2 Cowork

Depois das lojas, o equipamento direcionado para cowork, aulas e salas de reunião é o que faz contato com o acesso principal do edifício. Sua entrada não se dá diretamente pela rua, mas logo no começo da Galeria Norte, ocasionando não só proximidade com o fluxo mais intenso mas também certo filtro no que diz respeito ao percurso que o usuário tem que percorrer até a entrada para o lobby. Sua volumetria é pontuada de brises que tem como objetivo a entrada mais efetiva de iluminação natural, já que essa fachada é orientada para o poente.



Figura 8.13
Perspectiva da
fachada do bloco
destinado para o
Cowork

perspectiva
desenvolvida pelo
autor

O filtro principal do Cowork ocorre no pavimento térreo, onde o primeiro contato com o cliente é feito. Ao adentrar no lobby de pé-direito triplo, o indivíduo tem uma visão para o espaço livre do primeiro pavimento destinado a estudos individuais e em grupo e para a volumetria dos escritórios marcada

por uma sequência de janelas. Após cadastrar-se, o cliente tem armário disponíveis à sua esquerda e duas salas de conferência e o ponto de circulação vertical à direita.

*Figura 8.14
Perspectiva interna
voltada para o vão
do Cowork*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

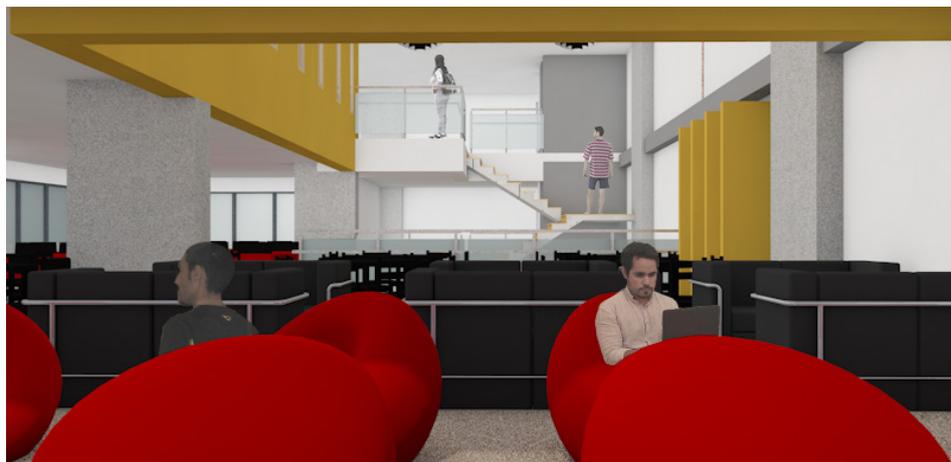


No primeiro pavimento deste equipamento, são dispostas mesas para estudos individuais, mesas de estudo em grupo, cabines de estudo, salas para aulas, salas para workshops e áreas de convivência. Ao mesmo tempo que o pé-direito simples marcado pela volumetria das salas de escritório dá uma sensação mais aconchegante para o estudo, o pé-direito duplo parcial deste pavimento traz uma ambientação mais aberta e ideal para interação. É por seguir esta linha de pensamento que alocam-se as principais áreas de convivência juntas à este vazio.

No segundo pavimento ficam localizadas as salas destinadas para aluguel, dispostas de duas conformações diferentes: salas para reuniões e salas para escritórios. As salas para reuniões alinham-se pelo limite do terreno e estão posicionadas no início do corredor, trazendo mais privacidade para os escritórios. Neste mesmo alinhamento e no volume que se lança no vazio estão alocadas as salas para escritórios.

*Figura 8.15
Perspectiva de um
dos lounges no
primeiro pavimento
do Cowork*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Tanto o primeiro quanto o segundo pavimento do Cowork têm ligação com os banheiros do complexo, cruzando pelo corredor de elevadores do prédio residencial. A solução encontrada foi tomar partido deste corredor e transformar as entradas dos elevadores em portas de acesso apenas para manutenção, podendo usufruir de uma função do prédio como um todo para maximizar a metragem utilizada para outros propósitos dentro do equipamento.

8.1.3 Residencial

Ainda seguindo pela Galeria Norte, após a entrada para o Cowork tem-se acesso ao prédio residencial. A porta dá para o corredor de caixas de correio e a dependência do zelador junto com o depósito ao fundo. Dobrando à direita, dá-se acesso ao corredor de circulação vertical, que leva até às áreas comuns no terceiro e no quarto pavimento e aos apartamentos.

No contato entre a torre e a base, tem-se o Salão de Festas junto a uma área aberta para recreação e interação entre os moradores. Esta área está localizada acima do Cowork e tem uma vista privilegiada do centro já que encontram-se no limite frontal do lote. Foram estabelecidas pontos de estadia prolongada e porções livres para as funções ali empregadas.

No pavimento acima, tem-se outra área comum e apartamentos com varanda com vista para área de lazer. A brinquedoteca fica na extremidade leste da torre e atende às famílias que não podem deixar os filhos mais novos sozinhos e têm a opção de deixá-los neste espaço com outras crianças e adultos do conjunto. Este ambiente possui área externa com vista para o Centro e acesso para o pavimento inferior através de uma escada helicoidal.



Figura 8.16
Perspectiva da área
comum do setor
residencial

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

A circulação vertical quando direcionada para os pavimentos residenciais, deságua em um corredor voltado para o Palácio Progresso, possibilitando visada para quem transita. O fechamento é feito através de cobogó, trazendo privacidade para a circulação da habitação, transparência do entorno do edifício para dentro e ventilação e insolação adequadas, além de criar um padrão interessante na fachada. Oito dos dez módulos possui pelo menos uma de suas faces voltada para o mar, garantindo ventilação adequada e aproveitando-se de um potencial paisagístico valioso.

8.1.4 Restaurante popular

Ainda seguindo pela Galeria Norte, no final à esquerda dá-se acesso ao Restaurante Popular, ocupando o espaço por meio de um edifício lanterna com os fechamentos feitos por cobogós. A sua localização mais reservada é condizente com o equilíbrio adequado entre atender ao próprio edifício e ao público de fora

Ao adentrar no equipamento, o cliente deve comprar uma ficha que dá direito a uma refeição, formando-se uma fila, assim, em direção às porções de comida. O espaço detém de mesas partilhadas, mesas menores e mesas individuais elevadas com algumas delas voltadas para área externa, visando por entre os planos de cobogós. O acesso de serviço é feito pelos fundos, onde encontra-se a cozinha e suas dependências, posicionando suas salas administrativas no primeiro andar com acesso também pelos fundos..

*Figura 8.17
Perspectiva da área
externa voltada
para o Riacho Pajeú
com o Restaurante
Popular ao fundo*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

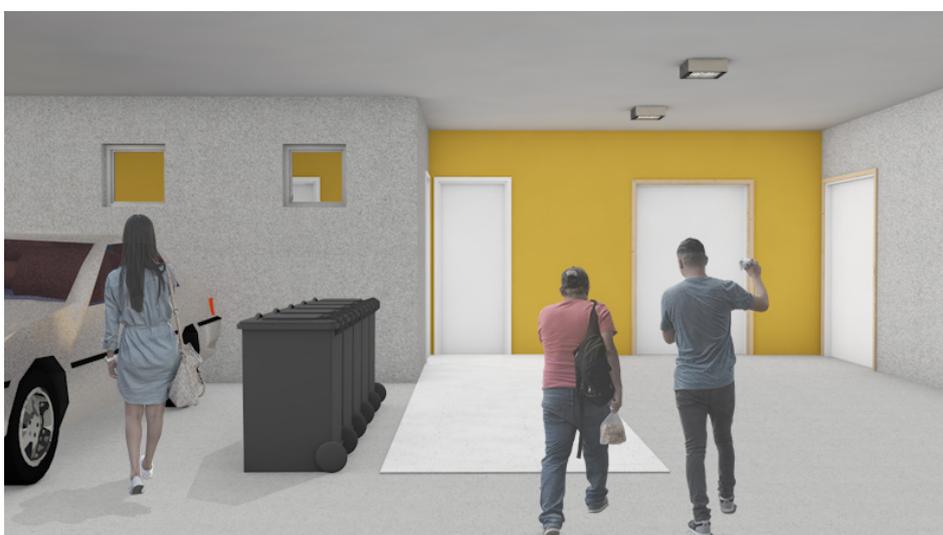


8.1.5 Centro de coleta

Localizado no subsolo do edifício, o seu acesso se dá descendo a rampa de acesso para o nível, logo após o giro no fluxo da circulação. Por margear essa mesma rampa de acesso, pode usar esse espaço para escoamento dos gases

dentro do equipamento, fazendo o fechamento com um plano de cobogós. Dessa maneira abrem-se mais fenestrações na parede oposta para que o ar circule.

O equipamento atende à demanda de todos os equipamentos do complexo, incluindo o residencial, que possui a saída da sua circulação vertical interligada com o acesso do Centro de Coleta. Além disso, atende também ao público externo, criando um espaço no pavimento térreo para o estacionamento de carrinhos para os catadores ambulantes de lixo e monta-cargas para recebimentos dos resíduos coletados por pessoas externas ao edifício.



*Figura 8.18
Perspectiva do
Centro de Coleta no
subsolo do edifício*

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

8.2 SISTEMA ESTRUTURAL E CONSTRUTIVO

O sistema estrutural escolhido para o prédio foi de vigas e pilares em concreto armado e lajes nervuradas. A decisão pelo concreto armado vem da possibilidade de vencer grandes vãos quando necessário, enquanto que ao optar pelas lajes nervuradas tem-se um menor custo de produção e menor geração de resíduos para o canteiro de obras. Foram utilizadas telhas metálicas em todas as cobertas, com exceção da cobertura translúcida que se abre na Praça de Alimentação e da laje impermeabilizada no pavimento cobertura do edifício residencial.

A cobertura translúcida no vão do segundo pavimento é composta por vigas protendidas de 60 centímetro que recebe um plano de vidro temperado translúcida, sendo as peças de vidro seguradas nas vigas por meio de uma armação metálica engastada no concreto. São locadas calhas em todos os quatro lados do polígono para que não haja nenhuma infiltração para dentro do prédio.

Figura 8.19
Perspectiva
da praça de
alimentação no
segundo pavimento

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



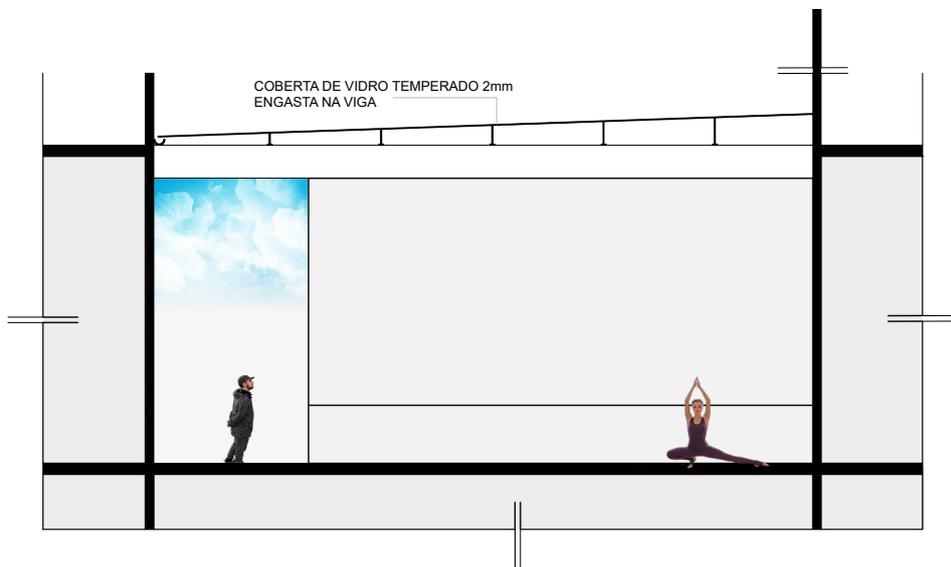
Figura 8.20
Perspectiva da
Galeria Sul no
segundo pavimento

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Figura 8.21
Corte esquemático
da cobertura
translúcida
na praça de
alimentação do
segundo pavimento

*corte esquemático
desenvolvido pelo
autor*



8.3 CONDICIONAMENTO AMBIENTAL

No projeto foram utilizadas algumas estratégias para otimizar o condicionamento ambiental, começando por sua implantação alinhada com ventilação proeminente na localidade. As galerias abertas permitem que a ventilação corra, renovando o ar e amenizando a insolação.

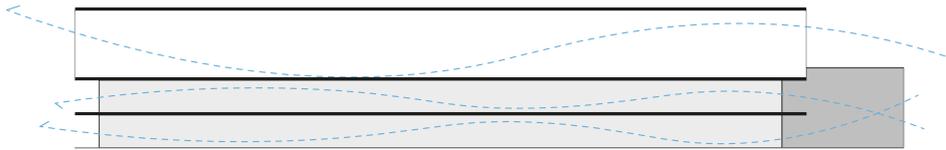
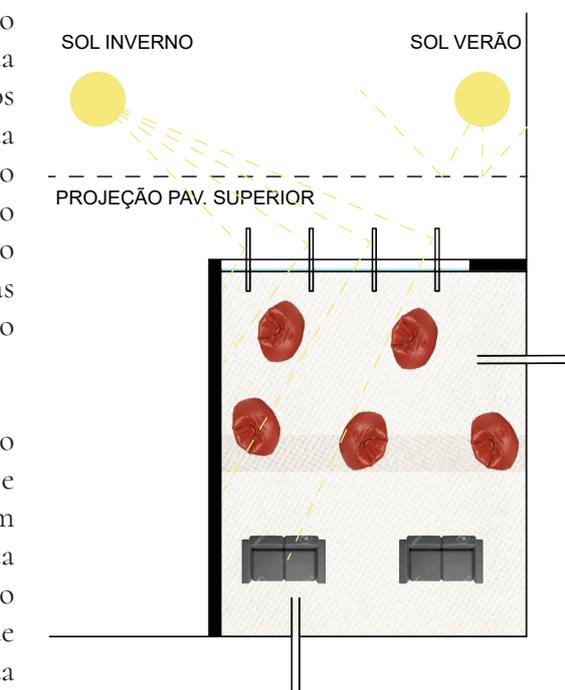


Figura 8.22
Esquema da ventilação cruzada pelas galerias do edifício

O brises verticais utilizados no Cowork possibilitam a entrada de luminosidade difusa nos ambientes, protegendo da radiação direta e reduzindo custos com iluminação artificial. Com este método pode-se utilizar de aberturas no volume mesmo estando voltado para o poente.

No volume superior marcado pelo caixote branco, optou-se por implementar um jardim vertical na fachada voltada para o poente. Este artifício consiste no engastamento de uma estrutura metálica da parede onde serão encaixados vasos de plantas com alto grau de resistência ao sol. Ao criar este plano intermediário entre a radiação e o edifício, o jardim vertical funciona tanto como isolamento térmico quanto acústico, trazendo mais qualidade para o ambiente interno.

Os jardins verticais têm fácil manutenção por conta do seu sistema construtivo simples e devem ser agudados semanalmente. Neste caso, é utilizado um sistema de irrigação automático com timer que supri a demanda por mão-de-obra para o serviço.



corte esquemático desenvolvido pelo autor

Figura 8.23
Esquema da insolação incidente sobre o Cowork

corte esquemático desenvolvido pelo autor

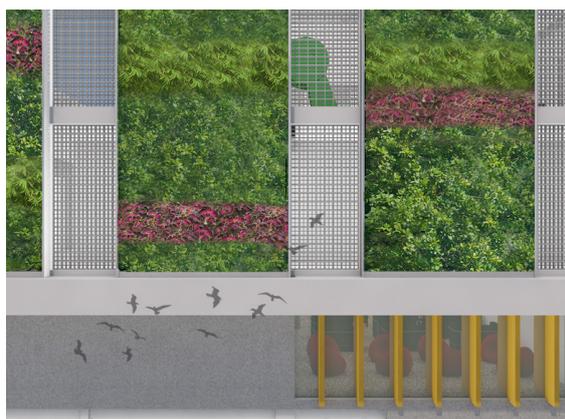


Figura 8.24
Vista do jardim vertical na Fachada voltada para o poente

perspectiva desenvolvida pelo autor

Figura 8.25
Corte esquemático do jardim vertical na fachada poente

corte esquemático desenvolvido pelo autor

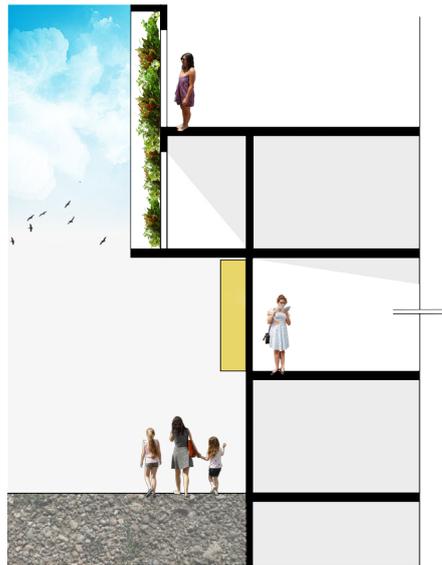


Figura 8.26
Corte esquemático do respiradouro do subsolo para o térreo

corte esquemático desenvolvido pelo autor

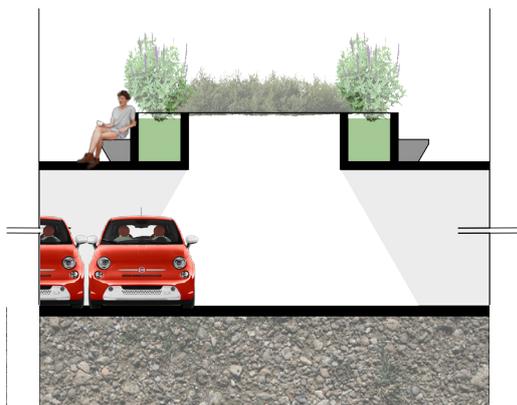
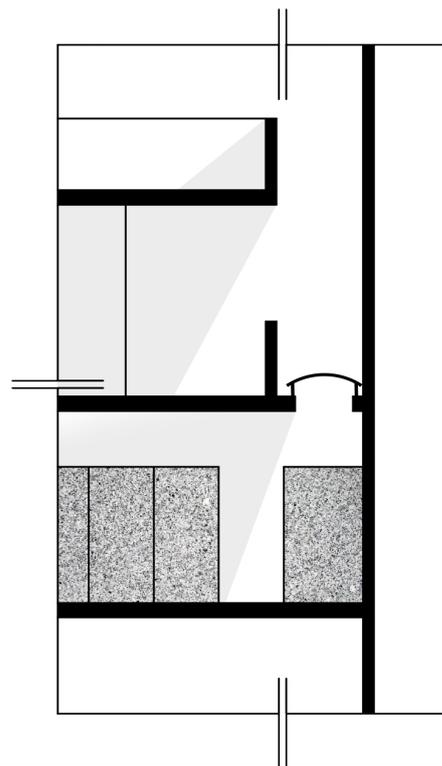


Figura 8.27
Corte esquemático do domo de ventilação no setor de serviços

corte esquemático desenvolvido pelo autor



No que diz respeito às circulações de serviço, foi garantido que todas possuíssem ventilação e iluminação adequadas. As circulações que atendem às lojas da Galeria Sul possuem janelas basculantes com saída direta para fora, o que não foi o caso das circulações da Galeria Norte. Por estarem tangenciadas pela murada do terreno vizinho, foi necessário criar um vazio para entrada de luz e ventilação nesses espaços.

A ventilação do subsolo é feita por meio de respiradouros que emergem no pátio em frente ao Riacho Pajeú. Tomando-se partido destes vazios, foi possível articular ambientes de estadia agradáveis e convenientes para os usuários do espaço, podendo apreciar a vista tanto do patrimônio ambiental quanto do patrimônio histórico.

E por fim, mas não menos importante, pode-se citar os planos de cobogós usados extensivamente no projeto, principalmente no Edifício Residencial. Essa vedação parcial permite a fluidez da ventilação e filtra uma parcela da iluminação incidente no ambiente. É utilizada também no Restaurante Popular, onde não só ajuda no condicionamento ambiental mas traz a possibilidade de visada para o prédio e para o Riacho Pajeú. A produção desses cobogós pode ser feita em loco a partir de um molde adquirido, reduzindo o custo e o tempo de construção.

8.4 MATERIAIS

Na parte inferior utilizou-se do guarda-corpo paliteiro em metal pintado de preto engastado à frente das vigas, trazendo um bordeamento para os planos, enquanto que na parte superior os guarda-corpos internos são de alvenaria e os que se volta para fora são de vidro, dando um toque mais etéreo ao grande prisma branco.

O vidro é utilizado novamente na cobertura translúcida sobre a Praça de Alimentação do segundo pavimento, trazendo mais leveza e abertura para o sólido que à primeira vista parece pesado e fechado.

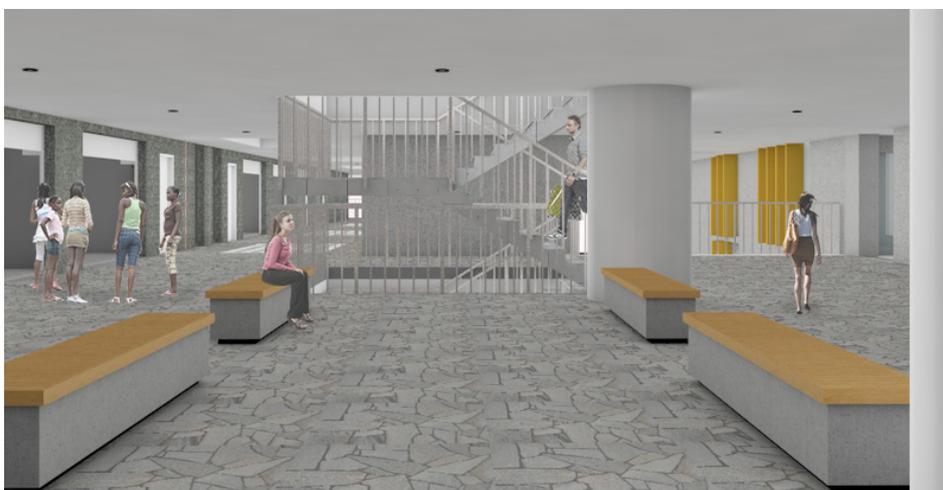


Figura 8.28
Perspectiva da
circulação do
primeiro pavimento

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*



Figura 8.29
Perspectiva da
circulação do
segundo pavimento

*perspectiva
desenvolvida pelo
autor*

No espaço livre dentro área comum do Edifício Residencial é feita a paginação de piso emborrachado para que as crianças possam ter mais segurança.

9

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A demanda por espaços públicos de qualidade é um tema atual e latente nas discussões sobre o direito igualitário à cidade. O progresso da cidade de Fortaleza vem em conjunto com o depredamento do Centro Antigo, subutilizando seus espaços e o tornando muitas vezes hostil para as pessoas que ainda transitam nele. Este trabalho mostra que é necessária a utilização adequada do espaço para que haja a valorização da sua identidade como lugar de afeto na relação com o usuário e com a cidade. Somente assim será evidente a reivindicação do espaço urbano como parte de um bem comunitário e digno de manutenção adequada.

Ao estabelecer um edifício destinado para habitação social na localidade proposta, reafirma-se a função social do espaço da cidade, aspecto que tem sido desrespeitado no desde o século passado pelo crescimento urbano de Fortaleza. A segregação da cidade por renda é novamente questionada na maneira como o programa agrega vários públicos ao englobar tanto seus equipamentos internos quanto o entorno, misturando-se em seu interior.

A boa relação com o entorno é essencial para o projeto como foi mencionado várias vezes neste trabalho, estabelecendo uma conexão de ganho mútuo entre os lados. Impactar positivamente a cidade é um dos objetivos principais desde o começo da pesquisa e é assim que o complexo Pajeu funciona, tentando trazer melhorias para o Centro Antigo através de estratégias internas e sutis na maneira como os seus fluxos e funções se articulam (LERNER, 2011).

Ler e pensar sobre a cidade que mora mudou mais ainda minha percepção sobre o que é positivo para meio urbano e para os seus transeuntes, pois trouxe para mais perto da minha realidade questões essenciais no desenvolvimento de um bom projeto quaisquer seja sua escala.



10

BIBLIOGRAFIA

JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo: Wmfmartinsfontes, 1961.

IPLANFOR. *Fortaleza 2040*. Fortaleza: -, 2014.

LERNER, Jaime. *Acupuntura Urbana*. Rio de Janeiro: Abdr, 2011.

GEHL, Jan. *Cidade Para Pessoas*. São Paulo: Perpectiva, 2014.

POLIS, Instituto. *Moradia é Central*.

MOURA, Rafael de Costa. *Habitação social em Fortaleza-CE pós Ministério das Cidades: análise das intervenções promovidas pelo governo municipal*

<http://www.cauce.gov.br/wp-content/uploads/2017/03/LEI-MUNICIPAL-COMPLEMENTAR-62-PLANO-DIRETOR-DE-FORTALEZA-PDDUFOR.pdf>

<https://legislacaoufc20141.wordpress.com/zonas/>

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/servicos/Compatibilizacao-Lei-de-Uso-e-Ocupao-do-Solo-LUOS-e-Plano-Diretor.pdf>

<https://www.archdaily.com.br/br/01-147838/iti-68-slash-c-arquitectos>

<https://www.archdaily.com.br/br/01-127228/intervencao-em-areas-comuns-de-edificios-multifamiliares-de-promocao-publica-slash-studio-af6>

<https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>

<https://catalogodeservicos.fortaleza.ce.gov.br/categoria/habitacao/servico/360#requisitos>

http://www.piratininga.com.br/desenhos_centralfortaleza.html

<https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/fortaleza-em-mapas-inclui-a-categoria-fortaleza-2040>

<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/metro/centro-de-fortaleza-deve-ganhar-ate-900-unidades-habitacionais-1.1999030>

<https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite>

slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos

<https://ecotelhado.com/sistema/ecoparede-jardim-vertical/mamute/>

<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18131/tde-07012007-201920/publico/EdificiosGaleriasComerciais.pdf>

<http://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.195/6246>

<https://www.escolaengenharia.com.br/laje/>

<https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>

<http://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.195/6246>

<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18131/tde-07012007-201920/publico/EdificiosGaleriasComerciais.pdf>

<https://ecotelhado.com/sistema/ecoparede-jardim-vertical/plantas-jardim/>

http://www.meioambiente.mppr.mp.br/arquivos/File/Caderno_de_Especificacoes_Final_Pos_Print.pdf

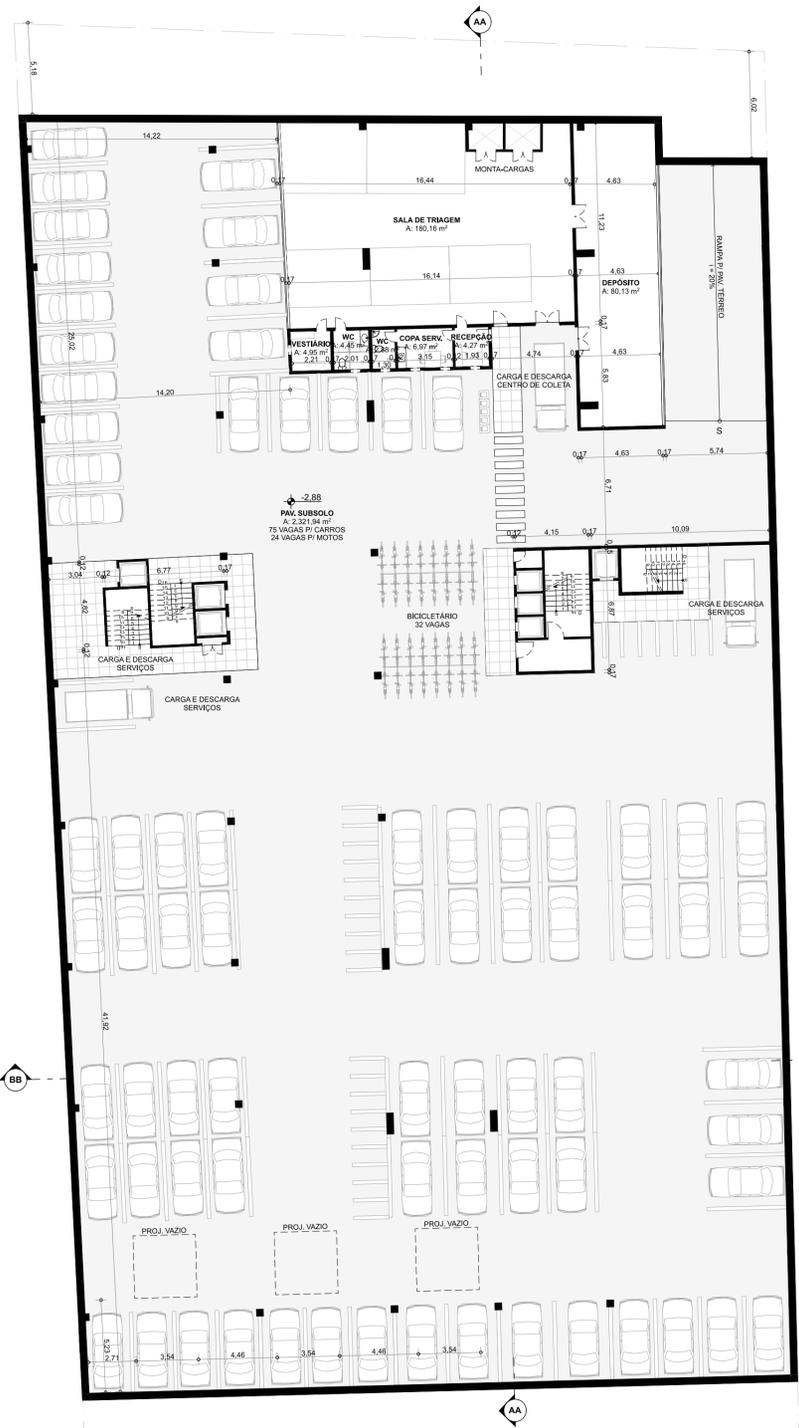
<https://ecotelhado.com/sistema/ecoparede-jardim-vertical/mamute/>



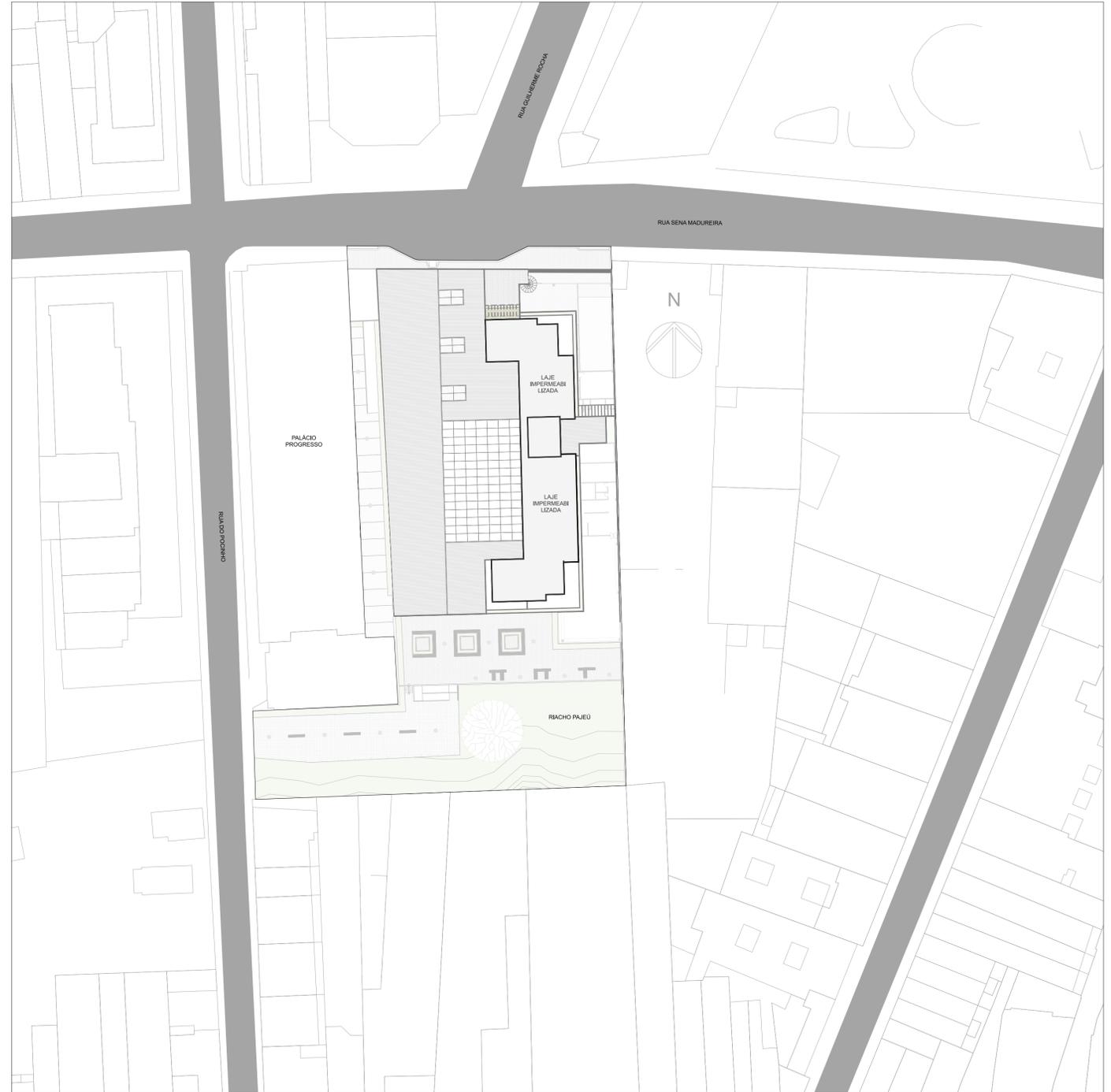
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

Universidade Federal do Ceará

Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Design

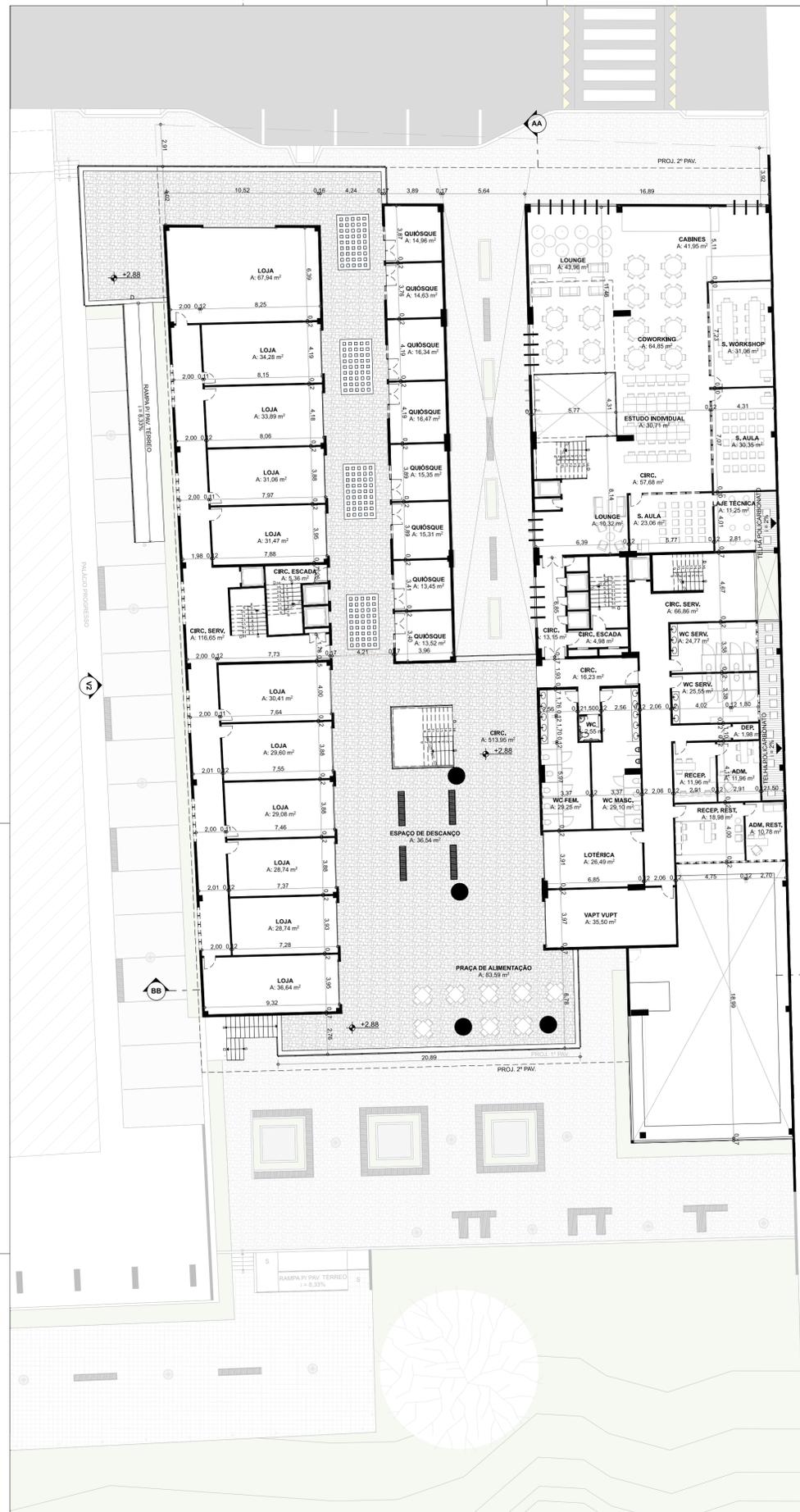


2 SUBSOLO 1:200



1 PLANTA DE SITUAÇÃO 1:500

EMPREENHIMENTO: Complexo Pajeú		
END: Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO: TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA: TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO: Planta de situação; Subsolo		FRANCHA: 01
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA: INDICADA

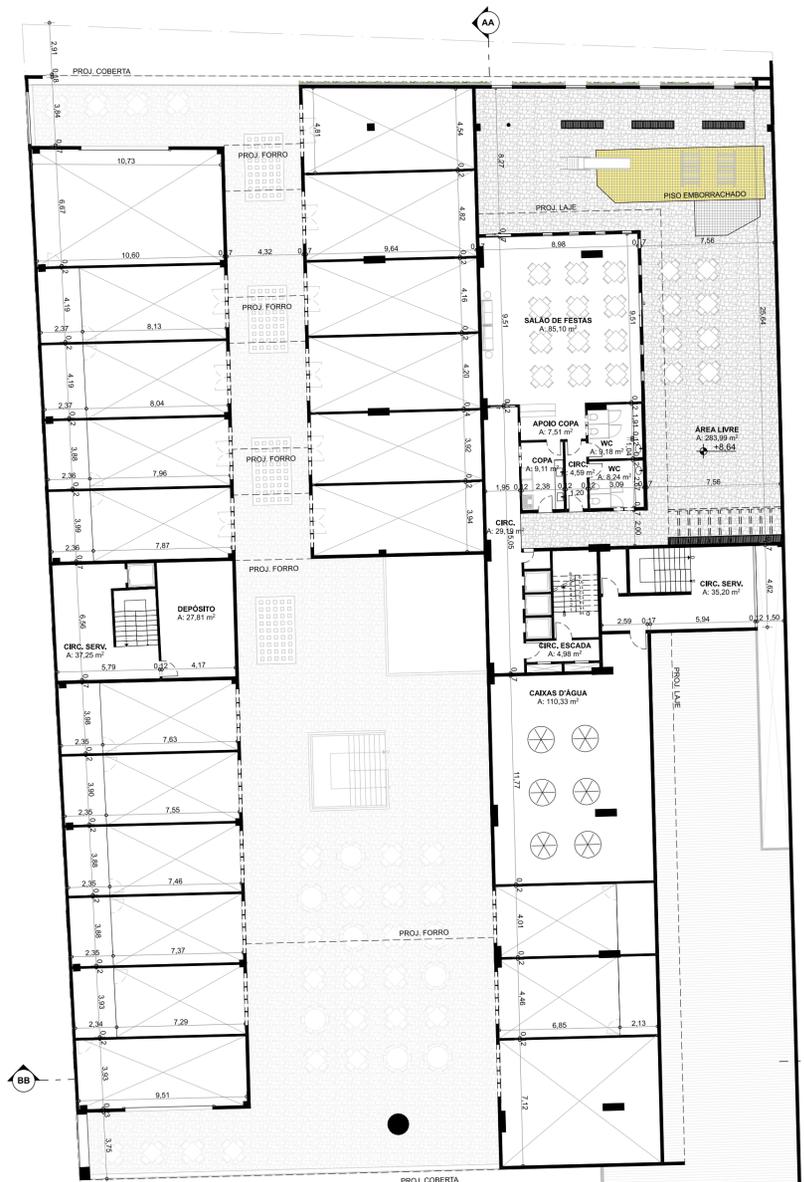


2 PRIMEIRO PAV. 1:200

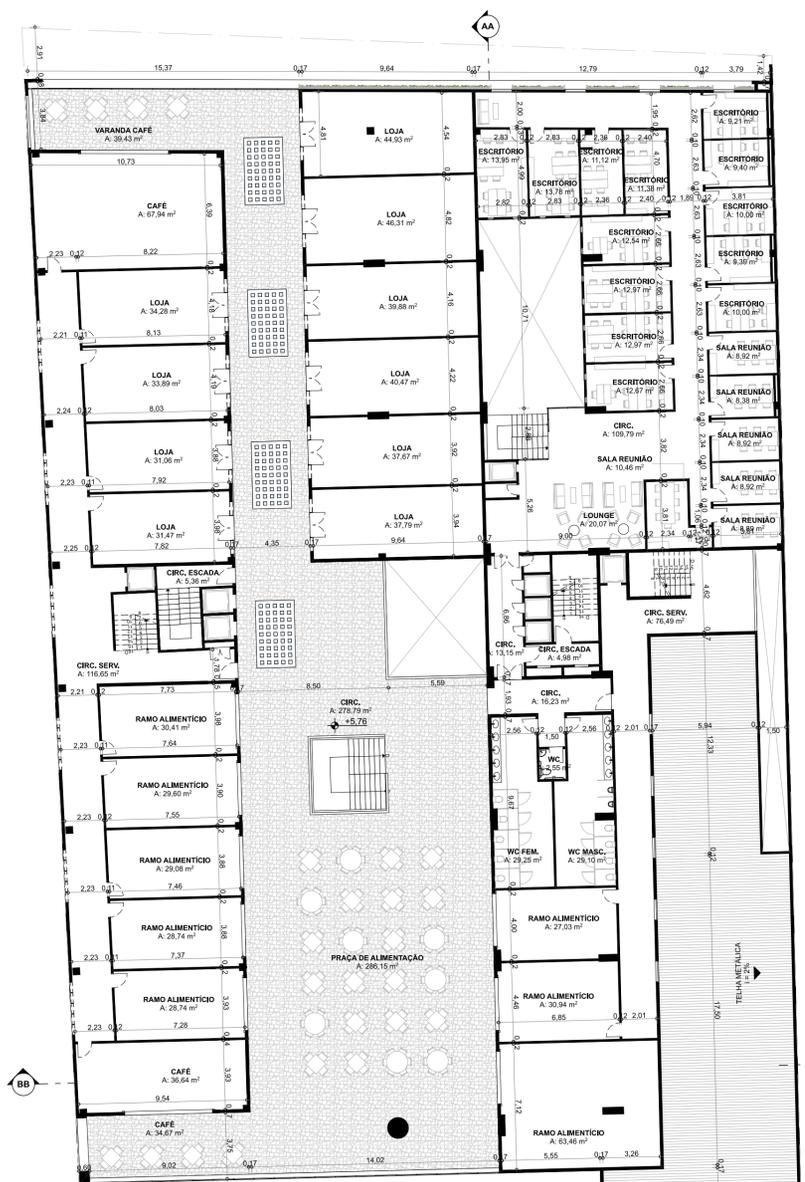


1 IMPLANTAÇÃO 1:200

EMPREENDIMENTO: Complexo Pajeú		
END: Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO: TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA: TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO: Implantação; Primeiro pav		
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA: INDICADA
		02

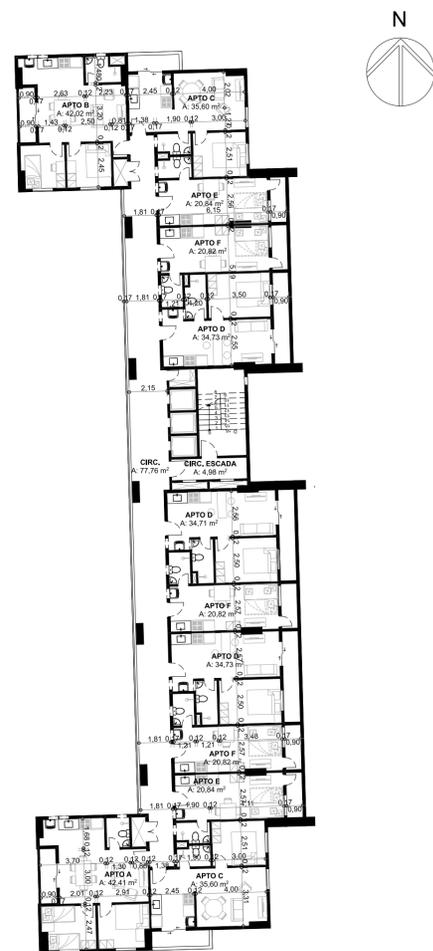


2 TERCEIRO PAV.
1:200

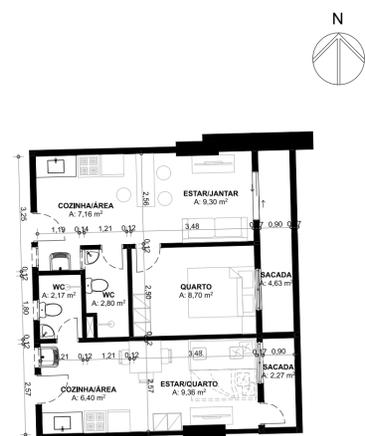


1 SEGUNDO PAV.
1:200

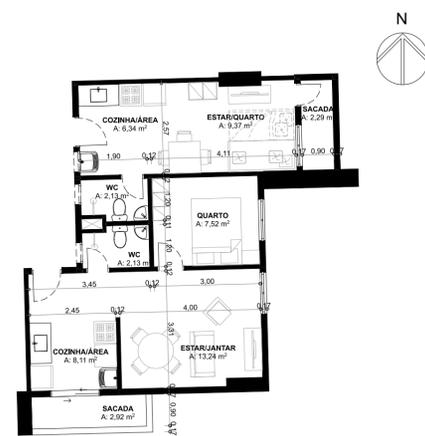
EMPREENDIMENTO: COMPLEXO PAJEÚ		
END: Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO: TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA: TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO: Segundo Pav.; Terceiro Pav.		PRANCHA: 03
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA: INDICADA



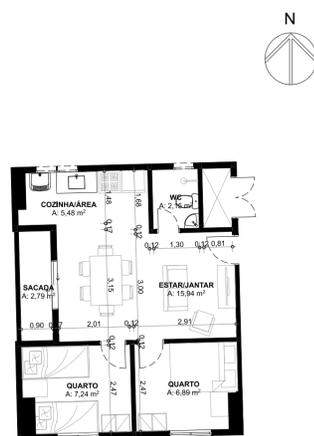
2 PAV. TIPO 1:200



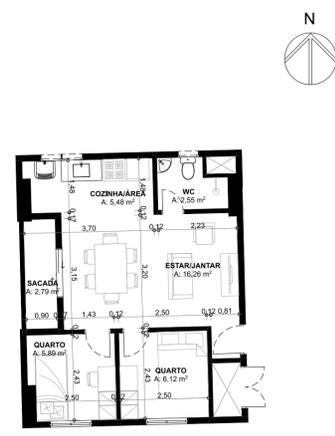
6 APTO D / F 1:100



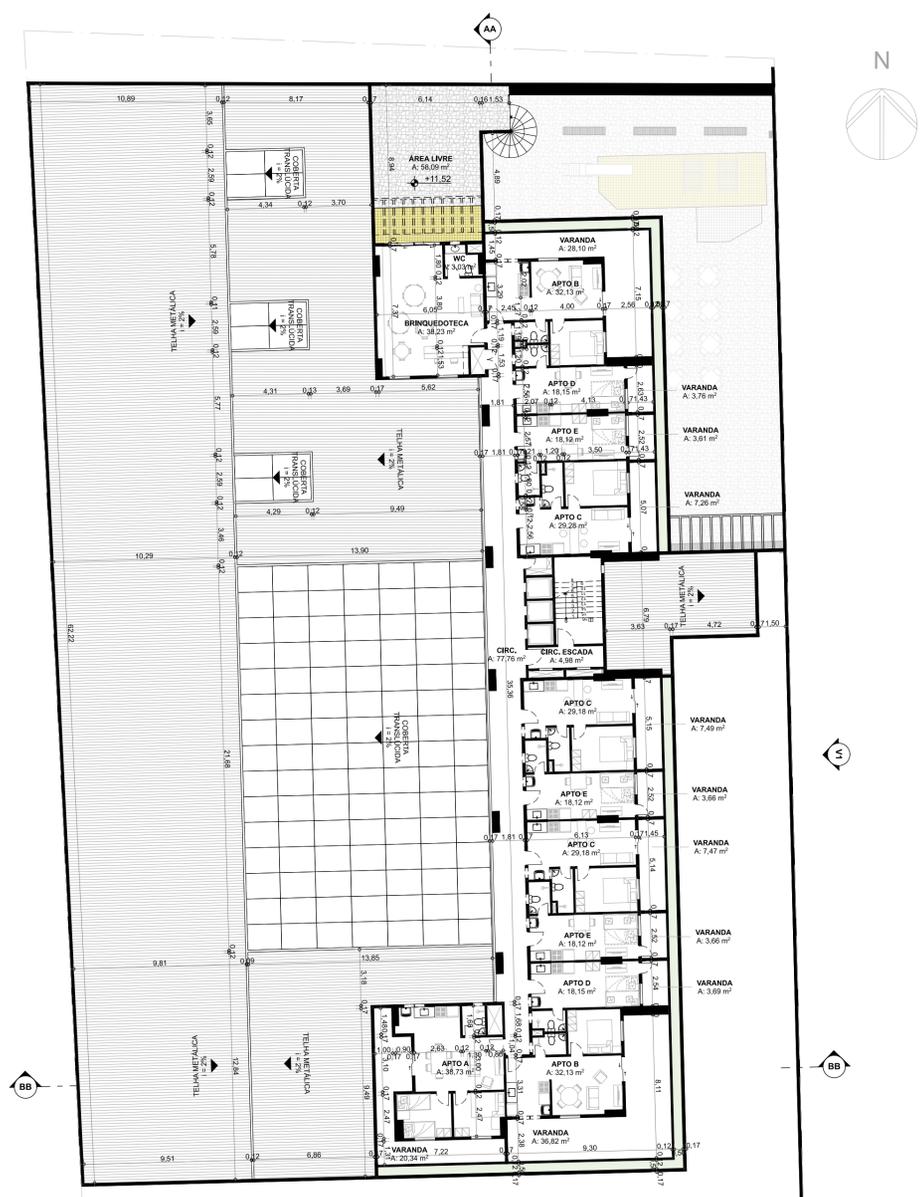
5 APTO C / E 1:100



4 APTO B 1:100

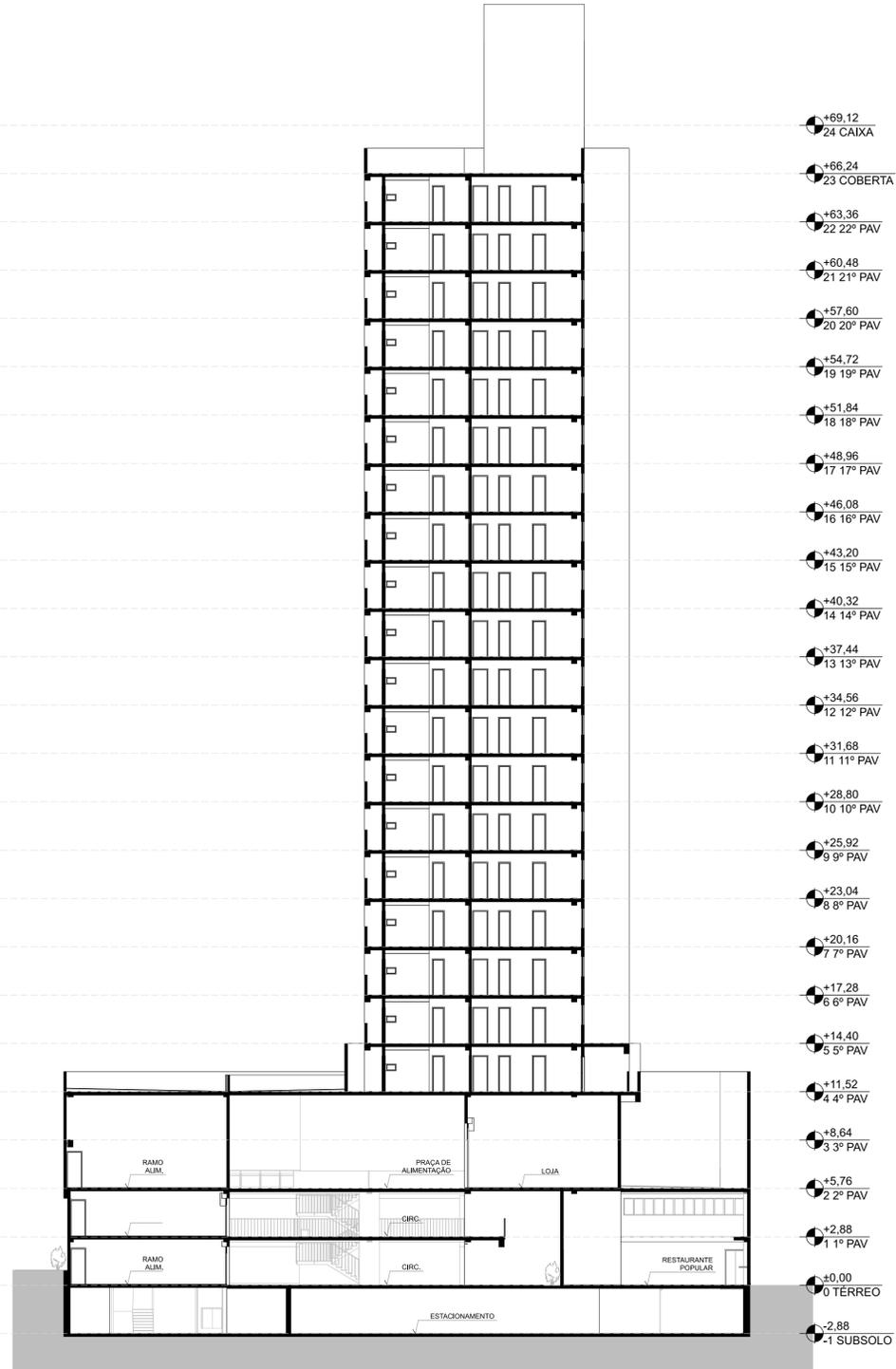


3 APTO A 1:100

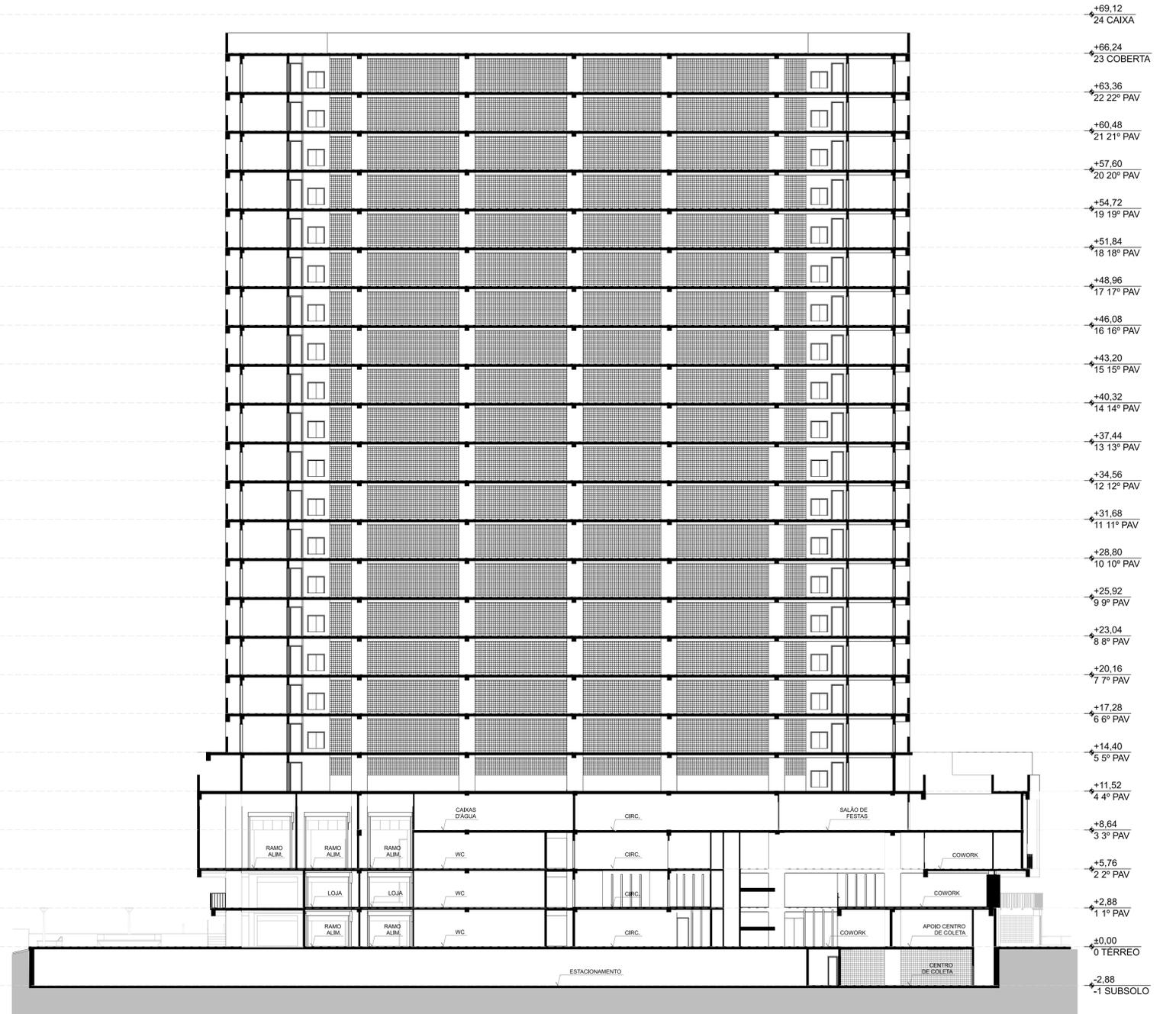


1 QUARTO PAV. 1:200

EMPRESAMENTO: COMPLEXO PAJEÚ		
END: Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO: TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA: TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO: Quarto Pav.; Pav. Tipo; Aptos. A, B, C/E, D/F		PRANCHA: 04
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA: INDICADA

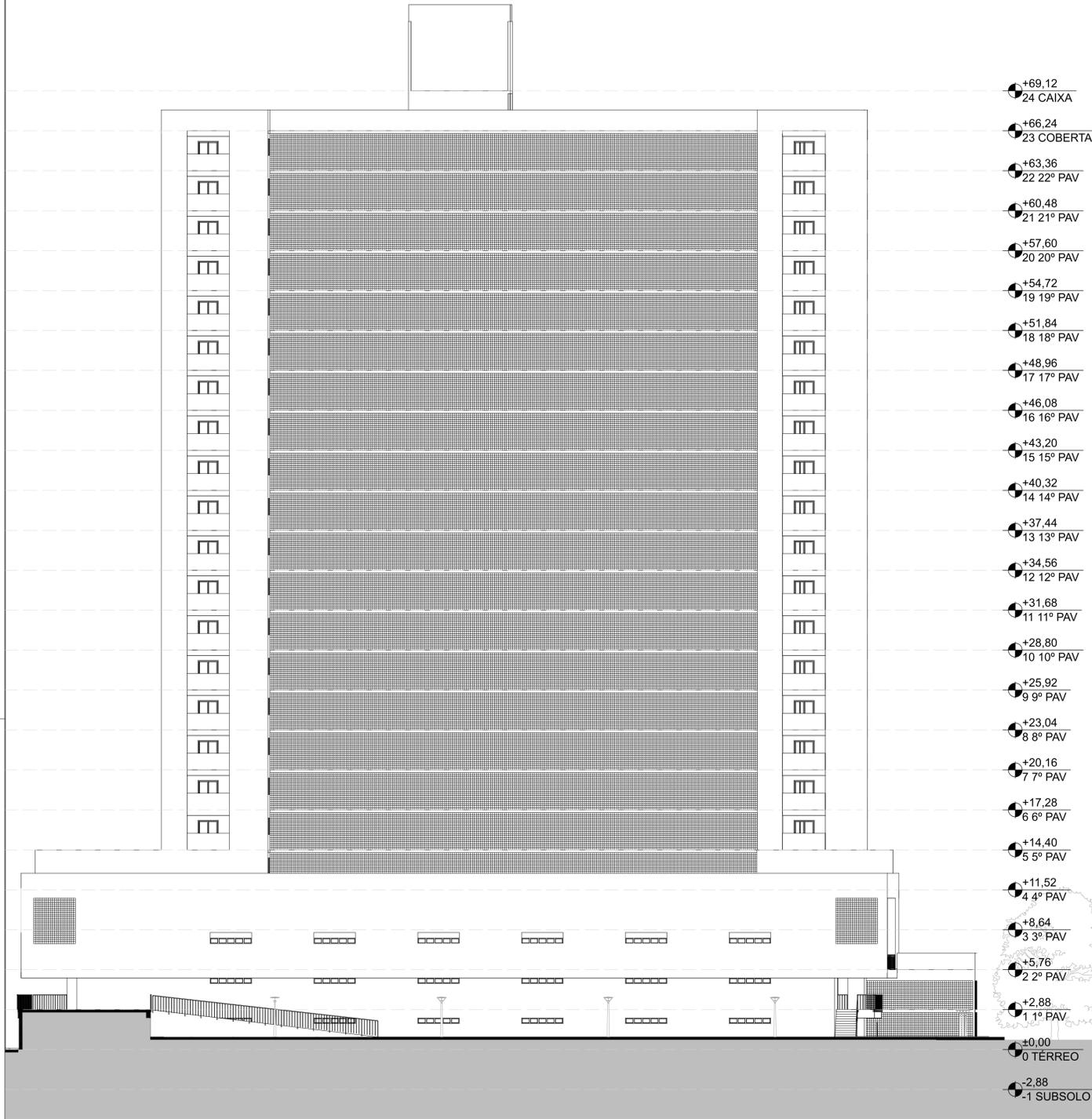


2 CORTE BB 1:200

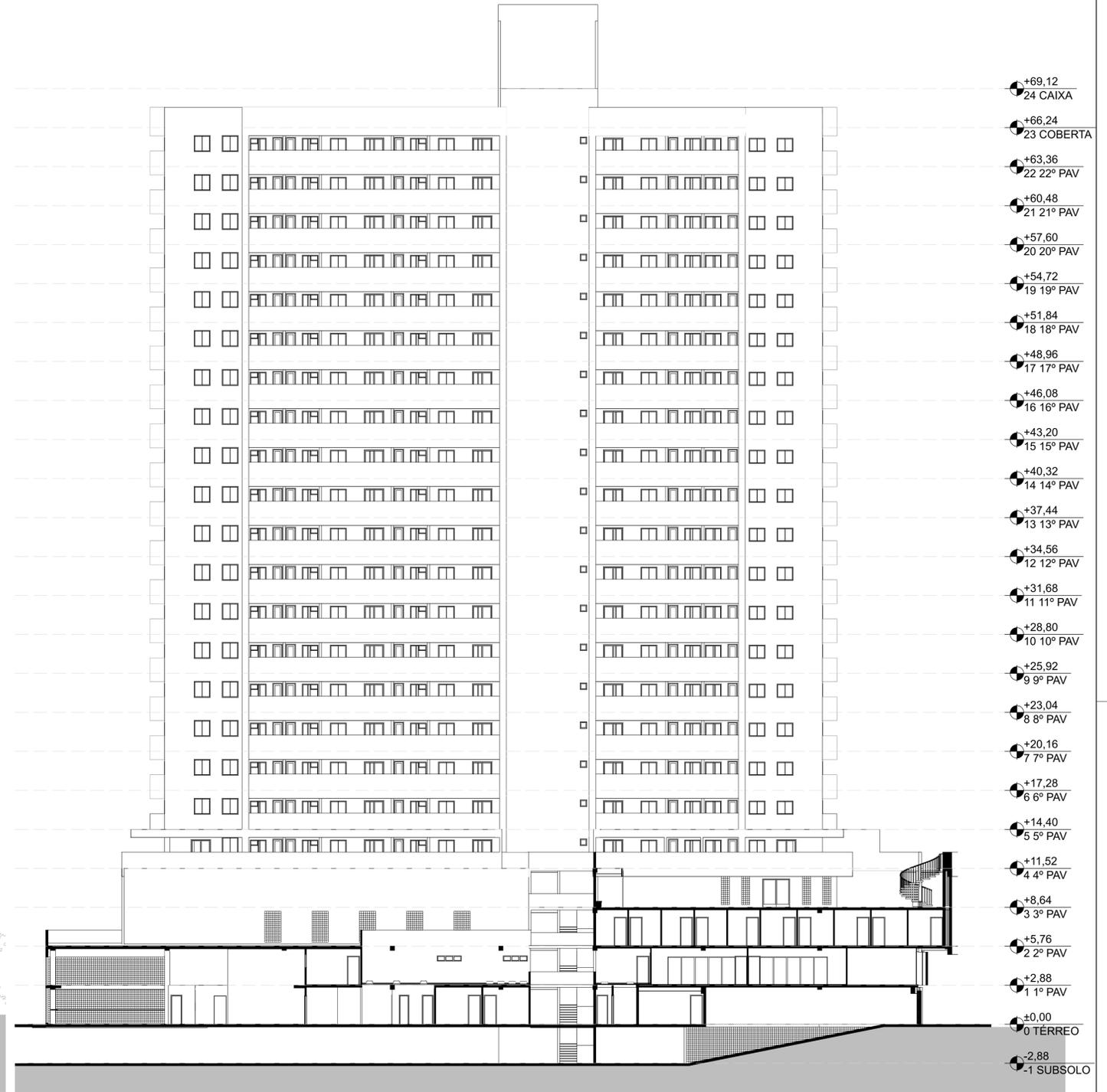


1 CORTE AA 1:200

EMPREENDIMENTO: CONJUNTO PAJEÚ		
END: Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO: TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA: TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO: Corte AA; Corte BB		PRANCHA: 05
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA: INDICADA



V2 VISTA SUL 1:200



V1 VISTA NORTE 1:200

EMPREENHIMENTO:		
CONJUNTO PAJEÚ		
END:		
Rua Sena Madureira, N 781		
PROPRIETÁRIO:		
TC2		
ARQUITETURA:		
ETAPA:		
TC2 . DAVID LEAL		
CONTEÚDO:		PRANCHA:
Vista Norte; Vista Sul		06
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	COORDENADOR:	ESCALA INDICADA: