
REINTERPRETAÇÕES

da Maraponga

como um sistema de espaços públicos livres



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

REINTERPRETAÇÕES *da Maraponga*

como um sistema de espaços públicos livres

Nággila Taíssa Silva Frota
sob orientação da Prof^a Dr^a Clarissa Sampaio Freitas

Nággila Taíssa Silva Frota

BANCA EXAMINADORA

Profª Drª Clarissa Sampaio Freitas

Profº Drº Ricardo Figueiredo Bezerra

Profª Mª Camila Rodrigues Aldigueri

31 DE JULHO DE 2013

AGRADECIMENTOS

*- É algo quase sempre esquecido - disse a raposa -
Significa "criar laços"*

Com a certeza que o ofício do arquiteto-urbanista não pode ser executado isoladamente, deixo aqui registrado a minha gratidão àqueles que foram os primeiros a me ajudar nesta singela tarefa de crescer.

Sem dúvida começo agradecendo aos meus pais que travaram a primeira batalha contra a Arquitetura, nem existia o Urbanismo ainda, e me testaram diante das maiores provações até eu me sentir segura pra seguir adiante com meus próprios passos.

Agradeço também aos meus irmãos por serem o incentivo diário para que eu me torne uma pessoa melhor e um bom exemplo.

Não sei como agradecer ao Eugênio pela sua eterna paciência, pelas bem colocadas repreensões, pela energia investida nesse trabalho e por todo o carinho. Ele, muito mais do que eu, desejou que esse dia chegasse, e deixo nas suas mãos a cobrança dessa dívida.

À Luna e à Camila que me acompanham desde o início desse percurso, que já sonharam, já sofreram e já concretizaram muitos projetos ao meu lado. Esse trabalho invariavelmente também é delas.

Às minhas queridas Cibele e Natália que tanto me ensinaram nos últimos tempos sobre a amplitude que tem a vida e como encarar com mais leveza essa tarefa.

À minha orientadora, Clarissa, que me deu a primeira oportunidade no mundo profissional e que participou comigo de várias conquistas, inclusive esta. Obrigada pelo incentivo constante.

Deixo um obrigada especial ao Canto, materializado nas pessoas da Jéssica e do Leo, que abraçaram esse verdadeiro filho e o conduziram tão bem. Hoje ele caminha com suas próprias forças.

Não posso deixar de expressar meus sinceros agradecimentos à Lu e à Rebeca por terem me acordado pra urgência da vida e pelas demonstrações de força e superação. Estas marcas também estão nessa trabalho.

Agradeço imensamente aos meus colegas da Habitafor, Rafinha, Kelma, Sara, Carlinha e Nilton, que me ensinaram o que não se aprende na Academia e me já ajudaram muito.

Agradeço com muito carinho à Bia que dividiu tantas dúvidas nos últimos dias e se mostoru mais próxima do que eu podia imaginar.

Por fim, agradeço a todos que de alguma forma contribuíram com esse trabalho, pois ele é uma tentativa de síntese de tudo o que foi visto e vivido.

Nággila.

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	7
SUMÁRIO	9
LISTAS	10
CAPÍTULO 1	15
<i>Introdução</i>	
1.1. JUSTIFICATIVA	
1.2. OBJETIVO GERAL	
1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
1.4. METODOLOGIA	
CAPÍTULO 2	21
<i>Espaço Público</i>	
2.1. EVOLUÇÃO	
2.2. CONCEITUAÇÃO	
2.3. LEGISLAÇÃO	
2.4. MERCADO IMOBILIÁRIO	
CAPÍTULO 3	35
<i>Diagnóstico</i>	
3.1. A CIDADE	
3.2. ESPAÇOS PÚBLICOS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES	
3.3. O ENTORNO E O BAIRRO	
3.4. SISTEMA VIÁRIO	
3.5. MOBILIDADE	
3.6. EQUIPAMENTOS SOCIAIS	
3.7. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
3.8. ASPECTOS AMBIENTAIS	
3.9. LEGISLAÇÃO	
3.10. A LAGOA	
3.11. CONCLUSÃO	
CAPÍTULO 4	79
<i>Projeto</i>	
4.1. PROPOSTA DE ABORDAGEM	
4.2. DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO	
4.3. DIRETRIZES PROJETUAIS GERAIS	
4.4. METODOLOGIA DE PROJETO	
4.5. ESPAÇOS LIVRES	
4.6. DEFINIÇÃO DO POTENCIAL DE OCUPAÇÃO	
4.7. CLASSIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES	
4.8. REASSENTAMENTOS	
4.9. SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES	
4.10. CONEXÕES	
4.11. ATIVIDADES	
4.12. ZONEAMENTO	
4.13. DETALHAMENTO DO EIXO 3	
4.14. PLANO MESTRE	
4.15. CORTE 1	
4.16. CORTE 2	
4.17. CORTE 3	
CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	114

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 23

Ruínas da Ágora de Atenas

FIGURA 02 24

Reforma Urbana empreendida por Haussmann - Abertura de grandes boulevards

FIGURA 03 25

Bolevard Haussmann - Paris - 2005

FIGURA 04 25

Café de la Régence - Paris - 1974. Local de encontro dos intelectuais para jogar xadrez

FIGURA 05 25

Café Les Deux Magots - Paris - 2006. Herança dos cafés modernos nos dias atuais

FIGURA 06 46

Ocupação Irregular identificada pelo PLHIS na Rua Júlio Alcides - 2012

FIGURA 07 46

Ocupação Irregular identificada pelo PLHIS na Rua Júlio Alcides - 2012

FIGURA 08 46

Novo empreendimento no bairro direcionado para o público com mais de 3 salários mínimos - 2013

FIGURA 09 46

Placa de novo empreendimento no bairro direcionado para o público com mais de 3 salários mínimos - 2013

FIGURA 10 50

Ciclovia da Av. Godofredo Maciel com arborização inadequada

FIGURA 11 50

Ciclofaixa da Av. Benjamim Brasil

FIGURA 12 50

Ciclovia da Av. Expedicionários com ausência de vegetação

FIGURA 13 50

Passarela de ligação entre a Maraponga e a Vila Pery para travessia da linha férrea

FIGURA 14 51

Via lateral a linha férrea cercada por muro dos dois lados

FIGURA 15 51

Via lateral a linha férrea cercada por muro dos dois lados

FIGURA 16 51

Vista superior a partir de uma das passarelas para a linha férrea cercada por grade dos dois lados

FIGURA 17 55

Muro da indústria de aço EIT no cruzamento entre a Av. Godofredo Maciel e a Rua Júlio Alcides

FIGURA 18 55

Entrada da Travessa França, percebe-se a ausência de passeio e a menor dimensão da via

FIGURA 19 55

Perspectiva interna da Travessa França, percebe-se a vedação das casas com grades

FIGURA 20 55

Invasão da via por assentamento precário - Rua Altair

FIGURA 21 56

Panoramica da Estação do Metrô Manoel Sátiro - muro lateral a via impede

FIGURA 22 58

Entrada Cemitério da Parangaba

FIGURA 24 58

Placa fixada no terreno destinado ao Shopping da Parangaba

FIGURA 25 58

CUCA em construção

FIGURA 23 58

Perspectiva do Maraponga Mart Moda a partir do cruzamento entre a rua Holanda e Rua Francisco Glicério

FIGURA 26 60

Habitação Mista

FIGURA 27 60

Pátio Maraponga, novo empreendimento de serviço no eixo já consolidado da Av. Godofredo Maciel

FIGURA 27 61

Quadra ocupada por habitação de alta renda na tipologia sítio (1995) foi substituída por um condomínio horizontal (2010)

FIGURA 29 62

Quadra ocupada inicialmente por habitação de alta renda com densa área verde (1995) foi substituída por três torres residenciais (2010)

FIGURA 30 62

Quadra inicialmente vazia por possuir recurso hídrico e ser alagável com poucas ocorrências de habitação de baixa renda (1995) foi invadida por outras habitações precárias (2010)

FIGURA 31 74

Lixo acumulado na margem principal da Lagoa da Maraponga

FIGURA 32 74

Fim de tarde e moradores fazendo caminhada no calçadão da Lagoa da Maraponga

FIGURA 33 74

No domingo moradores de diversos bairros tomando banho na Lagoa da Maraponga

FIGURA 34 75

No domingo moradores de diversos bairros usufruindo da Lagoa da Maraponga junto com comerciantes ambulantes

FIGURA 35 75

No domingo os comerciantes trazem grandes equipamentos, como cama elástica

FIGURA 36 75

No domingo comerciantes trazem mobiliário flexível para dar suporte aos frequentadores da Lagoa da Maraponga

FIGURA 37 75

Mobiliário degradado no entorno da Lagoa da Maraponga

FIGURA 37 76

Residencial Parque Maraponga

FIGURA 38 76

Lagune Park Maraponga

FIGURA 39 87

Campo de Futebol público no entorno da Lagoa do Mondubim

FIGURA 40 87

Entrada do Estádio no entorno da Lagoa do Mondubim

LISTA DE MAPAS

FIGURA 41 **88**
Açude da UECE tomado por aguapês

FIGURA 42 **88**
Alunos do Canto - Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da UFC numa visita a Lagoa da Itaperoba

FIGURA 43 **88**
Vegetação preservada na continuação da Rua Holanda

FIGURA 44 **88**
Margem da Lagoa da Parangaba

FIGURA 45 **89**
Montagem das barracas da feira da Parangaba

FIGURA 46 **94**
Cenário atual - Uso do solo da Maraponga

FIGURA 47 **94**
Passo a passo da simulação de ocupação máxima utilizando os parâmetros do PDPFor e da LUOS

FIGURA 48 **94**
Cenário futuro - Uso do solo da Maraponga

MAPA 1
Secretarias Executivas Regionais

MAPA 2
Concentração de Renda

MAPA 3
Expansão Urbana

MAPA 4
Parques Municipais

MAPA 5
Localização

MAPA 6
Valorização Imobiliária

MAPA 7
Assentamentos Precários

MAPA 8
Sistema Viário

MAPA 9
Sistema Viário

MAPA 10
Sistema Viário

MAPA 11
Mobilidade

MAPA 12
Equipamentos Sociais

MAPA 13
Cheios e Vazios

MAPA 14
Usos

MAPA 15
Novas Tipologias

MAPA 16
Sistemas Ambientais

MAPA 17
Sistemas Ambientais

MAPA 18
Sistemas Ambientais

MAPA 19
Legislação

MAPA 20
Legislação

MAPA 21
Espaços Livres

MAPA 22
Espaços Livres

MAPA 23
Classificação dos Espaços Livres

MAPA 24
Reassentamento

MAPA 25
Sistema de Espaços Livres

MAPA 26
Conexões

MAPA 27
Conexões

MAPA 28
Atividades

MAPA 29
Zoneamento

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1	30
QUADRO 2	45
QUADRO 3	45
QUADRO 4	51
QUADRO 5	56
QUADRO 6	60
QUADRO 7	66
QUADRO 8	70
QUADRO 9	71
QUADRO 10	87



CAPÍTULO 1

Introdução

1.1. JUSTIFICATIVA

Ao longo da história, a sociedade modificou sua forma de ocupação do território, passando do nomadismo até o sedentarismo predatório dos dias atuais que pode ser entendido a partir da exploração desenfreada dos recursos naturais. Essa evolução está intimamente vinculada ao processo de formação das cidades, que por sua vez, considera o espaço público um dos seus elementos protagonistas.

Além do seu papel modelador da cidade, o espaço público é o ambiente onde se desenvolve a democracia seguida por práticas de cidadania, de tal modo que propicia o encontro dos indivíduos e a sua interação social, política e econômica, capaz de gerar conflitos e disputas. Nesta passagem, Carrión esclarece o papel social da existência de espaços públicos na cidade.

En síntesis, la ciudad es un conjunto de espacios públicos, o la ciudad en su conjunto es un espacio público a partir del cual se organiza la vida colectiva y donde hay una representación de esa sociedad. De allí surge la necesidad de entenderlo como uno de los derechos fundamentales de la ciudadanía: el derecho al espacio público, porque permite reconstruir el derecho a la asociación, a la identidad y a la polis. Este derecho al espacio público se inscribe en el respecto a la existencia del derecho del otro al mismo espacio, porque no solo necesitamos un espacio donde encontrarnos, sino un espacio donde construyamos tolerancia, que no es otra cosa que una pedagogía de la alteridad. O sea, la posibilidad de aprender a convivir con otros de manera pacífica y tolerante. (CARRIÓN, 2007, p. 83)

A função do Estado de proporcionar o bem-estar coletivo evidencia a relação dúbia entre este ator e o espaço público. Se por um lado é de sua responsabilidade garantir a efetivação do espaço público, por meio do acesso irrestrito da população e da manutenção das boas condições de uso, por outro lado ele se utiliza do potencial de visibilidade deste ambiente para manifestar simbolicamente seu poder.

Além do Estado, os agentes ligados ao mercado imobiliário também influenciam a quantidade e rapidez das transformações na paisagem da cidade. Observar o comportamento deste agente em relação aos espaços públicos demonstra o grau de interesse na permanência de espaços dessa natureza e a possibilidade de coexistência com os espaços privados.

A seguir, a passagem de Torres e Moranta (2012) demonstra como a disputa entre os atores que modelam a cidade, sociedade, Estado e mercado imobiliário, subvertem o espaço público que deveria ser considerado como um direito acessível a todos e é transformado em mercadoria e passa a ser um privilégio de poucos.

La posición, siempre desfavorable, de la fuerza de trabajo con respecto al imperio del capital y a una base estructural inmutable, tiene influencia sobre la forma de la ciudad, porque la propiedad del suelo y de los bienes de consumo se convierten en capital y en mercancía. (DELFANTE, 2006, apud, TORRES; MORANTA, 2012, p. 6)

Quando consideramos o contexto local, constatamos a escassez de áreas públicas verdes e livres nas cidades brasileiras, o que torna emergencial a consolidação de opinião crítica acerca da importância dos espaços públicos. Fortaleza possui um número reduzido de área verde por pessoa, são incontáveis os casos de terrenos públicos destinados para praças invadidos pela população de baixa renda, áreas de risco de leito de rios ocupadas por moradias precárias se multiplicam sem que o Estado consiga solucionar o problema.

Os espaços livres públicos são os mais associados à vida urbana, à imagem da cidade, locais de conflitos e acordos, de permanência ou circulação, da biodiversidade e da sociodiversidade. (BENFATTI; SILVA, 2013) A reversão da situação precária de Fortaleza pode ser amenizada com a elaboração de um plano de espaços livres **públicos**. Quando esta tipologia de espaço é **trabalhada** em formato de sistema, promove integração e articulação entre as áreas públicas livres.

Resumidamente o problema principal que será abordado neste trabalho se refere a má distribuição de espaços públicos verdes e livres na cidade de Fortaleza causada pela disputa de território entre os três principais agentes de modelagem do espaço: o Estado, caracterizado pela ineficiência normativa; o mercado imobiliário, que baseia suas ações na busca pelo maior lucro em detrimento da coletividade; e a sociedade, que não faz valer seu direito a cidade e se coloca a mercê das atividades descompassadas desses atores. A longo prazo, os efeitos dessa relação predatória se refletem na paisagem urbana e no cotidiano da população através de uma baixa qualidade de vida.

A Maraponga foi escolhida como o local de estudo, pois é uma região notadamente alvo de recentes investimentos do setor público e privado, fato que ocorreu sem o devido planejamento e acarretou modificações significativas na paisagem urbana. Apesar do processo acelerado de ocupação do solo, ainda existem elementos que podem ser resgatados e preservados a fim de assegurar a qualidade de vida dos moradores do bairro.

Destaca-se nesse contexto o potencial de criação e consolidação de um sistema de espaços livres públicos que será o foco principal de projeto urbano.

1.2. OBJETIVO GERAL

Como produto final dessa pesquisa, busca-se elaborar um projeto urbano para o bairro da Maraponga, baseado na configuração de sistema de espaços livres **públicos**, que esteja em sintonia com diretrizes que prezem pelo bem-estar coletivo e pela qualidade de vida da população.

1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudar a formação dos espaços públicos ao longo da história a partir de sua relação com a sociedade e entender como eles influenciam na conquista da democracia e, por consequência, na efetivação da cidadania.

- Abordar os espaços públicos de acordo com suas funções e usos encarando-os como peça fundamental para a estruturação das cidades.
- Apreender a interação entre Estado e espaço público baseado no estudo da legislação federal.
- Compreender a conexão entre o mercado imobiliário e o espaço público por meio das diversas ações empreendidas por esse setor.
- Preparar um diagnóstico que permita a contextualização ideal para o projeto urbano a partir da apreensão da escala da cidade, do entorno e do bairro e que seja suficientemente completo para guiar decisões projetuais.
- Traçar uma possibilidade de sistema de espaços livres a partir das necessidades e potencialidades sociais da cidade e, em seguida, detalhar uma área específica do bairro.

1.4. METODOLOGIA

A metodologia se divide em quatro etapas complementares:

DEFINIÇÃO DO TEMA

A primeira etapa da execução deste trabalho se restringe a **definição do tema**, inicialmente com uma **idéia geral**, que é amadurecida por meio de recortes temporais e espaciais, até dar luz, mais tarde, a uma **idéia mais específica**.

ELABORAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO SUPORTE TEÓRICO

Se inicia então a segunda etapa com a revisão bibliográfica, que consiste na seleção, leitura e fichamento de textos relevantes. Em paralelo, é feito um esforço adicional para fortalecer o tema com a elaboração da justificativa, objetivo geral, objetivos específicos e metodologia. Procuraremos construir o arsenal teórico que sustentará o produto final com conceitos relevantes.

MONTAGEM E ANÁLISE DE UM BANCO DE DADOS DA ÁREA DE ESTUDO

Simultaneamente a segunda etapa, são reunidos diferentes dados, coletados junto a órgãos institucionais e por visita de campo, que serão manipulados e darão origem a informações úteis para a caracterização da área. Ainda nesta etapa, essas informações serão organizadas de forma a produzirem um diagnóstico que será organizado por temática e em quatro escalas diferentes: a escala da cidade, do entorno, do bairro e da lagoa. Os produtos do diagnóstico serão, em suma, mapas temáticos, gráficos e a suas análises.

APLICAÇÃO DA TEORIA NO BANCO DE DADOS PARA GERAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

Por fim, de posse desse raio-x da área, buscaremos elaborar diretrizes que combatam as carências e estimulem as potencialidades diagnosticadas. Essas diretrizes também serão elaboradas em três escalas, de acordo com o diagnóstico. Seguindo o que dizem as diretrizes, será feito um exercício projetual para que elas sejam rebatidas no espaço gerando o projeto urbanístico do Sistema de Espaços Livres Públicos da Maraponga.



CAPÍTULO 2

Espaço Público

2.1. EVOLUÇÃO

Neste tópico buscamos compreender os desdobramentos históricos que originaram, modificaram e, muitas vezes, excluíram os espaços públicos da dinâmica urbana, pois esta é uma etapa fundamental para sedimentar os conceitos contemporâneos sobre o tema. Assim como Torres e Moranta (2012, p. 2), considerou-se como ponto inicial de análise a civilização grega por se tratar do primeiro período no qual é perceptível uma significativa distinção entre público e privado.

Torres e Moranta (2012, p. 3) consideram que, na Grécia, público era sinônimo de político, ou seja, era a expressão do homem livre, logo o espaço público era onde se manifestava o interesse comum. O privado era representado pelos bens materiais, dispensados de direitos políticos, e, por sua vez, o espaço privado era o local da reprodução desses bens.

Abrahão (2008, p. 25) ressalta que a liberdade dos cidadãos que habitavam a pólis, cidade grega, era assegurada pelo modelo econômico escravagista e pela forma de governo baseada na democracia e era exercida através da práxis, ação ordenada para um certo fim¹, e da conversação, discurso baseado na argumentação. O estilo de vida grego era caracterizado por uma vida pública ativa, que na visão da filósofa Hannah Arendt significa a reunião dos indivíduos com objetivo de decidir seus embates fundamentados na persuasão. Tal afirmação corrobora com o discurso de Torres e Moranta (2012, p. 3), de que a política é baseada na pluralidade dos homens e na possibilidade de viverem em comunidade.

Ainda na visão de Abrahão (2008, p. 24), constata-se que o espaço público está intimamente ligado ao grau de agitação da vida pública, ele se converte na ferramenta de aglomeração e no cenário político e se materializa na *Ágora grega* (FIGURA 1). Observa-se que o espaço público está impregnado por duas facetas complementares, as manifestações sociais e o suporte físico que as abriga. De modo geral, a existência dos espaços públicos é o ponto de partida para a manutenção da vida pública e, por consequência, da democracia.



FIGURA 01
Ruínas da Ágora de Atenas

FONTE: <http://imahistoria.blogspot.com.br/2011/04/os-gregos-antigos-2-de-5.html>

¹ FONTE: <http://www.priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=pr%C3%A1xis> acessado em 12/05/2013

No texto de Torres e Moranta (2012, p. 3) percebe-se que apesar das características democráticas, o espaço público clássico era dominado por uma postura exclusivista, apenas os cidadãos poderiam participar das discussões e poucos se enquadram nessa condição. Era também um espaço elitista, pois apenas pessoas que possuíam muitos escravos teriam tempo livre para participar da vida pública.

Quanto a sua configuração espacial, na visão de Mumfurd (1961, p. 171), a Ágora tinha uma forma amorfa, poderia as vezes ser apenas o alargamento de uma rua, era um espaço aberto e de propriedade pública ocupado por usos de finalidade pública, suas funções variavam desde políticas, com a assembléia dos cidadãos para julgamento dos acontecimentos cotidianos, econômicas, a partir da troca de mercadorias nas feiras, até sociais, como um clube para os homens.

Como o ágora combinava tantas funções urbanas importantes - direito, governo, comércio, indústria, religião, sociabilidade -, quase não será de admirar, como observa Wycherley, que continuasse a ganhar as expensas da acrópole, até que, no fim, tornou-se o elemento mais vital e distintivo da cidade. (MUMFORD, 1961, p. 168)

Com a decadência do Império Romano e a fragmentação de Roma, surgem os feudos, unidades autônomas governadas pelo senhor feudal e se inicia a Idade Média. Politicamente, o senhor feudal é a personificação do poder superior e está acima da distinção público-privado e a organização urbana está atrelada ao poder senhorial fortalecido pela Igreja. (TORRES; MORANTA, 2012, p. 4)

Na obra de Lewis Mumfurd (1961) a cidade medieval é abordada com forte caráter rural, principalmente devido a presença de áreas verdes livres, o que nos leva a crer que as massas tinham acesso a um padrão elevado de espaços livres. A característica telúrica observada na sociedade é constatada nas construções privadas que possuem jardins e hortas, e também nos prédios semi-públicos por meio de áreas abertas conservadas até os dias atuais. O espaço público medieval tem duas diferenciações, a parte acessível e aberta e a parte particular e reservada, de acordo com Torres e Moranta (2012, p. 3)

Os principais componentes físicos da cidade medieval são a muralha, os portões e o mundo cívico e, de forma coadjuvante, as grandes praças do mercado e da catedral. A função da praça de mercado ia além de abrigar tendas de mercadorias, ela funcionava também como espaço para aglomeração de pessoas em ocasiões de reuniões e cerimônias. Sua representatividade era diminuída apenas em detrimento da demanda de ocupação, as edificações do entorno delimitavam a praça e eram mais importantes do que ela, dessa forma a praça de mercado assumia um formato diferente em cada cidade. (MUMFORD, 1961, p. 334) Ao redor da praça estão os edifícios municipais e religiosos e não existe um marco arquitetônico que a diferencie dos prédios privados. (TORRES; MORANTA, 2012, p. 4)

Um dos autores abordados por Abrahão (2008) é Jurgen Habermas que considera a origem do termo esfera pública fruto da queda do senhor feudal, da eclosão do Estado Moderno e da ascensão da monarquia. Neste contexto, esfera pública não significa espaço público, ela era considerada a nova forma de organização do poder público que, na Idade Moderna, implica a manutenção de exército e administração permanentes.

A valorização do pensamento racional na Idade Moderna se contrapõem aos dogmas cristãos sustentados pela Igreja na sociedade



FIGURA 02

Reforma Urbana empreendida por Haussmann - Abertura de grandes boulevards

FONTE: <http://www.arthistoryarchive.com/arthistory/architecture/Haussmanns-Architectural-Paris.html>

medieval, e a partir dessa mudança de postura são tomadas medidas radicais para alcançar o ordenamento da cidade, como a intervenção de Haussman em Paris (FIGURA 2 E 3). O significado de público passa a ser aquilo que é coletivo, que é representado por autoridades, edifícios, serviços e etc; e o privado é delimitado por oposição, é o que está circunscrito pelo religioso e econômico. (TORRES; MORANTA, 2012, p. 5)



FIGURA 03
Boulevard Haussmann - Paris - 2005
FONTE: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Blv-haussmann-lafayette.jpg>

Diante desse novo cenário, a burguesia, apesar de ser detentora de vasto poder econômico, encontrava-se em desvantagem política, porque não possuía cargos estatais, então utilizou-se dos jornais para obter destaque.

Formava-se a esfera pública burguesa², que no século XVII frequentava instituições como salões e cafés (FIGURA 4 E 5) e, mais tarde, passaram a frequentar livrarias públicas e outros. (ABRAHÃO, 2008, p. 26) Torres e Moranta (2012) destacam que nestes ambientes acontece a comunicação livre entre pessoas cultas e, a partir daí, ocorre a eclosão da publicidade crítica que se resume a utilização da imprensa para dar visibilidade e divulgar as opiniões da classe esclarecida.

Habermas defende que o espaço público é um espaço de expressão da publicidade crítica que serve a sociedade civil e se torna um regulador para o Estado (TORRES; MORANTA, 2012), a burguesia tornou-se a principal reguladora do Estado no período Moderno, porém, ela não usou este poder em prol dos interesses coletivos, e sim para seu próprio benefício. Em consequência, este processo histórico gerou novos locais de encontro com acesso restrito àqueles que se enquadravam na esfera pública burguesa, ou seja, os espaços públicos não eram o local primordial para discussões. Tal como o espaço público grego, o espaço público moderno também era exclusivo, dele só participavam os letrados, assim o discurso democrático se restringia a esse grupo e era baseado no consenso racional.

Com a Revolução Francesa, a esfera pública burguesa fortaleceu seu caráter político e o seu papel de órgão da sociedade com poder normativo. No século XIX, a esfera pública burguesa atingiu o auge de sua atuação política com um poder estatal que correspondia as suas necessidades. No século XX, a intervenção estatal se intensificou e ocorreu uma interligação da sociedade com o estado,



FIGURA 04
Café de la Régence - Paris - 1974. Local de encontro dos intelectuais para jogar xadrez
FONTE: http://en.wikipedia.org/wiki/File:Cafe_de_la_Regence_inside.jpg

e fez surgir uma esfera social que não podia ser admitida nem sociologicamente nem juridicamente sob as categorias do público e do privado, pois nessa esfera social se interpenetravam



FIGURA 05
Café Les Deux Magots - Paris - 2006. Herança dos cafés modernos nos dias atuais
FONTE: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Les-deuxmagots.jpg>

² “uma esfera de pessoas privadas reunidas em um público, que reivindicavam uma esfera pública regulamentada pela autoridade, mas diretamente contra a própria autoridade.” (ABRAHÃO, 2008, p. 26)

setores estatizados da sociedade e setores socializados do Estado sem a intermediação das pessoas privadas que pensavam politicamente. (ABRAHÃO, 2008, p. 27)

Na visão de Torres e Moranta (2012) as transformações ocorridas no século XIX levam ao declínio da esfera pública burguesa e no século XX se inicia a cultura tecnológica e a sociedade de massas, então se dilui a separação entre o público e o privado. A opinião pública não é mais guiada pela razão, apenas representa as opiniões particulares de uma massa segmentada.

Desde esta posición, el espacio urbano de libre acceso y de tenencia pública, ya no serían espacios públicos propiamente tal, más bien serían medios para acceder al verdadero espacio público que son los medios de comunicación. (TORRES; MORANTA, 2012, p. 8)

Segundo Abrahão (2008), Richard Sennet diz que no século XIX acontece o declínio da vida pública e o alargamento da vida privada, ou seja, a rua passa a ser apenas um local de passagem, enquanto a casa e os ambientes privados passam a serem valorizados. Gilles Lipovetsky (apud ABRAHÃO 2008, p.29) acredita que o urbanismo do século XX, ao condenar a mistura de usos, determinou o fim das cidades como polos públicos ocasionando a privatização urbana, ou seja, uma vida privada mais livre, na qual a sociabilidade só ocorria em encontros de massa. Esta lógica individualista pós-moderna provoca alterações no espaço público político, pois não há mais interesse pelos grandes sistemas de representação e opinião. Esse panorama leva a crer que a sociedade perdeu o hábito de se reunir nos espaços públicos, não necessariamente porque eles não existem, mas por uma mudança no estilo de vida.

A autora [Gilles Lipovetsky] assinala ainda que Sennet não escondia sua confiança no Renascimento do homem público e, conseqüentemente, na transformação da cidade moderna que voltaria a ser um lugar da vida social ativa, um lugar que se pudesse revelar e reviver todas as possibilidades humanas: enfim, a mesma fé que guiou Arendt (ABRAHÃO, 2008, p. 29)

Por fim, Abrahão (2008) cita Marilena Chauí com o discurso de que a democracia e o espaço público são indissociáveis e que, nos dias atuais, a democracia está comprometida pelo modelo econômico e político vigente que valoriza o espaço privado. Esta postura político-econômica pode ser considerada responsável pelo desinteresse do Estado em promover a boa qualidade dos espaços públicos, seguida pelo menosprezo da iniciativa privada em investir nesses espaços, que valorizariam seus empreendimentos, o que resulta no abandono geral dos espaços públicos pela sociedade.

E perceptível como no decorrer da história do homem os espaços públicos se modificam a partir das transformações econômicas, políticas e sociais, embora mantenham algumas características comuns, como o exclusivismo e o elitismo.

No Brasil, este cenário é identificado pelo descaso com os espaços públicos que perderam seu papel de locais que abrigavam a democracia e promoviam encontros e foram reduzidos a adornos paisagísticos nas áreas nobres das cidades. Cada vez mais os espaços públicos são relegados a pequenos espaços residuais e as construções se avolumam no seu entorno consumindo-os.

Reconhecemos como avanço a preocupação em proteger as áreas que não são aptas a receber ocupação urbana devido sua fragilidade ambiental. Esta ação se materializa através da legislação ambiental.

2.2. CONCEITUAÇÃO

el espacio público es un componente fundamental para la organización de la vida colectiva (integración, estructura) y la representación (cultural, política) de la sociedad, que construye su razón de ser en la ciudad, y es uno de los derechos fundamentales en la ciudad: el derecho al espacio público como derecho a la inclusión. (CARRIÓN, 2007, p. 82)

Busca-se neste tópico delinear o que se entende por espaço público com intuito de facilitar a expressão e absorção das idéias expostas neste trabalho. Em essência, o espaço público é um bem material pertencente à todos, por isso o acesso irrestrito, sem determinação de horário de funcionamento ou usuários, se torna uma característica inerente deste ambiente. Por sua vez, o Estado, no papel de representante da população, é legalmente definido como o seu proprietário e, portanto, responsável por administrá-lo, o que engloba manutenção, criação e exclusão de espaços públicos. A sociedade se encarrega de um conjunto de atribuições, complementares às do Estado, para garantir a permanência dos espaços públicos, como zelar pelo mobiliário e equipamentos urbanos contidos nele e denunciar usos indevidos. Já o mercado imobiliário não tem interesse em investir nos espaços públicos, pelo contrário, observamos cada vez mais a criação de áreas privadas de uso comum exorbitantes dentro dos novos empreendimentos como recurso para valorizá-los diante dos consumidores, enquanto o entorno está degradado. Existem ainda os espaços semipúblicos que, em geral, possuem acesso e horário restrito por medidas de segurança e organização, mas ainda são pertencentes ao Estado, os prédios institucionais e as universidades são exemplos.

A investigação da literatura sobre o tema revelou uma significativa recorrência de dois posicionamentos complementares. O primeiro, ligado ao campo da arquitetura e do urbanismo, trata o espaço público no que diz respeito às suas características físicas e ao seu papel de elemento modelador da cidade, e o segundo, representado na visão da geografia e sociologia, apresenta-o como suporte para as manifestações sociais e expressão de poder. Para reforçar esta multiplicidade de interpretações, Jurgen Habermas considera como aspectos fundamentais para o entendimento do espaço público a publicidade, a dimensão política das práticas sociais, a expressão da vida pública e o espaço físico. (ANDRADE, 2008, p. 74)

Quanto ao aspecto físico, o espaço público pode assumir diferentes configurações, condicionadas as suas funções e usos, como praças, ruas, parques, prédios de órgãos administrativos e outros elementos constituidores meio urbano que não se enquadrem na definição de lote³ privado. De forma complementar, Fernando Carrión (2007) expõe, como uma concepção dominante, proveniente do urbanismo operacional e da especulação imobiliária, que o espaço público é aquilo que sobra depois de se construir habitações, comércios e instituições.

Tratando os espaços públicos como modeladores da cidade é possível abranger com objetividade suas funções, usos e usuários. Aprofundando a questão das funções, os espaços públicos têm o papel de integração e conexão entre as partes da cidade, de ordenação da estrutura urbana e da intensidade dos fluxos de circulação e comunicação espacial (MACHADO; MONTEIRO, 2008, p. 134), acrescenta-se a isso as funções de concentração e preservação de área verde, aglomeração de grupos sociais e permeabilidade urbana.

³ É a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública - LUOS p. 17

Partindo para o âmbito dos usos, o planejamento urbano pode gerar áreas sem uso específico, (MILAGRES; KAPP; BALTAZAR, 2010, p. 10) os chamados resquícios de urbanização, que se tornam alvos de ocupação irregular e causam prejuízos de diversas ordens, inclusive perdendo o seu caráter público. Isso pode ocorrer também quando a administração pública não proporciona as condições mínimas de uso.

Na abordagem de concepções alternativas, Carrión (2007) inicia dizendo que o espaço público possui uma característica mutante com relação aos usos, e Torres e Moranta (2012) corroboram com esse posicionamento quando dizem que o espaço público pode ser o guardião das memórias coletivas que condensam significados e valores e formam parte da identidade e do passado local.

Originalmente el espacio público puede cumplir, por ejemplo, una función mercantil (los grandes mercados indios llamados tianguis), posteriormente asumir un rol político (ágora) y luego predominantemente estética (monumento). Esta condición cambiante le permite tener múltiples y simultáneas funciones que, en su conjunto, suman presente al pasado y van más allá del aquí y el ahora. (CARRIÓN, 2007, p. 81)

Além disso, o espaço público pode operar como objeto de conflito por uso e ocupação através de atividades consideradas inaceitáveis segundo a legitimação de certos usuários. (TORRES e MORANTA, 2012) Machado e Monteiro (2008) acreditam que é preciso uma maior compreensão da complexidade das questões sociais que se refletem no espaços públicos para que sejam encontradas soluções adequadas a estes conflitos, por exemplo, o comércio informal não pode privatizar áreas públicas para benefício próprio, embora esta atividade seja carregada de uso social.

O espaço público abriga conflitos brandos que são produzidos por usuários em condições iguais, em geral, por incompatibilidades morais. Os conflitos fortes ocorrem entre usuários de diferentes classes sociais e trazem a tona a qualidade democrática do espaço público. Logo, é possível observar a relação entre públicos fortes e frágeis. Muitos julgamentos do que é adequado no espaço público, usos formais e informais, funcionam como subterfúgios para a discriminação social. (TORRES e MORANTA, 2012)

Além dos usos e funções, podemos também estudar os espaços públicos a partir dos usuários. É neste ponto que o suporte físico toca as manifestações sociais, pois é a partir da interação entre os usuários dentro do ambiente do espaço público que se desenvolvem novas atividades. O uso coletivo do espaço público faz com que a população se aproprie da cidade e viva em comunidade.

Sennet relaciona espaço aberto com relações que se desenvolvem por motivos secundários, ou seja, alheios a convivência familiar e do trabalho, e relaciona público com formas de sociabilidade. Em consonância com este posicionamento, Gomes (2002, apud ANDRADE, 2008, p. 74) defende que espaço público é o espaço que tem princípios de convivência e gera pactos associativos para garantir direitos e deveres e Carrión (2007) salienta que é no espaço público onde se constrói a tolerância, onde se aprende a conviver com os diferentes, o indivíduo que habita o espaço público passa a perder sua individualidade, ou seja, passa a fazer parte de um grupo e finaliza citando que para Louis Wirth e Gideon Sjoberg a cidade é heterogênea em diversas dimensões e sua maior diversidade está no fato de ser construída socialmente. De forma resumida, o espaço público possui a capacidade de permitir o encontro de diferentes grupos, proporcionando uma tal interação capaz de criar um sentimento de respeito com o próximo e de sensibilização para as diversidades.

A cidade é um conjunto de espaços públicos onde se organiza a vida coletiva e onde existe uma representação social, dessa forma, o espaço público proporciona o direito a cidadania, pois é onde as pessoas constroem seu direito de associação, de identidade e de pólis. (CARRIÓN,

2007) É possível perceber então, que o espaço público possui características físicas e sociais inseparáveis, na visão do geógrafo Milton Santos, (apud Andrade, 2008), isto se traduz com o conceito forma-conteúdo, fator que dá sentido ao espaço público.

Para os autores Denise B. Pinheiro Machado e Patricia M. Maya Monteiro (2008) a partir do reconhecimento do espaço público como local de encontro dos homens, advém o conceito de política, dessa maneira, espaço público e esfera política são indissociáveis. Os espaços públicos tornam-se importantes a partir de sua capacidade de transmitir uma mensagem da sociedade ou do poder público (TORRES; MORANTA, 2012), ou seja, outro usuário legítimo do espaço público é o Estado que se utiliza de sua posição privilegiada de proprietário para enviar mensagens a população. O espaço público também é o local onde acontece reuniões em prol de diferentes causas, pois ele possui uma estrutura pra isso, é capaz de aglomerar uma quantidade grande de pessoas, além de dar a visibilidade necessária ao ato, pois outros transeuntes indefinidamente entrarão em contato com aquela manifestação. Dessa forma, é possível exercer a democracia, ou seja, exercer o direito da maioria. E essa democracia vem acompanhada da cidadania.

Para finalizar retomamos a discussão sobre o conceito de espaço público e compartilhamos da visão das autoras Denise B. Pinheiro Machado e Patricia M. Maya Monteiro quando dizem que as interpretações do que é um espaço público são construídas diariamente por meio da legitimação ou supressão, ou seja, pelo seu caráter de livre acesso ou privatização entre outros.

E acreditamos, como Torres e Moranta (2012), que o eixo da cidade deve ser o espaço público, não o privado, o coletivo e não o individual e que uma cidade melhor é aquela que multiplica as possibilidade de contato da população, ou seja, aquela que tem bons espaços públicos.

Es un espacio de dominio público, uso social y colectivo, multifuncional, estructurador de la actividad privada y locus privilegiado de la inclusión. Es el espacio que le otorga calidad a la ciudad y el que define su cualidad, de allí que sea un eje estratégico en la nueva ciudad o el nuevo urbanismo (CARRIÓN, 2007, p. 92)

2.3. LEGISLAÇÃO

A investigação do conjunto de leis que influenciam os espaços públicos faz-se necessária para ampliar o entendimento acerca do papel desenvolvido pelo Estado diante da sua responsabilidade em proteger e promover estas áreas. É relevante atentar para as diversas atribuições da esfera federal, estadual e municipal, que deveriam atuar complementarmente, porém, muitas vezes, o que se observa são ações isoladas que não correspondem a execução de um projeto integrado. O foco desta passagem do trabalho será a legislação urbanística responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo e a legislação ambiental que traz implicações sobre os mesmos aspectos.

Acerca da legislação que define regras para a área urbana consolidada destacamos a Lei de Parcelamento do Solo - Lei 6766 de 1979 e o Estatuto da Cidade - Lei 10257 de 2001. A primeira define a quantidade de terreno que deve ser destinado a área pública no momento da criação de um novo loteamento, bem como os equipamentos e o mobiliário mínimo. E o Estatuto da Cidade mostra instrumentos específicos para a administração dessas áreas.

A Lei 6766 versa sobre um apanhado de regras gerais que guiam a construção de loteamentos, desde as condições de desmembramentos até a infraestrutura básica para aprovação. Ela é considerada inovadora principalmente pelo seu caráter disciplinador, pois anteriormente as leis que faziam menção ao parcelamento do solo apenas tratavam da conduta do loteador e do comprador, nunca das condições ideais para o parcelamento. (BLANCO, 2008)

As principais exigências da Lei 6766 que promovem a qualidade do espaço público estão ligadas a necessidade de implantação de iluminação pública e vias de circulação nos novos loteamentos, a imposição de proporcionalidade entre áreas livres de uso público e densidade de ocupação prevista na lei específica para a área e a proibição de alteração pelo loteador do tipo de uso quando se tratar de terra pública. Estas medidas demonstram o mínimo cuidado em promover espaços públicos utilizáveis e distribuídos no território da cidade. (QUADRO 1)

Esta lei já possui mais de 30 anos de existência e isso naturalmente implica a necessidade de revisão, em 2000, se iniciou uma discussão acerca das modificações que deveriam ser feitas através do Projeto de Lei 3050, e no tocante ao espaço público observou-se inicialmente propostas de alterações que dizem respeito a infraestrutura mínima para aprovação de um loteamento.

- regularização de condomínios fechados
- diminuição de exigências básicas para aprovação do loteamento

A maior negligência que podemos apontar nessa legislação é o fato das áreas públicas dentro dos loteamentos serem definidas pelo próprio loteador, ou seja, elas são delimitadas de acordo com os interesses privados. Dessa maneira, os espaços públicos passam a ter um papel secundário no planejamento urbano, pois não é possível garantir a localização adequada dessas áreas de forma a proporcionar uma maior articulação e trazer maiores benefícios coletivos.

O Estatuto da Cidade é outro marco legal que faz referência indireta a manutenção e consolidação dos espaços públicos. Suas principais bases se fundam em 3 eixos de atuação: os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, instrumentos de regularização fundiária e instrumentos de democratização da gestão urbana. Através de instrumentos como o Direito de Preempção e a Operação Urbana Consorciada podemos priorizar as intervenções dentro de áreas públicas.

O Direito de Preempção consiste na preferência da Prefeitura na compra de terrenos de interesse, para que este instrumento seja colocado em prática é necessário um prévio mapeamento dos ditos terrenos. É interessante utilizar o instrumento para resgatar áreas públicas que por ventura perderam sua característica de áreas livres, por exemplo, terrenos de praças ocupados.

Quando falamos de Operação Urbana Consorciada fazemos uma rápida conexão com as iniciativas público-privadas e vislumbramos a possibilidade desse instrumento ser utilizado para sanar as precariedades do espaço público utilizando o dinheiro da iniciativa privada para isso.

Quadro 1 - LUOS

Art. 2º

§ 5o A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei no 11.445, de 2007).

Art. 4º

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso pública, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei no 9.785, de 1999)

Art. 17º

Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Quanto a legislação de caráter ambiental, abordaremos o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) - Lei 9985 de 2000 e o Código Florestal - Lei 12651 de 2012. O SNUC, ao instituir as unidades de conservação⁴, está muitas vezes criando novas áreas públicas e estabelece restrições quanto a sua utilização, porém não traz soluções e critérios para a incorporação desses espaços na cidade. (BENFATTI; MAGALHÃES, 2013) Já o Código Florestal traz maiores detalhamentos acerca das unidades de conservação definidas no SNUC, em particular das Áreas de Proteção Permanente.

O SNUC é a primeira concretização de medidas que caracterizam as unidades de conservação, dentro da sua classificação estão as Unidades de Uso Sustentável e as Unidades de Proteção Integral que se diferenciam a partir da possibilidade de exploração. (LIRA, 2006) Ainda com relação ao grau de exploração, acreditamos que as áreas de maior fragilidade ambiente devem passar a ser propriedade pública para garantir sua efetiva proteção e o usufruto coletivo em detrimento dos interesses particulares. Porém, o que se observa com as mudanças ocorridas em 2012 no Código Florestal é que as Áreas de Preservação Permanente (APP) são tratadas com menos rigor.

Um conflito importante de se destacar entre a legislação urbanística e a ambiental, é que a Lei 6766 considera apenas uma faixa 15 metros de largura não edificável ao longo de cursos d'água, enquanto que o Código Florestal impõem no mínimo 30 metros. Para além da incongruência entre as leis, trazemos à tona a discussão abordada por Soares (2009) acerca do princípio da intangibilidade das APP, ou seja, da proibição de construções na margem de leitos d'água. Principalmente quando se trata de uma área urbana, onde os terrenos são amplamente disputados, é preciso levar em consideração, além da função ambiental, as funções urbanas que aquele recurso hídrico pode exercer. Por isso, defendemos que as zonas ripárias devem ser tratadas com mais atenção para que seu uso promova o equilíbrio entre o ambiente natural e urbano. Neste sentido, é importante destacar um avanço legislativo presente na Resolução CONAMA número 369 que admite a ocupação de APP diante de situações específicas. (BENFATTI; SILVA, 2013)

Portanto, concluímos este tópico reforçando a necessidade de uniformizar as legislações com a intenção que estas sejam concebidas e aplicadas de forma mais integrada e que prevaleça a busca pela coexistência equilibrada entre os meios urbano e rural, acrescenta-se a isso a necessidade de individualizar cada caso de acordo com suas particulares evitando que uma mesma regra seja aplicada indefinidamente em todo o território nacional.

2.4. MERCADO IMOBILIÁRIO

Este tópico busca a interpretação das práticas exercidas pelo mercado imobiliário que influenciam na constituição do espaço público. É preciso entender historicamente a atuação deste agente diante da produção do espaço, bem como buscar a compreensão do seu papel atual para então estabelecer a ligação entre o mercado imobiliário e o espaço público.

O processo de urbanização brasileiro se deu a partir dos anos 60, quando a economia muda de curso e passa da essência agroexportadora para a industrialização. Esta alteração gerou um intenso fluxo migratório do campo para a cidade, inicialmente pela substituição da mão-

⁴ Art. 2º

I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção; - SNUC lei 9985

de-obra do camponês pela máquina e posteriormente pela oferta de melhores empregos na cidade. (CAMPOS, 1989)

Dessa forma, as cidades aumentaram rapidamente em número de habitantes, porém não estavam preparadas para receber este contingente populacional, o que ocasionou o surgimento das primeiras favelas. Concomitantemente, o Estado não tinha recursos para investir na melhoria da infraestrutura das cidades, já que todos os esforços estavam concentrados na consolidação de um parque industrial nacional. Portanto, as cidades brasileiras cresceram sem o devido planejamento urbano. (CAMPOS, 1989)

Diante deste contexto, a elite industrial e agrícola brasileira procurou investir seus excedentes financeiros no mercado de terras, tradicionalmente conhecido como seguro, com o objetivo de não perderem dinheiro com o processo inflacionário. Esta situação, quando combinada com os favorecimentos políticos destinados a essa classe, culmina numa maior concentração de riquezas no âmbito espacial, pois a maior parte dos recursos estatais destinados a melhoria de infraestrutura eram aplicados nas áreas ocupadas pela população mais rica. (CAMPOS, 1989)

À classe baixa restava a alternativa de ocupar áreas periféricas sem infraestrutura ou áreas centrais com fragilidades ambientais. Embora houvesse um contingente de terras ainda não ocupadas, estas eram muito caras, portanto, não acessíveis as classes mais pobres.

Esta condição urbana na qual terrenos melhores localizados, ou seja, mais próximos dos empregos, das áreas de lazer e dos equipamentos urbanos, estão vazios a espera de maior valorização é prejudicial ao Estado, que se vê obrigado a utilizar maiores recursos para lançar infraestrutura para áreas distantes. Conhecida como urbanização espreada, esse processo é caracterizado especialmente pela existência de vazios urbanos e pela especulação imobiliária, que consiste no lucro que se obtém a partir da valorização externa de um terreno, ou seja, quando o proprietário não é responsável pelo incremento de valor da terra. Não é possível admitir que os custos com a urbanização sejam repassados para o Estado e, em seguida, reembolsados pelos proprietários. (CORREIA, 1995)

Avançando no tempo, a política habitacional brasileira buscou alguns caminhos para reverter a situação precária da maioria das habitações da população, bem como diminuir o déficit habitacional. Uma das medidas adotadas foi a criação do Banco Nacional de Habitação que fornecia subsídios para a aquisição da casa própria pela classe mais baixa. O grande problema deste mecanismo foi que ele não atingiu de fato a população mais pobre, naturalmente os financiamentos foram captados pela classe média, que também não tinha condições de acesso a moradia, já que a produção do mercado formal era voltada exclusivamente para a elite, onde conseguia maiores lucros. (FREITAS et al, 2013)

A partir da década de 2000 os fatores que atuavam sobre o processo de produção da informalidade urbana brasileira vigente durante as décadas de 80 e 90 sofrem significativas alterações. Após a estruturação do Ministério das Cidades e a instituição do Conselho das Cidades em 2003, tem-se início um processo de construção de uma nova política habitacional aprovada em 2004, e seguida pela instituição de um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) em 2005. Dentre os quatro eixos de atuação da Política Nacional de Habitação (PNH), destaca-se o eixo da habitação de mercado, que tinha como principal objetivo gerar estímulos para que o mercado imobiliário privado aumentasse a atuação na produção habitacional para a classe média e média-baixa, combatendo um processo de elitização intensa da produção imobiliária formal vigente nas décadas anteriores. (FREITAS e PEQUENO, 2011)

O novo cenário explicitado acima é caracterizado pela maior estabilidade econômica e pelo lançamento de programas federais que fomentam a indústria da construção civil através da

construção de casas. Neste momento, o mercado formal enxerga a possibilidade de produção de moradia para um novo nicho de consumidores, o segmento econômico. (SCHIMBO, 2011)

Este novo modelo de produção tem repercussões nos produtos arquitetônicos e nos padrões urbanísticos emergentes. Para Shimbo (2011) e Ferreira (2012), o modelo tem se adequadado às necessidades do capital imobiliário, não levando em consideração questões de interesse coletivo como a função social da propriedade, a qualidade das construções, a inserção no espaço urbano e o impacto na condição de vida dos moradores. No Brasil, o desejo pela casa própria sempre foi perseguido e não havia grande preocupação com o entorno no qual aquela unidade seria inserida.

A lucratividade dessas empresas voltadas exclusivamente para segmentos econômicos vem da construção em larga escala, proporcionada pela padronização dos projetos e diminuição da variedade tipológica (Shimbo, 2011). Baseadas nesses preceitos, surgem novas tipologias habitacionais adaptadas aos novos consumidores, que encontra como alternativas de barateamento a substituição do estacionamento no subsolo por um estacionamento no térreo que amplia a área impermeabilizada, justifica a diminuição da dimensão dos apartamentos com a criação de áreas comuns especializadas, como a sauna e o espaço gourmet, que em geral se torna subutilizados. (Ferreira, 2012)

Toda esta dinâmica acaba por influenciar os espaços públicos que são constantemente sufocados pela ocupação desordenada e predatória promovida pelo mercado imobiliário. Esta relação conflituosa torna-se evidente quando se observa o lançamento diário de novos empreendimentos que promovem a segregação espacial através da construção de altos muros, da implantação de equipamentos que objetivam substituir os espaços públicos e da privatização de áreas verdes para usufruto exclusivo. O resultado que se observa é ruas menos confortáveis e mais inseguras e, por isso, menos frequentadas, praças e parques substituídos por shoppings centers onde não há diversidade de usuários. Diante dessa competição, fica claro que o mercado imobiliário não se interessa pela manutenção, melhoramento e, menos ainda, implantação de novas áreas públicas.

A relação entre agente imobiliários e administradores públicos envolve complacência em troca de benefícios pessoais, chegando ao grau de elaboração de legislação que privilegia os investidores privados em detrimento da coletividade. O que se observa rotineiramente é uma frouxa fiscalização por parte do poder público com relação a forma urbana produzida pelo mercado e, conseqüentemente, uma desenfreada atuação deste.



CAPÍTULO 3

Diagnóstico

Neste tópico, apresentaremos a cidade de Fortaleza de forma preliminar para então abordá-la através da ótica histórica mostrando como as transformações urbanas se sucederam e culminaram na conjuntura dos dias atuais. Em seguida, apresentaremos uma série de mapeamentos acompanhados por informações relevantes acerca da cidade de Fortaleza, do entorno composto por bairros circunvizinhos a Maraponga, do próprio bairro da Maraponga e, por último, da Lagoa da Maraponga.

3.1. A CIDADE

Fortaleza está localizada no litoral do Estado do Ceará, nordeste do Brasil, e tem como limites ao norte o Oceano Atlântico; a o sul com os Municípios de Maracanaú, Itaitinga e Pacatuba; ao oeste Eusébio e Aquiraz e ao leste com o Município de Caucaia. (DIAGNÓSTICO GEO-AMBIENTAL, 2009) Está subdividida administrativamente em 7 Secretarias Executivas Regionais (SER), incluindo a Regional Centro. (MAPA 1)

Desde o período colonial, Fortaleza vem sendo ocupada de forma desordenada, sem o devido controle das sua expansão urbana, o que gerou um espaço fragmentado espacial e socialmente. Remontando o início de ocupação da área, por volta de 1600, observamos que os primeiros assentamentos humanos ocuparam as imediações do Forte de Nossa Senhora da Assunção, área hoje considerada como o Centro Histórico. (HEFFER, 2012)

Em 1870, Fortaleza ganhou destaque econômico com a exportação do algodão e, no fim do século XIX, sofreu modificações urbanísticas de diversas ordens, desde a instalação de linhas de bonde até a construção de boulevards, período conhecido como Belle Époque. (HEFFER, 2012) Com essas alterações no Centro, as famílias mais abastadas passaram a construir seus sítios e palacetes num local mais afastado com características bucólicas, o Jacarecanga. Os parques eram valorizados e utilizados por essa elite como local de passeio, lazer e recreação, ao longo do tempo, eles ganharam mais usos e usuários e foram ordenados quanto a circulação. (ROCHA, LIMA, 2009)

No início do século XX, a região do Jacarecanga passa a abrigar atividades voltadas para a indústria, por exemplo, a Fábrica de Tecidos São José, e, mais uma vez, os habitantes de classe alta migram para outra área menos degradada, hoje conhecida como Aldeota.

MAPA 1 - SECRETARIAS EXECUTIVAS REGIONAIS



FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza



-  Limite Secretarias Executivas Regionais
-  Limite Fortaleza

Simultaneamente, as secas no interior do Estado geraram intenso fluxo migratório que tinha como principal escoadouro a capital Fortaleza, o que acarretou um crescimento populacional rápido dentro de curto espaço de tempo e conseqüentemente uma expansão urbana desordenada. (DIAGNÓSTICO GEO-AMBIENTAL, 2009) Essa população de menor renda passou a ocupar a zona oeste, ao longo da Av. Bezerra de Menezes e deram origem aos primeiros assentamentos precários da cidade. Entre os anos de 1970 e 2000, a população de Fortaleza aumentou quase 150%. (MÁXIMO, 2012)

Após esse panorama histórico, fica evidente que a região central e zona leste da cidade sempre foram ocupadas pela população mais rica e receberam, ao longo dos anos, maiores investimentos estatais, por isso possuem melhor infraestrutura atualmente, enquanto a zona oeste abrigou as primeiras periferias, foi negligenciada pelo poder público e possui evidentes deficiências urbanas. Os índices de renda do Censo de 2010 - IBGE demonstram claramente a existência de uma divisão entre ricos e pobres dentro da cidade. (MAPA 2)

A forma de ocupação que se deu em Fortaleza é marcada por uma alta densidade, a cidade possui uma área de aproximadamente 314km² e é ocupada por uma população superior a 2 milhões de habitantes, o que resulta numa densidade demográfica, cerca de 77 hab/ha⁵, sendo a quarta maior cidade do país e o maior agrupamento urbano do Estado. (DIAGNÓSTICO GEO-AMBIENTAL, 2009) Esses números geram demanda por infraestrutura básica, hoje, bairros da zona leste apresentam sinais de saturação constatados a partir dos diários congestionamentos de veículos e escassez de terras livres.

Os vetores de crescimento da cidade, muitas vezes, acompanham o ritmo do mercado imobiliário. Em Fortaleza, a atuação deste agente era concentrada na zona leste, após os investimentos do Governo Federal em programas de dinamização da economia através de investimentos na indústria da construção civil, observamos alterações espaciais quanto esta atuação. A tendência observada é o vetor de crescimento urbano voltado para o Sudeste, região da Água Fria, alcançando inclusive outros municípios, em contraposição, a classe mais baixa expande sua ocupação para a zona sudoeste sem o amparo da infraestrutura básica, muitas vezes através de ocupações irregulares. (MAPA 3)

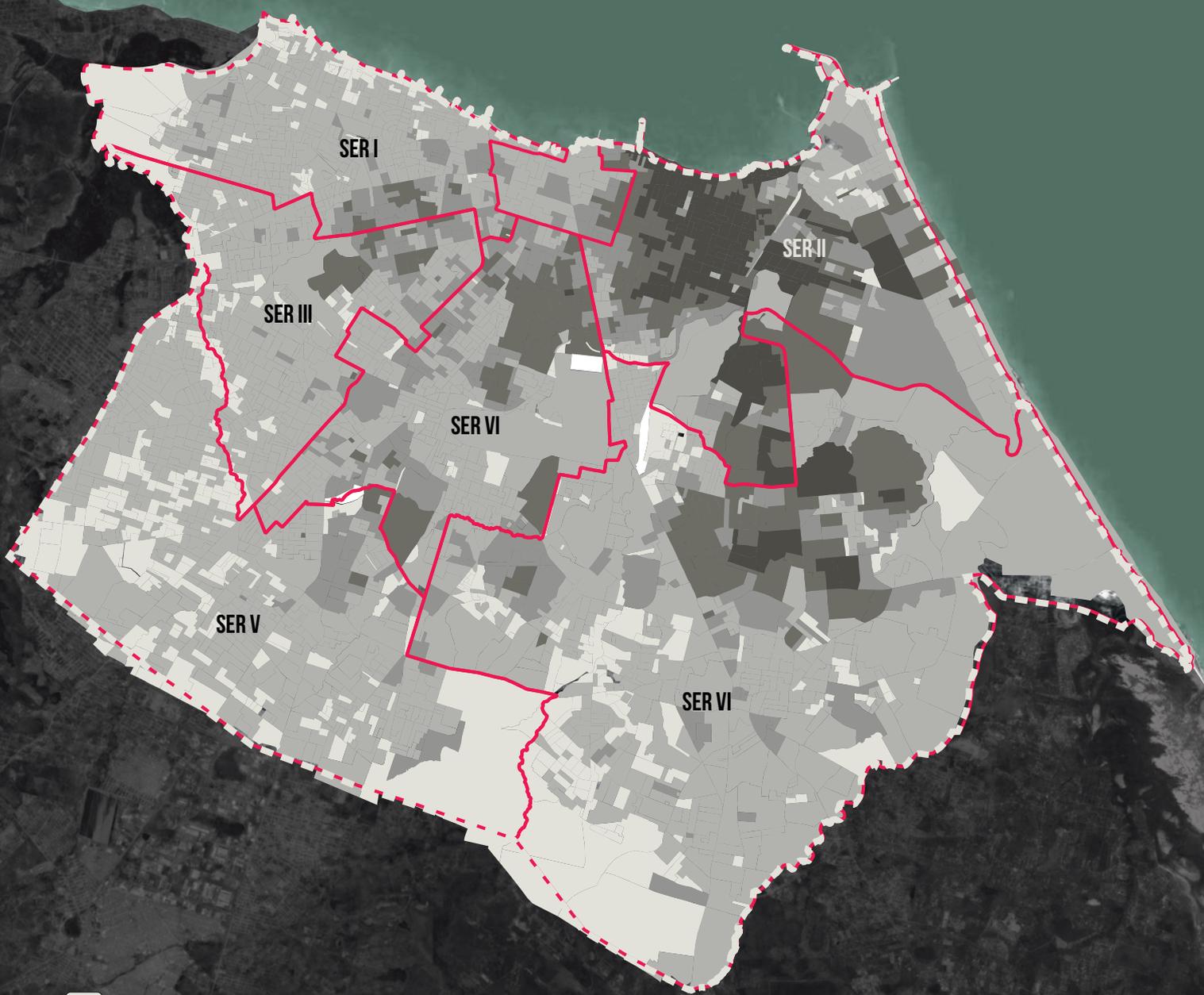
⁵ Dado secundário produzido pela autora a partir dos dados primários fornecidos pelo IBGE - Censo 2010.

MAPA 2- CONCENTRAÇÃO DE RENDA

1km 5km



FONTE: Censo Demográfico 2010



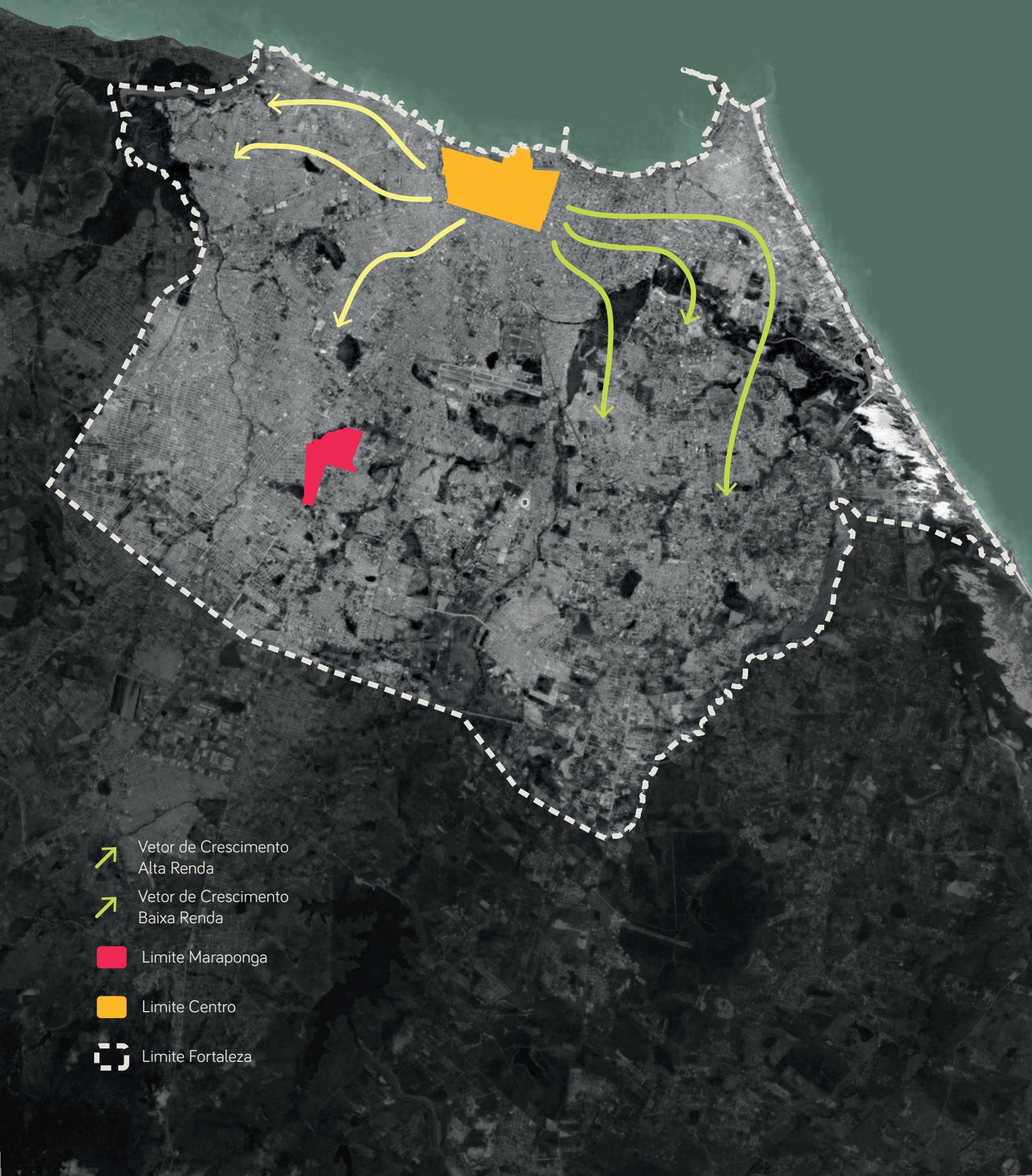
- Até 1 S.M.
- Entre 1 e 3 S.M.
- Entre 3 e 5 S.M.
- Entre 5 e 10 S.M.
- Mais de 10 S.M.
- Limite Fortaleza
- Limite Regionais

MAPA 3 - EXPANSÃO URBANA

1km 5km



FONTE: Autora



-  Vetor de Crescimento Alta Renda
-  Vetor de Crescimento Baixa Renda
-  Limite Maraponga
-  Limite Centro
-  Limite Fortaleza

3.2. ESPAÇOS PÚBLICOS, ÁREAS VERDES E ÁREAS LIVRES

Partindo da temática principal do trabalho, os espaços públicos, torna-se oportuno abordar as semelhanças e diferenças entre eles e outras classificações complementares como área verde e área livre. Consideramos área livre um terreno predominantemente não ocupado por edificações ou apenas pavimentado, enquanto área verde remete à presença de vegetação. Ambas categorias não se restringem quanto ao tipo de propriedade, podem ser públicas ou privadas. Eventualmente um mesmo terreno pode ser classificado como área verde e área livre.

As principais funções desempenhadas pelas áreas verdes urbanas estão relacionadas a 3 grupos principais, as funções sociais, estéticas e ambientais. Entre elas podemos citar:

- controle de enchentes, pois elas permitem a drenagem natural e infiltração das águas - infraestrutura
- diminuição da temperatura, devido as sombras e a própria dinâmica vegetal - conforto
- filtragem da radiação solar, através das copas da árvores - conforto
- controle da poluição através do consumo de gás carbônico - saúde e ambiental
- proteção de fauna e flora - ambiental
- amenização de ruídos - conforto
- ornamentação urbana - estética
- lazer - social⁶

Segundo dados do Censo Demográfico de 2010 - IBGE, 32% das moradias brasileiras não possuem uma árvore no seu entorno, se destacando nessa condição a região Norte, pois lá esse percentual chega a 63%. Em contraposição, a região Sudeste é a mais arborizada, com apenas 26% dos domicílios sem árvores no entorno. Atrelada a esta informação, existe uma outra que estabelece uma relação de proporcionalidade entre a renda do domicílio e o número de árvores do entorno, quanto menor a renda, menor a quantidade de árvores.⁷ Este quadro nos leva a crer que é necessário voltar maior atenção para a população de baixa renda, pois estas são as mais propícias a possuírem área verde degradada.

Em Fortaleza, o crescimento da cidade é acompanhado de dados preocupantes quanto a questão ambiental, em 2011, foi divulgado um inventário ambiental que quantificou em 786 hectares as áreas verdes, áreas livres, parques e praças de Fortaleza, o que representa apenas 2,35% da sua área total. Podemos considerar estes números alarmantes quando comparados ao mesmo dado obtido em 1968, no qual Fortaleza contava com 66% de área com vegetação.⁸ Em 2007, Fortaleza possuía 3m² de área verde por habitante, enquanto o mínimo recomendado pela Organização Mundial da Saúde é 12m². (ROCHA, LIMA, 2009) Segundo levantamento realizado pela UECE, para alcançar uma boa relação área verde por habitante no ano de 2012 é preciso que Fortaleza tenha cerca de três mil hectares de área verde, e esta realidade se encontra distante.⁹

⁶ FONTE: LOBODA e DE ANGELIS, 2005

⁷ FONTE: <http://exame.abril.com.br/meio-ambiente-e-energia/noticias/pesquisa-do-ibge-mostra-carencia-de-verde-em-cidades>

⁸ FONTE: <http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=947776>

⁹ FONTE: <http://www.oestadoce.com.br/noticia/camara-apresenta-mapeamento-das-areas-verdes-de-fortaleza>

A SER 5 é a região que possui a maior concentração de área verde da cidade, principalmente pela presença do bairro Edson Queiroz, enquanto a SER 3 não possui tanta expressividade de área verde.¹⁰ Em contraposição a esta informação, destacamos que a maioria dos parques municipais de Fortaleza se concentram na Regional 2, conformando uma área total de 217ha, enquanto que na Regional 4, a menos assistida, existem apenas 47ha de parques e na Regional 3 e 5 eles não existem. Atualmente Fortaleza possui 11 parques urbanos: 9 que foram criados e são de responsabilidade da administração municipal (MAPA 4) e 2 que foram criados pelo governo estadual. (ROCHA, LIMA, 2009)

É observada uma sensível diferença entre a administração dos parques dependendo da sua localização. Os parques das áreas centrais possuem mobiliários urbanos, programas de trilhas e educação ambiental entre outras atividades, enquanto os parques localizados nas áreas periféricas não dispõem desses atrativos. (ROCHA, LIMA, 2009)

A partir de uma matéria publicada num jornal local¹¹, podemos entender o envolvimento da sociedade com as áreas públicas próximas. Após relatar situações de descaso do poder público com algumas praças da cidade, o jornal apresenta iniciativas dos próprios moradores com o intuito de modificar a realidade de áreas degradadas. No bairro Papicu em 1985, a população se mobilizou para a criação da Praça Martins Dourado que foi concluída apenas em 1991. Dez anos depois, a praça encontrava-se sem manutenção e sem condições de uso, foi então que através de outra mobilização os moradores levaram serviços de jardinagem e segurança para a praça. Em 2005, a Associação dos Amigos da Praça Martins Dourado (Associamigos) estava consolidada e os moradores tinham um sentimento de pertencimento por ela.

Próximo a Praça Martins Dourado, aconteceu a mobilização de outro grupo de moradores em prol da reforma das Praças Oficina do Senhor e Rodrigues Sancho. A Associação Praça Viva reuniu investidores privados interessados em adotar a praça, promover atividades de preservação ambiental e segurança.

A pesquisa realizada pela UECE oferece algumas alternativas para reverter o quadro de degradação das áreas verdes de Fortaleza, entre elas a elaboração de políticas públicas para a arborização da cidade, como a arborização de conjuntos habitacionais, a criação do “Jardim do bairro”, as ações coletivas de educação ambiental e conscientização, o controle de poluição e a regulação de microclima. Existe atualmente um projeto que está tramitando na Câmara dos Vereadores e prevê desconto do IPTU para as pessoas que realizam ações de arborização e sustentabilidade.

¹⁰ FONTE: <http://www.oestadoce.com.br/noticia/camara-apresenta-mapeamento-das-areas-verdes-de-fortaleza>

¹¹ FONTE: <http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=947776>

MAPA 4 - PARQUES MUNICIPAIS



FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza 2002



- Limite Bairros Fortaleza
- Limite Secretaria Executiva - Regional V
- Limite Maraponga
- Parque
- Limite Fortaleza

3.3. O ENTORNO E O BAIRRO

A área de estudo desse trabalho está situada especificamente na porção sudoeste da cidade, na Regional 5, fazendo fronteira com os bairros Parangaba, Itaperi, Dendê, Vila Manoel Sátiro, Mondubim, Jardim Cearense e Vila Pery. Ela está localizada numa região periférica da cidade, distando cerca de 12km do Centro, e se destaca devido aos altos índices de precariedade. O exemplo mais marcante é o bairro Bom Jardim que lidera índices de violência. (MAPA 5)

A Maraponga possui área de aproximadamente 171 hectares ocupada por 10.148 habitantes (IBGE, 2010). A porcentagem de habitantes alfabetizados atinge o índice de 88%.¹²

Uma análise acerca da faixa etária da população que compõe o bairro nos mostra que a maior parte da população é composta por jovens (15 a 30 anos) e jovens adultos (30 a 40 anos). (QUADRO 2)

A renda média da população foi obtida através da média dos rendimentos mensais dos setores censitários que compõem a área divulgados no Censo Demográfico de 2010 - IBGE e resultou em R\$1468,82¹³. De 2000 para 2010 observou-se a diminuição da população mais rica, aquela que ganha mais de 10 salários mínimos. (QUADRO 3)

O bairro da Maraponga é atualmente alvo de inúmeros lançamentos imobiliários, isto se explica pela sua localização dentro da coroa periférica de lançamentos imobiliários na porção sul e sudoeste de Fortaleza traçada por Rufino (2012). (MAPA 6)

Quadro 2 - Faixa etária Maraponga

Segundo o Censo Demográfico de 2010 (IBGE) temos a seguinte divisão por faixa etária na Maraponga:

- entre 0 e 10 anos - 14,83%
- entre 11 e 20 anos - 17,09%
- entre 21 e 30 anos - 19,82%
- entre 31 e 40 anos - 16,61%
- entre 41 e 60 anos - 23,46%
- entre 61 e 80 anos - 7,06%
- acima de 80 anos - 1,12%

Quadro 3 - Renda Maraponga

Segundo o Censo Demográfico (IBGE) o número de pessoas com mais de 10 salários mínimos na Maraponga eram:

Em 2000

nº de pessoas se 10 a 15 SM - 163

nº de pessoas se 15 a 20 SM - 118

nº de pessoas mais de 20 SM - 85

Em 2010

nº de pessoas se 10 a 15 SM - 70

nº de pessoas se 15 a 20 SM - 42

nº de pessoas mais de 20 SM - 18

¹² valor obtido a partir do censo demográfico de 2010, Tabela Pessoa01 variávelV001 - Pessoas alfabetizadas com 5 ou mais anos de idade

¹³ valor obtido a partir do censo demográfico de 2010, Tabela Básico variável v005 - valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento)

Pela análise das estratégias das grandes incorporadoras evidenciamos que essa nova área de expansão da produção imobiliária está particularmente relacionada ao aumento da produção imobiliária para o chamado segmento econômico. A existência de importantes eixos viários e equipamentos de mobilidade, além da disponibilidade de lotes de grande dimensão e menores preços, são elementos que explicam a apropriação da área pelo mercado imobiliário. (RUFINO, p. 270, 2012)



FIGURA 06

Ocupação Irregular identificada pelo PLHIS na Rua Júlio Alcides - 2012

FONTE: Google Earth



FIGURA 07

Ocupação Irregular identificada pelo PLHIS na Rua Júlio Alcides - 2012

FONTE: Google Earth



FIGURA 08

Novo empreendimento no bairro direcionado para o público com mais de 3 salários mínimos - 2013

FONTE: <http://imoveis.mrv.com.br/apartamentos/ceara/fortaleza/maraponga/lagunemara-pongacondominioclube/>

Estes fatores possibilitam a implantação de uma nova modalidade de habitação muito lucrativa para o mercado imobiliário: o condomínio fechado. Além de ser uma tipologia de fácil execução, pois o projeto da unidade habitacional é replicado indefinidamente, o espaço da gleba é otimizado tomando proveito da dispensa de recuos entre as divisas dos lotes.

O déficit habitacional do bairro (FIGURA 6 E 7), segundo dados do Plano Local de Habitação para Fortaleza (PLHIS-For) estima um total de 383 famílias sem moradia adequada e que possuem renda do chefe da família entre 0 e 3 salários mínimos. (MAPA 7) Porém, os novos empreendimentos em construção no bairro não suprem essa carência. Como exemplo citamos o condomínio Residencial Venice que vai construir 210 unidades habitacionais para a faixa 3. (FIGURA 8 E 9)



FIGURA 09

Placa de novo empreendimento no bairro direcionado para o público com mais de 3 salários mínimos - 2013

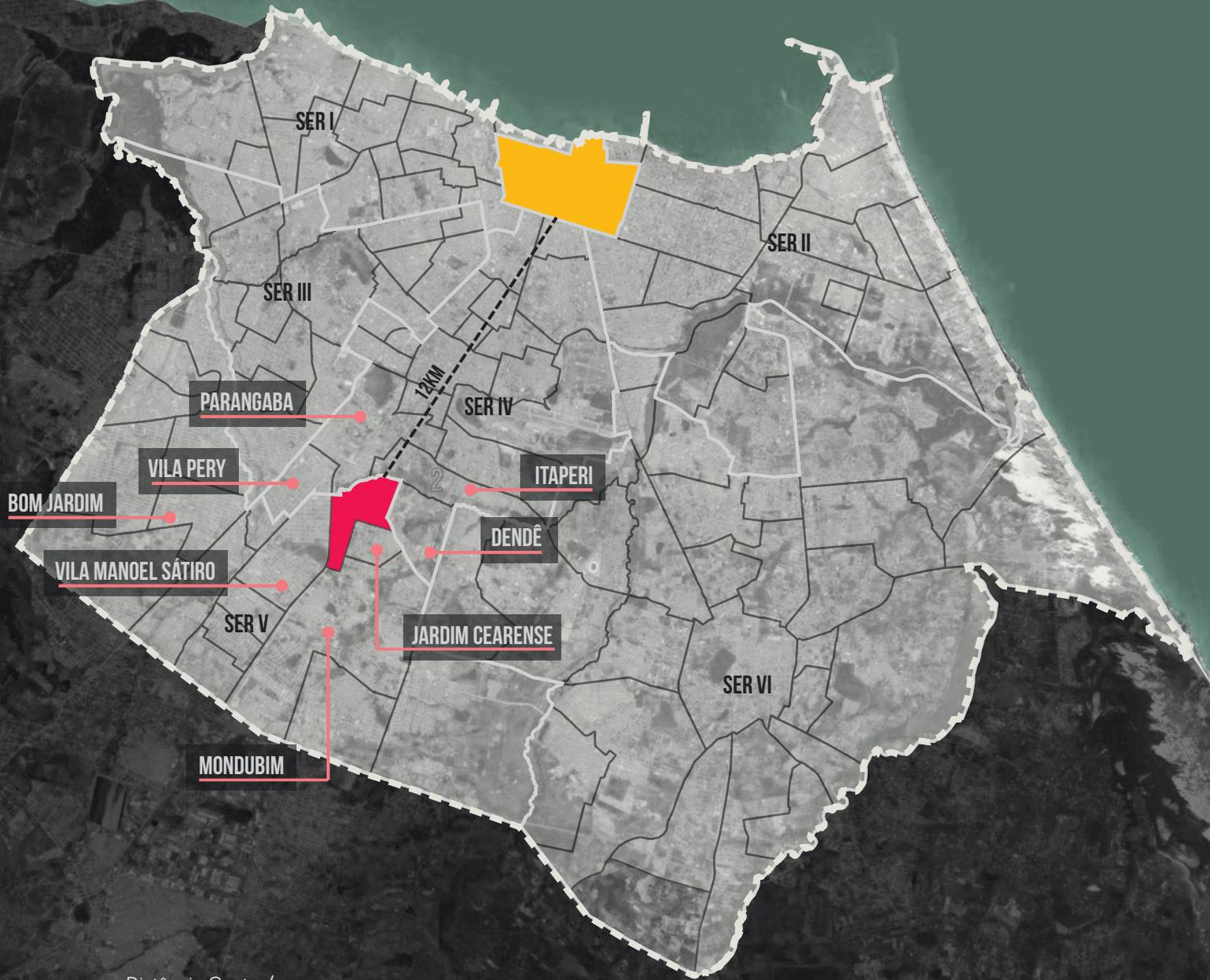
FONTE: Autora

MAPA 5 - LOCALIZAÇÃO

1km 5km



FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza



Distância Centro/
Maraponga

 Limite Maraponga

 Limite Centro

 Limite Secretarias
Executivas Regionais

 Limite Bairros Fortaleza

 Limite Fortaleza

MAPA 6 - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



FONTE: Adaptado de RUFINO, 2012



- Consolidação da Coroa Imobiliária - Segmento Econômico
- Limite Bairros Integrantes da Coroa Imobiliária
- Limite Maraponga
- Limite Bairros Fortaleza
- Limite Fortaleza

MAPA 7 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

100m

500m



norte

FONTE: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza 2012

-  Assentamentos Precários - Favelas Invasão de Via
-  Assentamentos Precários - Favelas Invasão de Área Pública destinada para Praças
-  Assentamentos Precários - Favelas Invasão de Área Particular
-  Assentamentos Precários - Favelas Invasão de Área Ambientalmente Frágil
-  Limite Maraponga
-  Hidrografia

3.4. SISTEMA VIÁRIO

Neste mapa (MAPA 8) pretendemos identificar e avaliar as formas de locomoção disponíveis para a população, implicando na abordagem dos diferentes modais presentes no bairro, no percurso, quantidade disponível e integração entre eles.

Inicialmente destacaremos as principais vias que conectam o bairro ao resto da cidade. A

Av. Paranjana e Av. Presidente Costa e Silva são responsáveis pela ligação com a zona sudeste, permitindo o acesso a Messejana e região da Água Fria, bem como a equipamentos de grande porte como o estádio Castelão e o Aeroporto Internacional Pinto Martins. As Av. Godofredo Maciel e Cônego de Castro fazem conexão com o Centro e bairros da região centroeste e também servem como conectores para vias estaduais, como a CE-060.



FIGURA 10

Ciclovia da Av. Godofredo Maciel com arborização inadequada
FONTE: Autora



FIGURA 11

Ciclofaixa da Av. Benjamim Brasil
FONTE: Rebeca Gaspar



FIGURA 12

Ciclovia da Av. Expedicionários com ausência de vegetação
FONTE: Rebeca Gaspar



FIGURA 13

Passarela de ligação entre a Maraponga e a Vila Pery para travessia da linha férrea
FONTE: Rebeca Gaspar

No mapa seguinte (MAPA 9) observamos que a linha férrea por onde circula o Metrofor acaba por funcionar como uma barreira impedindo a passagem de pedestres e veículos ao longo do seu percurso.

A Av. Godofredo Maciel possui uma faixa de 3m de largura dentro do canteiro central que funciona como ciclovia. Ela começa no início da avenida, próximo ao Terminal da Parangaba e se estende até o Município de Pacatuba. A arborização do canteiro central não se mostra adequada, pois é uma vegetação de médio porte com espécimes demasiado espaçadas, fatores que não garantem o conforto do ciclista quanto a insolação. (FIGURA 10) Como complemento a esta faixa de ciclovia, a Av. Benjamim Brasil (FIGURA 11) foi dotada de uma ciclofaixa no ano de 2012 que serve de ligação entre as ciclovias na Av. Godofredo Maciel e Av. Expedicionários. (FIGURA 12)

O último mapa do sistema viário (MAPA 10) mostra que são necessárias passarelas (FIGURA 13) para viabilizar a conexão através da linha férrea. Os pedestres não se sentem confortáveis ao atravessá-las, se queixam da insegurança por assaltos e por ciclistas e motociclistas que também utilizam as passarelas.

Outro problema que podemos ver neste mapa, é que não há uma via de ligação direta com a Estação de Metrô, é preciso percorrer um caminho tortuoso até chegar na Av. Godofredo Maciel, local que dá acesso a outros modais e serviços.

A faixa de domínio do trilho é um local abandonado e a presença de um muro de separação entre a linha do metrô e a via lateral impedem o contato visual entre as casas. (FIGURA 14, 15 E 16)

A composição do sistema viário interno ao bairro segue a malha xadrez, com exceção de duas vias, a Av. Godofredo Maciel e a Rua Holanda. Quanto ao tamanho do eixo carroçável, existe apenas 3 diferenciações (QUADRO 4) segundo a LUOS:

- Via Arterial 1 - Av. Godofredo Maciel
- Via Coletora - Rua Francisco Glicério, Rua Holanda e Rua Luis Torres
- Via Local - as demais

Com relação aos usos, as vias seguem o que está descrito na LUOS, porém, acreditamos que existe uma subversão quanto ao cumprimento da função social da propriedade diante da ocupação de um terreno de aproximadamente 27.000m² por uma indústria de aço. Ela está localizado em área privilegiada, na Av. Godofredo Maciel defronte para a Lagoa, com ampla visibilidade do seu espelho d'água e alta acessibilidade, por esses motivos se torna um terreno subutilizado, e até mesmo com uso inapropriado, diante do crescimento da região e da necessidade de áreas para habitação. (FIGURA 17)

Um arranjo viário peculiar no bairro são travessas (FIGURA 18 E 19), que consideramos as ruas que tem menor dimensão, não pavimentadas, sem saída e que são utilizadas especialmente pelos moradores dali. As travessas tem capacidade de criar um espaço mais íntimo e acolhedor.

Outra ocorrência constante foram as ocupações do leito viário por assentamentos irregulares. (FIGURA 20). Assim como as travessas, esse tipo de ocupação impede o fluxo de veículos, pois causa uma obstrução no sistema viário.

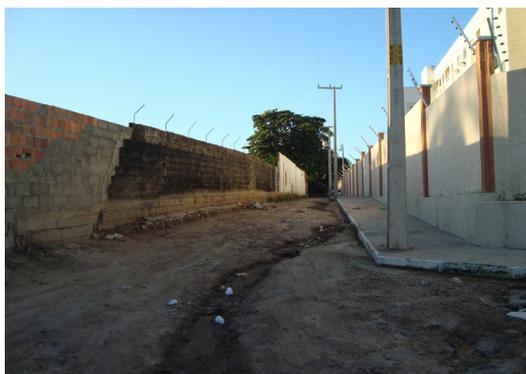


FIGURA 14
Via lateral a linha férrea cercada por muro dos dois lados
FONTE: Autora



FIGURA 15
Via lateral a linha férrea cercada por muro dos dois lados
FONTE: Autora



FIGURA 16
Vista superior a partir de uma das passarelas para a linha férrea cercada por grade dos dois lados
FONTE: Autora

Quadro 4 - Hierarquia Viária

Segundo a LUOS:

Art. 224

II - via arterial I e II - vias destinadas a absorver substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, a ligar pólos de atividades, a alimentar vias expressas e estações de transbordo e carga, conciliando estas funções com a de atender ao tráfego local, com bom padrão de fluidez;

III - via coletora - vias destinadas a coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas vias arteriais e expressas, a servir de rota de transporte coletivo e a atender na mesma proporção o tráfego de passagem e local com razoável padrão de fluidez;

V - via local - vias destinadas a atender ao tráfego local, de uso predominante nesta via, com baixo padrão de fluidez;

MAPA 8 - SISTEMA VIÁRIO



FONTE: Lei de Uso e Ocupação do Solo 1996



Av. Godofredo Maciel/ Av. Paranjana/ Av. do Aeroporto

Av. Godofredo Maciel/ CE-060

Av. Paranjana/ Av. Paulino Rocha/ Av. Oliveira Paiva

Av. João Pessoa / Cónego de Castro

Av. Presidente Costa e Silva

Aeroporto

Estádio Castelão

Limite Maraponga

Limite Centro

Região Água Fria

Limite Messejana

Limite Fortaleza

MAPA 9 - SISTEMA VIÁRIO

100m 500m 1km



FONTE: Lei de Uso e Ocupação do Solo 1996

- Metrofor*
- Vias Principais
- Ciclofaixa
- Ciclovias
- Terminal de Ônibus Intraurbano - Lagoa
- Terminal de Ônibus Intraurbano - Parangaba
- Terminal de Ônibus Intraurbano - Siqueira
- Limite Bairros
- Hidrografia

*em fase de teste



PARANGABA

AV. DEDÉ BRASIL

AV. CÔNEGO DE CASTRO

ITAPERI

VILA PERY

MARAPONGA

DENDÊ

MANGEL SATIRO

AV. GODOFREDO MACIEL

AV. EXPEDICIONÁRIOS

JARDIM CEARENSE

AV. BENJAMIM BRASIL

MONDUBIM

AV. PRESIDENTE COSTA E SILVA

MAPA 10 - SISTEMA VIÁRIO

100m 500m norte
FONTE: Lei de Uso e Ocupação do Solo 1996

AV. GODOFREDO MACIEL

RUA JÚLIO ALCIDES

RUA LUIS TORRES

RUA HOLANDA

RUA FRANCISCO GLICÉRIO

Via arterial 1

Via coletora

Travessa

Via interrompida

Via férrea

Passarela para pedestre

Estação do metrô -
Manuel Sátiro

Limite Maraponga

Hidrografia



FIGURA 17
Muro da indústria de aço EIT no cruzamento entre a A.v Godofredo Maciel e a Rua Júlio Alcides
FONTE: Google Earth



FIGURA 18
Entrada da Travessa França, percebe-se a ausência de passeio e a menor dimensão da via
FONTE: Google Earth



FIGURA 19
Perspectiva interna da Travessa França, percebe-se a vedação das casas com grades
FONTE: Google Earth



FIGURA 20
Invasão da via por assentamento precário - Rua Altair
FONTE: Rebeca Gaspar



3.5. MOBILIDADE

De acordo com o Mapa de Mobilidade (MAPA 11) o bairro está a uma distância de aproximadamente 3km de três Terminais de Ônibus Intra-urbano, Siqueira, Parangaba e Lagoa, o que significa acesso garantido a toda cidade. É atendido diretamente por 8 linhas de ônibus que saem e chegam ao Terminal da Parangaba. Cinco delas interligam locais mais distantes do Centro, como o José Walter e o Aracapé, com o Terminal utilizando a Av. Godofredo Maciel como passagem e as outras 3 são linhas com menor percurso que atendem especificamente ao bairro e arredores. (QUADRO 5)

Não há linhas de ônibus fazendo ligação com bairros do entorno próximo, portanto, mostra-se imprescindível a utilização de outros modais capazes de fazer esses percursos de menor distância, no máximo 5km, sem sobrecarregar a malha viária com mais veículos, como ciclovias e percurso a pé.

O sistema de transporte público da área foi enriquecido pela inauguração, em 2013, da Linha Sul do Metrofor¹⁴. Esta linha tem início fora dos limites de Fortaleza, em Maracanaú, na estação Vila das Flores, e vai até o Centro, na estação João Felipe. Dentro do bairro está a Estação Manoel Sátiro (FIGURA 21). Junto ao atual Terminal de Ônibus Intra-urbano da Parangaba foi construída a Estação Metroviária Elevada da Parangaba e está sendo construída a Estação da Parangaba para o VLT. É prevista a integração de passageiros entre os três modais, ônibus, VLT e metrô, no ponto de encontro da Estação da Parangaba.

Quadro 5 - Linhas de Ônibus

De acordo com a Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza, as linhas que circulam dentro da Maraponga, seu trajeto total e a quantidade de veículos disponíveis são:

- linha 375 - Aracapé/Parangaba linha 1
20km - 10 ônibus
- linha 313 - Parangaba/Alto da Paz
14km - 4 ônibus
- linha 395 - Sítio Córrego/Parangaba
12km - 3 ônibus
- linha 377 - Conjunto José Walter/Parangaba/Av. J
19km - 5 ônibus
- linha 375 - Aracapé/Parangaba linha 2
20 km - 10 ônibus
- linha 347 - Conjunto José Walter/Parangaba/Av. L
19km - 5 ônibus
- linha 353 - Parangaba/Parque Veras
11km - 3 ônibus
- linha 317 - Cidade Nova/Parangaba
26km - 9 ônibus
- linha 95 - Conjunto Prefeito José Walter (Corujão)
49km - 1 ônibus

FIGURA 21

Panorâmica da Estação do Metrô Manoel Sátiro - muro lateral a via impede integração visual com o DETRAN

FONTE: Eugênio Moreira

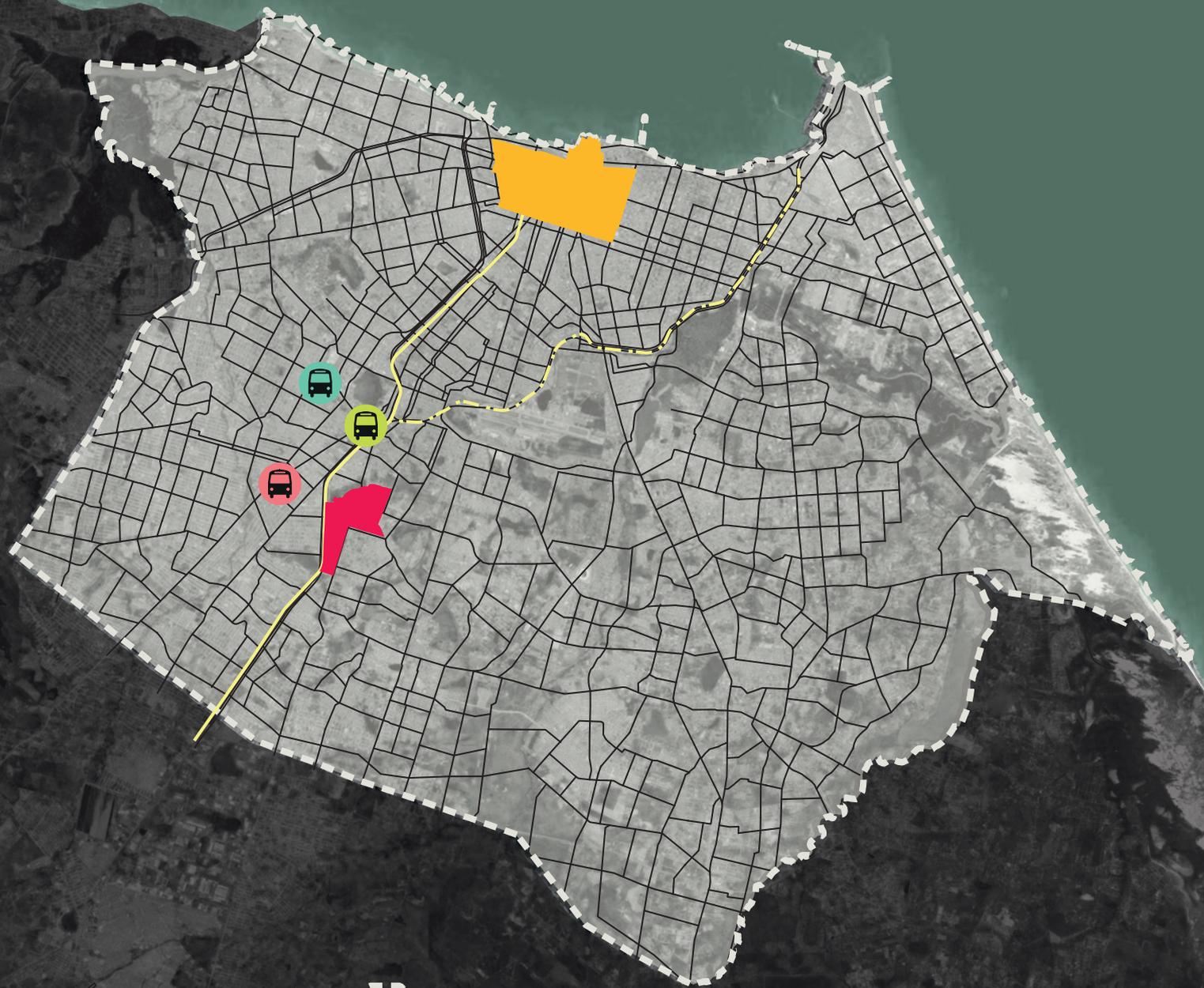


¹⁴ A Linha Sul do Metrofor estava funcionando em fase de teste até a conclusão deste trabalho.

MAPA 11 - MOBILIDADE



FONTE: Lei de Uso e Ocupação do Solo 1996



Malha Viária Principal

 Limite Fortaleza

 Metrofor*

 Limite Maraponga

 VLT**

 Limite Centro

 Terminal de ônibus
intraurbano - Lagoa

*em fase de teste
**a ser implantado

 Terminal de ônibus
intraurbano - Parangaba

 Terminal de ônibus
intraurbano - Siqueira

3.6. EQUIPAMENTOS SOCIAIS

**FIGURA 22**

Entrada Cemitério da Parangaba

FONTE: Rebeca Gaspar

**FIGURA 23**

Perspectiva do Maraponga Mart Moda a partir do cruzamento entre a rua Holanda e Rua Francisco Glicério

FONTE: Google Earth

O mapa de Equipamentos Sociais (MAPA 12) presentes no entorno destaca importante equipamentos de abrangência regional, como o Cemitério da Parangaba (FIGURA 22) e a Universidade Estadual do Ceará (UECE). De maneira geral, os equipamentos da área são ligados ao lazer e ao esporte, o entorno da Lagoa da Maraponga; a segurança pública, a Delegacia de Roubos e Furtos; ao uso institucional, o DETRAN; e ao uso comercial, o Maraponga Mart Moda (FIGURA 23).

A Maraponga não possui nenhum equipamento social voltado para educação ou saúde. Apesar disso, as pequenas dimensões do bairro e a presença de alguns desses equipamentos no entorno próximo, supre as necessidades da população.¹⁵

**FIGURA 24**

Placa fixada no terreno destinado ao Shopping da Parangaba

FONTE: Autora

**FIGURA 25**

CUCA em construção

FONTE: Rebeca Gaspar

Encontra-se em construção o Shopping da Parangaba (FIGURA 24) e o Centro Urbano de Cultura e Arte, Ciência e Esporte (CUCA) Chico Anysio (FIGURA 25). No entanto, equipamentos de cultura e arte e de promoção de emprego e renda não foram verificados no entorno, o que configura um quadro de carência geral deste tipo de equipamento e também uma deficiência quanto a diversidade de equipamentos.

¹⁵ Segundo Moretti (1997), para unidades de saúde básicas o raio considerado deve ser 2000m e para escolas de ensino infantil 500 e de ensino fundamental e médio 800m.

MAPA 12 - EQUIPAMENTOS SOCIAIS

100m 500m 1km



FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza 2009

- DETRAN-CE
- Cemitério da Parangaba
- CUCA Chico Anysio*
- UECE
- Escola Pública
- Unidade de Saúde
- Hospital
- Shopping Parangaba**
- Maraponga Mart Moda
- Limite Bairros
- Hidrografia

*sem funcionamento
**em construção



3.7. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O estudo de uso e ocupação do solo contemplou a evolução da ocupação da área nos últimos anos com relação a área construída, aos atuais usos e as recentes mudanças de tipologia.

No Mapa de Cheios e Vazios (MAPA 13) observamos o processo ocupação do bairro a partir das edificações presentes no ano de 1995 em contraste com as novas edificações construídas até 2010 deixando claro o maior adensamento construtivo¹⁶ da área.

Em 1995 os polígonos correspondentes a edificações somam aproximadamente 25.000m² e em 2010, esse mesmo dado sofreu um aumento de quase 10.000m², chegando a aproximadamente 34.000m². Com relação a área total do bairro, 171.000m², observa-se que de 1995 a 2010 ocorreu uma ocupação de 6% de área livre. Esses dados não computam

a área construída total de edificações de mais de um pavimento, é contado apenas a projeção delas. De qualquer forma, a diminuição de absorção da água devido a maior impermeabilização do bairro gera impactos ambientais.

Em 2000, segundo o Censo Demográfico - IBGE, a densidade populacional bruta da Maraponga era de 50 habitantes/ha e em 2010 esse número subiu para 59 habitantes/ha, o que significa um aumento de 18%, muito próximo ao ritmo de adensamento do resto da cidade que foi de 15% (QUADRO 6)

De acordo com o Mapa de Usos (MAPA 14), o bairro é composto predominantemente por habitação e existe pelo menos uma habitação de uso misto (FIGURA 26) em cada quarteirão. É visível a concentração de serviços e comércio ao longo do eixo da Av. Godofredo Maciel (FIGURA 27), isso porque é a área com maior visibilidade e de mais fácil acesso aos consumidores, porém não se mostra receptiva do ponto de vista do transeunte e nem do automóvel.

Quadro 6 - Densidade

Segundo o Censo Demográfico - IBGE - a densidade de Fortaleza e da Maraponga correspondem:

Em 2000:

DENSIDADE FORTALEZA - 67habitantes/ha
DENSIDADE MARAPONGA - 50habitantes/ha

Em 2010:

DENSIDADE FORTALEZA - 77habitantes/ha
DENSIDADE MARAPONGA - 59habitantes/ha



FIGURA 26

Habitação Mista

FONTE: Google Earth



FIGURA 27

Pátio Maraponga, novo empreendimento de serviço no eixo já consolidado da Av. Godofredo Maciel

FONTE: Eugênio Moreira

¹⁶ expressa o total de metros quadrados de edificação em 1 hectare; o total de construção existente dentro da poligonal do assentamento ou bairro, medida em metros² por hectare. Engloba toda a área do assentamento ou área bruta. (ACIOLY e DAVIDSON, p. 85, 2011)

À exceção, o Maraponga Mart Moda encontra-se na extremidade do bairro e com estacionamento facilitado. A área institucional identificada é referente ao Departamento Estadual de Trânsito do Ceará (DETRAN-CE), Delegacia de Roubos e Furtos e o Grupamento de Socorro e Urgência do Corpo de Bombeiros. A Lagoa da Maraponga é a única área de lazer pública do bairro, aos domingos sua utilização é intensa com banhistas e comerciantes informais.

Esse panorama retrata uma realidade de tímida mistura de usos, com grande aglomeração de pessoas durante o dia e a noite na via principal, enquanto o resto do bairro fica pouco movimentado.

Os elementos citados acima podem ser considerados como centralidades locais, pois possuem maior relevância dentro da dinâmica diária do bairro, atraem um número considerável de pessoas e se configuram como uma atividade de valor. É preciso criar mecanismo que estimulem o crescimento ordenado dessas centralidades, bem como criar novas centralidades que possam atender toda a população

O Mapa de Novas Tipologias (MAPA 15) destaca as quadras que tiveram ocorrência do Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-vivos (ITBI), que é aplicado quando ocorre uma transação imobiliária, elas somam ao todo 25 ocorrências dentro de 19 quadras entre os anos de 2007 até 2010. Este dado nos fornece a informação do nível de atuação do mercado imobiliário formal, porém não necessariamente implica em uma nova construção. Também é um dado que se restringe as transações efetivadas com terrenos, não envolve casas ou apartamentos.

Foi feito um outro mapeamento em busca de identificar as mudanças de tipologia no bairro. Ao todo foram encontrados 31 terrenos que sofreram mudanças radicais. Na maioria dos casos, antigos sítios foram substituídos por prédios ou por condomínios fechados. Essas mudanças foram classificadas em 5 grupos: galpões, casas unifamiliares, condomínios horizontais (FIGURA 28), condomínios verticais (FIGURA 29) e adensamento informal (FIGURA 30).

O surgimento dos condomínios horizontais estão relacionados a nova dinâmica imobiliária do país, já citada no tópico 2.4, e é o resultado espacial do produto almejado pelo segmento econômico. Classificamos sua relação com o espaço público como deficiente, pois é cercado por muros criando maior segregação.

Já a verticalização pode ser entendida em parte pelo mesmo processo econômico de valorização do solo com o diferencial de que é um produto voltado para uma classe de poder aquisitivo mais restrito. No condomínio vertical, a área dos apartamentos é bem menor quando comparada as áreas das casas dos condomínios horizontais, este fato é consequência da busca pelo lucro do empreendedor, que embora esteja vendendo o imóvel por um preço



FIGURA 27
Quadra ocupada por habitação de alta renda na tipologia sítio (1995) foi substituída por um condomínio horizontal (2010)

FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza



**FIGURA 29**

Quadra ocupada inicialmente por habitação de alta renda com densa área verde (1995) foi substituída por três torres residenciais (2010)

FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza

**FIGURA 30**

Quadra inicialmente vazia por possuir recurso hídrico e ser alagável com poucas ocorrências de habitação de baixa renda (1995) foi invadida por outras habitações precárias (2010)

FONTE: Prefeitura Municipal de Fortaleza

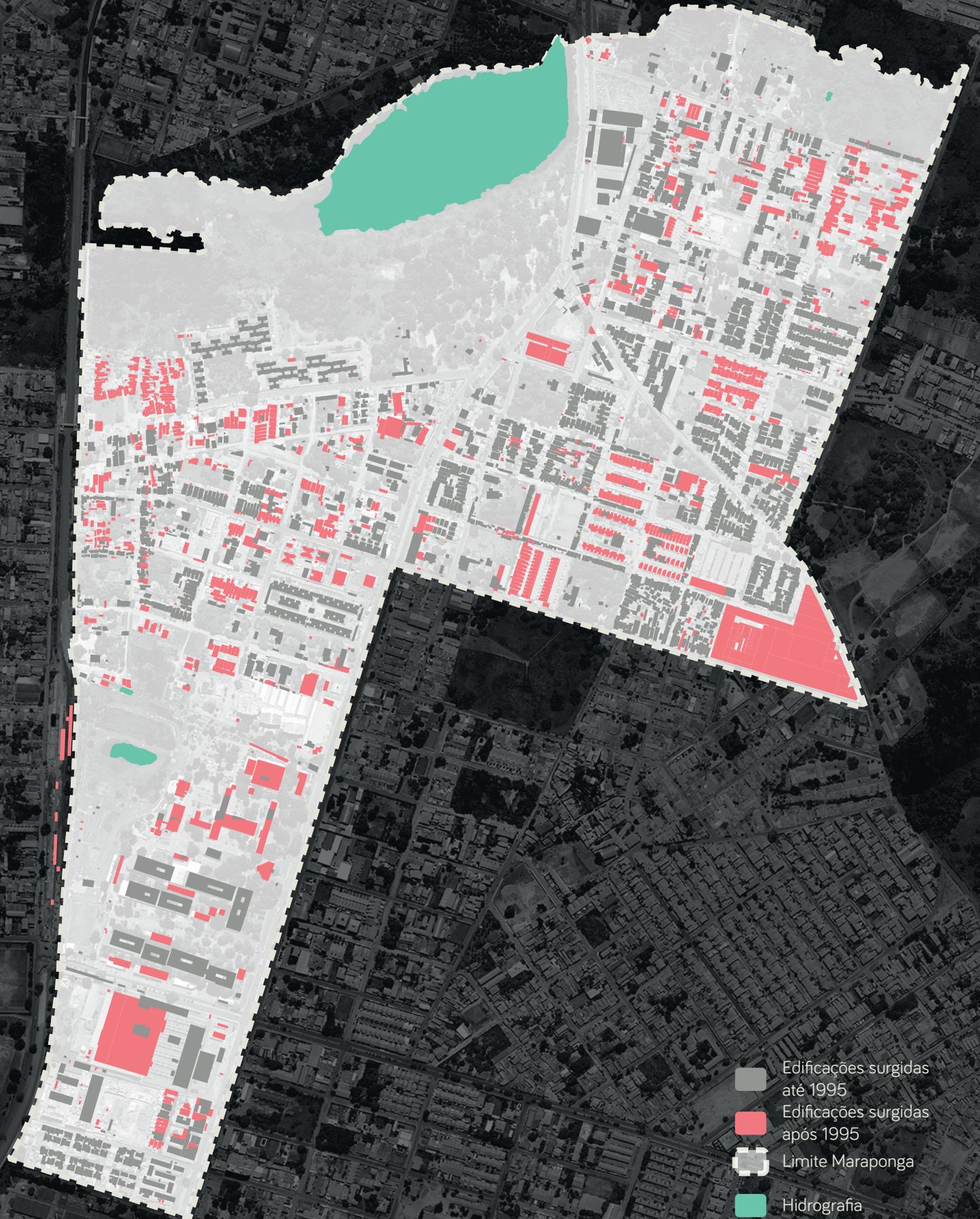
reudizado ele está aproveitando melhor o potencial construtivo do terreno, logo o custo com o preço do terreno passa a ser bem menor quando comparado ao condomínio horizontal.

O processo de favelização não é novo dentro do bairro, porém, nos últimos anos observa-se um aumento da densidade dos assentamentos precários já consolidados e o surgimento de novos em áreas ambientalmente frágeis.

MAPA 13 - CHEIOS E VAZIOS

100m 500m norte

FONTE: Autora

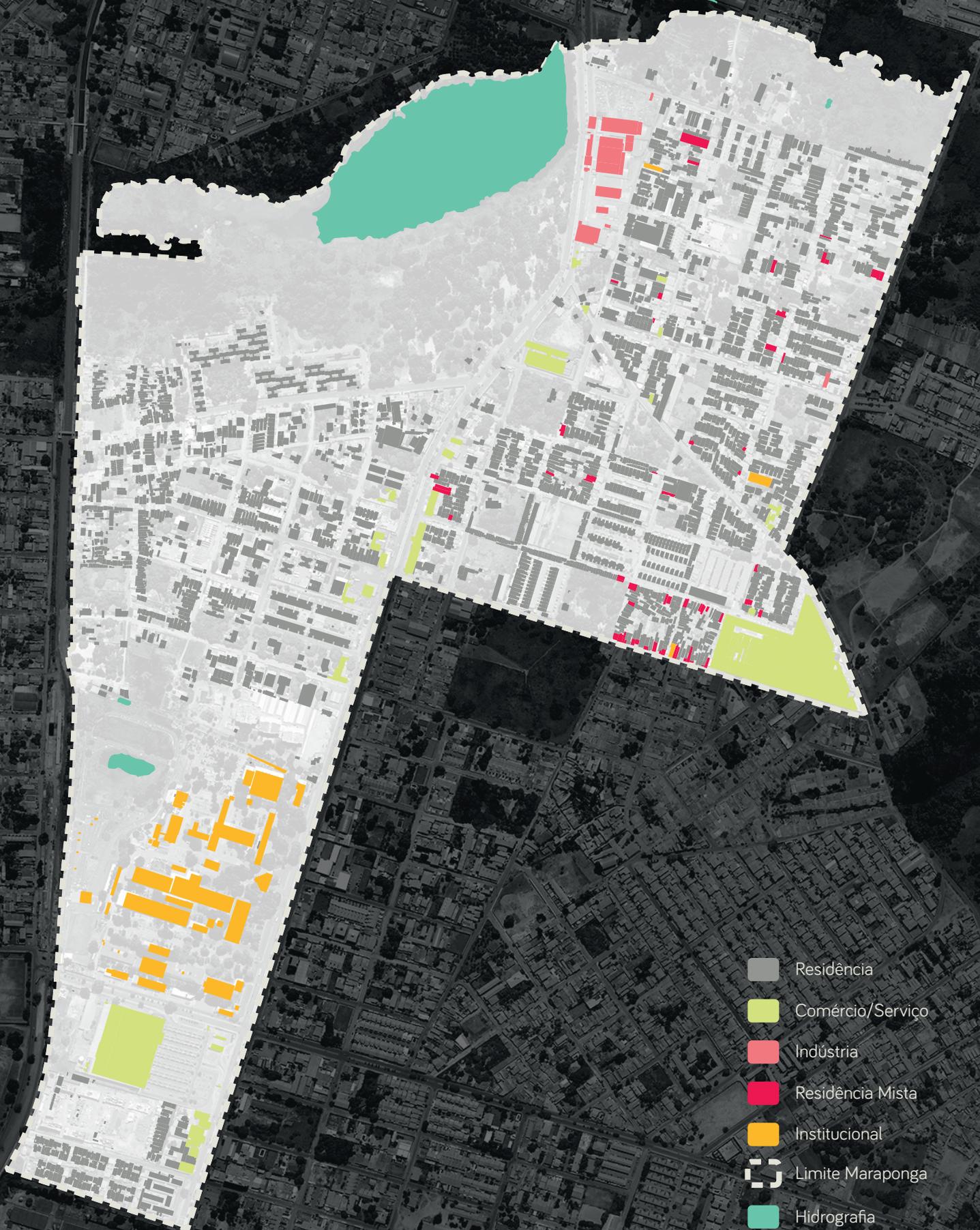


- Edificações surgidas até 1995
- Edificações surgidas após 1995
- Limite Maraponga
- Hidrografia

MAPA 14 - USOS

100m 500m norte

FONTE: Autora



- Residência
- Comércio/Serviço
- Indústria
- Residência Mista
- Institucional
- Limite Maraponga
- Hidrografia

MAPA 15 - NOVAS TIPOLOGIAS

100m

500m

norte

FONTE: Secretaria de Finanças de Fortaleza



-  Assentamento Informal
-  Verticalização
-  Casa
-  Limpeza de Terreno
-  Condomínio Fechado
-  Galpão
-  Quadras com Incidência de ITBI (2007 a 2010)
-  Limite Maraponga
-  Hidrografia

3.8. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para efetuarmos um estudo consistente dos aspectos ambientais presentes no bairro, é preciso inicialmente fazer algumas considerações em macro-escala. O primeiro mapa traz os sistemas ambientais que não suportam ocupação presentes em Fortaleza junto com a hidrografia (MAPA 16) informação retirada a partir do Diagnóstico Geo-Ambiental do Município de Fortaleza. Observamos então que o bairro está situado na borda da Bacia Hidrográfica do Rio Cocó com uma pequena porção dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Maranguapinho, região de cota elevada, se configurando como um divisor de águas com presença de uma nascente. Por esse motivo a área requer maior atenção quanto a sua preservação.

No mapa seguinte (MAPA 17) concluímos que o entorno do bairro possui diversos corpos d'água que se comunicam ambientalmente com a Lagoa da Maraponga, o mais próximo deles é o Açude da UECE. Apesar de não haver uma relação ambiental, a Lagoa do Mondubim também se destaca pela sua proximidade e pela possibilidade de conexão viária com a Lagoa da Maraponga. Esta última conexão seria viabilizada por intervenção na linha férrea. É percebido o potencial de implantação de um sistema de espaços livres nesses percursos.

Seguindo para os sistemas ambientais contidos no bairro (MAPA 18), foi possível delimitar porções de terra mais frágeis que não suportam ocupação humana. A maior parte do bairro é formada pelo sistema de Tabuleiro Pré-litorâneo, que significa uma área estável e prioritária do ponto de vista de uso e ocupação. Os outros três sistemas que compõem a região, Planícies Flúvias e Lacustres e Áreas Inundáveis Sazonal, são sistemas que não devem ser ocupados por apresentarem instabilidade quanto a alagamentos. Estão presentes nas proximidades dos cursos d'água e devem ser preservados e recuperados como uma medida preventiva para enchentes, principalmente com relação a vegetação. Apesar de não serem propícios para ocupação, podemos constatar algumas edificações nessas áreas. (QUADRO 7)

Quadro 7 - Sistemas Ambientais

A partir do Diagnóstico Geo-Ambiental de Fortaleza, identificamos os sistemas ambientais presentes no bairro e suas características.

Planícies Flúvias e Lacustres

Souza (2000) acentua que as planícies flúvias são as formas mais características de acumulação decorrentes da ação flúvia e se distribuem longitudinalmente acompanhando a calha dos rios.

As planícies lacustres são áreas de acumulação inundáveis que bordejam as lagoas perenes e semiperenes existentes no litoral e nos tabuleiros pré-litorâneos ou correspondem a áreas aplainadas, com ou sem cobertura arenosa, submetidas a inundações periódicas e precariamente incorporadas à rede de drenagem.

A retirada da mata ciliar dessas áreas ocasiona maior quantidade de sedimentos que colmatam as calhas flúvias e contribuem para o assoreamento dos rios e magnificação dos efeitos das cheias. A drenagem imperfeita e o encharcamento e excesso de água durante a estação chuvosa constituem os principais fatores limitantes ao uso, tratando-se de áreas constantemente sujeitas a inundações. É aí que se concentra a maior parte das áreas de risco existentes em Fortaleza.

Área de Inundação Sazonal

As áreas de inundação sazonal são superfícies planas com ou sem cobertura arenosa, sujeitas a inundações periódicas. A cobertura vegetal é típica de várzeas (matas ciliares), onde a carnaúba (Copernicia prunifera) é a espécie mais freqüente, associando-se a outras plantas de porte arbóreo e a gramíneas. São áreas medianamente frágeis com ecodinâmica de ambientes instáveis/transição com tendências à instabilidade. Por isso mesmo, a ocupação deve ser evitada, principalmente para auxiliar no controle das cheias.

Tabuleiros Pré-Litorâneos

São ambientes que possuem ecodinâmica favorável e poucas restrições ao uso e ocupação. Apresenta condições propícias à expansão urbana, dada a topografia pouco acidentada, propiciando ocupações e usos variados, desde que observadas as adequadas condições de infra-estrutura urbana e de saneamento ambiental.

MAPA 16 - SISTEMAS AMBIENTAIS

1km 5km



FONTE: Diagnóstico Geo-Ambiental de Fortaleza 2009



-  Sistemas Ambientais Inapropriados para Ocupação Urbana
-  Hidrografia
-  Sistemas Ambientais Apropriados para Ocupação Urbana
-  Limite Fortaleza

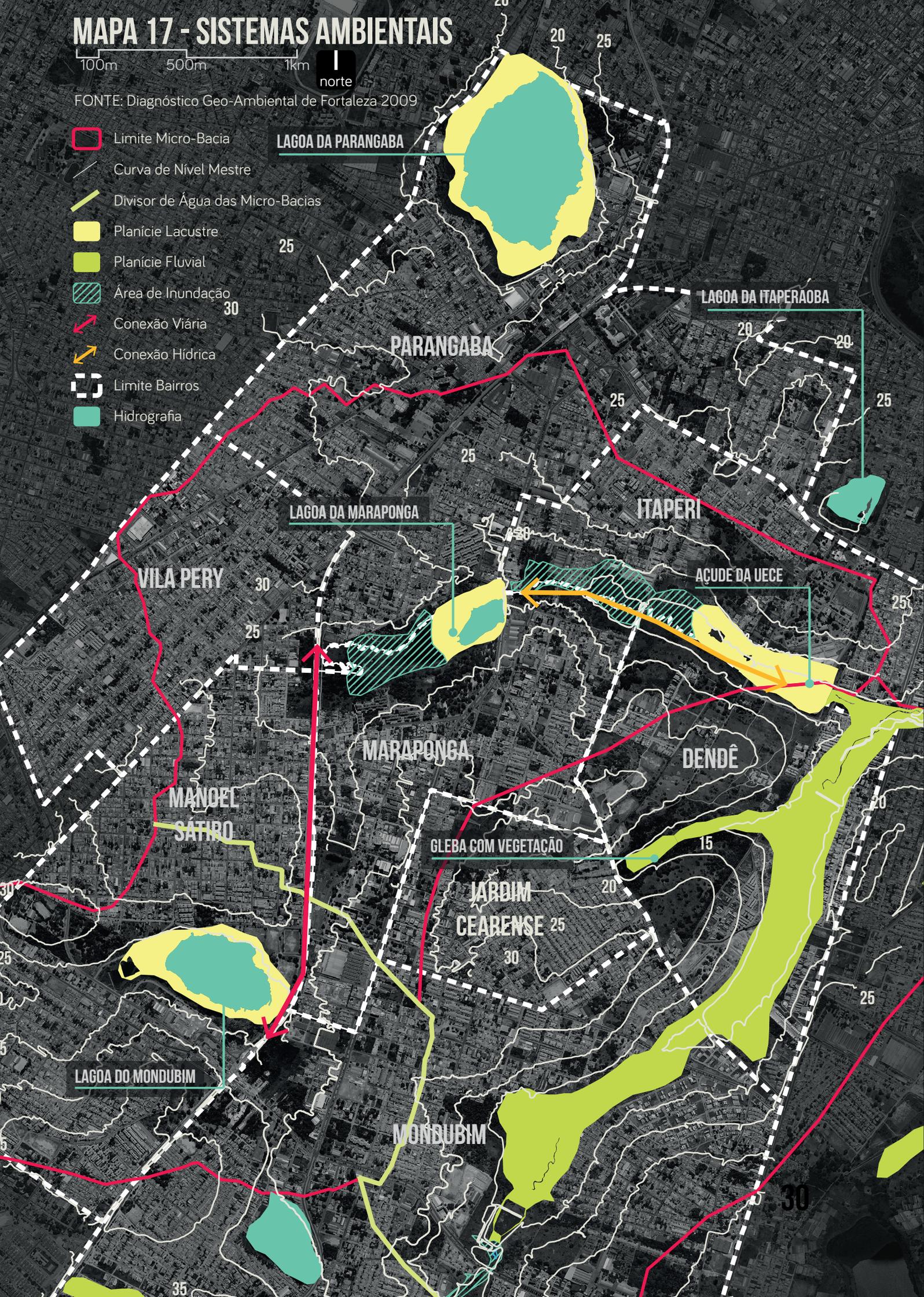
MAPA 17 - SISTEMAS AMBIENTAIS

100m 500m 1km

norte

FONTE: Diagnóstico Geo-Ambiental de Fortaleza 2009

- Limite Micro-Bacia
- Curva de Nível Mestre
- Divisor de Água das Micro-Bacias
- Planície Lacustre
- Planície Fluvial
- Área de Inundação
- Conexão Viária
- Conexão Hídrica
- Limite Bairros
- Hidrografia



LAGOA DA PARANGABA

LAGOA DA ITAPERAOBA

PARANGABA

ITAPERI

LAGOA DA MARAPONGA

AÇUDE DA UECE

VILA PERY

MARAPONGA

DENDÊ

MANOEL
SÁTIRO

GLEBA COM VEGETAÇÃO

JARDIM
CEARENSE

LAGOA DO MONDUBIM

MONDUBIM

MAPA 18 - SISTEMAS AMBIENTAIS

100m 500m norte
FONTE: Diagnóstico Geo-Ambiental de Fortaleza 2009



- Curva de Nível Mestra
- Planície Lacustre
- Área de Inundação
- Limite Maraponga
- Hidrografia

3.9. LEGISLAÇÃO

Após identificada a fragilidade ambiental da área a partir da existência de diversos recursos hídricos, estudamos o Código Florestal a fim de entender as regras legais vigentes. A determinação que se encaixa às características da área solicitam que seja reservada uma faixa 30 metros de área não-edificável de cada lado ao longo do leito do rio e uma faixa de 30 metros de mesma restrição na borda da Lagoa. Um número razoável de habitações ocupam a APP ao longo do rio, mas a APP ao redor da Lagoa encontra-se intacta.

De acordo com o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor) a maior parte da Maraponga está situada dentro da Zona de Requalificação Urbana 2 caracterizada como uma região que possui diversas precariedades, principalmente ligadas a ausência de infraestrutura, de espaços públicos e a presença de assentamentos precários. (MAPA 19) De fato, o cenário colocado no PDPFor se confirma ao longo do estudo.

As taxas estabelecidas para os parâmetros urbanísticos refletem a realidade estudada, já que promovem a densificação a partir do estabelecimento do índice de aproveitamento máximo igual a 1,5.

As outras zonas existentes também estão relacionadas com o controle ambiental. A mais extensa e restritiva delas é a Zona de Preservação Ambiental (ZPA1) que não permite nenhum tipo de edificação e exige 100% de permeabilidade. Os usos que podem ocupar essa área são bastante restritos e o que se percebe com a leitura do mapa é que existem habitações no local. A última zona é a Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) que permite uma ocupação de baixa densidade, bastante controlada também nos seus usos. (QUADRO 8)

A legislação específica para o quarteirão da Lagoa é bastante ambígua. Por volta dos anos 90, iniciou-se a construção do Residencial Parque Maraponga, que gerou uma revolta por parte dos moradores da região que por sua vez se organizaram e elaboraram um abaixo-assinado com o intuito de parar as obras para evitar a derrubada de árvores e ocupação do parque. Esta manifestação ficou conhecida como SOS Maraponga e reuniu cerca de 14.000 assinaturas. Esta ação fez com que o IBAMA, a SEMACE e a PMF embargassem a obra.

O documento foi encaminhado para a Prefeitura Municipal de Fortaleza que delimitou uma Área de Proteção Ambiental, porém esta lei não foi sancionada. Pouco tempo depois, os moradores apelaram para o Governo do Estado que procedeu com

Quadro 8- Parâmetros do PDP-For

Os parâmetros do PDP-For que são válidos para a Maraponga são:

Art. 66. São parâmetros da ZPA:

- I - índice de aproveitamento básico: 0,0;
- II - índice de aproveitamento máximo: 0,0;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,0;
- IV - taxa de permeabilidade: 100%;
- V - taxa de ocupação: 0,0;
- VI - altura máxima da edificação: 0,0.

Art. 71. São parâmetros da ZRA:

- I - índice de aproveitamento básico: 0,6;
- II - índice de aproveitamento máximo: 0,6;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,0;
- IV - taxa de permeabilidade: 50%;
- V - taxa de ocupação: 33%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 33%;
- VII - altura máxima da edificação: 15m.

Art. 97 - São parâmetros da ZRU 2:

- I - índice de aproveitamento básico: 1,5;
- II - índice de aproveitamento máximo: 1,5;
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,10;
- IV - taxa de permeabilidade: 30%;
- V - taxa de ocupação: 60%;
- VI - taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII - altura máxima da edificação: 48m;
- VIII - área mínima de lote: 125m²;
- IX - testada mínima de lote: 5m;
- X - profundidade mínima do lote: 25m.

uma ação de desapropriação, posteriormente ele autorizou a finalização dos blocos que já haviam sido iniciados, mas impediu a construção do restante. (QUADRO 9) De qualquer maneira, não foi identificada nenhuma ação direta do Governo do Estado em prol da conservação do Parque. (MAPA 20)

Quadro 9- Regulamentação das Unidades de Conservação da Lagoa da Maraponga

Abaixo das duas leis, estadual e municipal, que foram elaboradas para proteger a Lagoa da Maraponga:

O GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, no uso das atribuições que lhe confere o art. 88, incisos II e IV, da Constituição Estadual, e CONSIDERANDO a necessidade de proteger os recursos naturais da Lagoa da Maraponga; CONSIDERANDO a política de preservação do meio ambiente estabelecidas pela atual Administração, visando a uma melhoria de vida da população; CONSIDERANDO o que dispõe o art. 225 da Constituição Federal e o art. 259 da Constituição Estadual;

DECRETA:

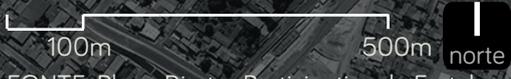
Art. 1º. O Art. 1º do Decreto nº 15.274, de 25 de maio de 1982, no que concerne às áreas ou faixas de proteção de 1ª e 2ª categorias da Lagoa Maraponga (SUB-BACIA B 3.4), são delimitadas no levantamento aerofotogramétrico, da Região Metropolitana de Fortaleza, escala de 1:2.000, anexo a este Decreto.

Lei Municipal no 6.833, de 18 de abril de 1991:

Art. 1o (...).

Parágrafo único. A delimitação da área de que trata este artigo é o perímetro compreendido pela ZE-1 – Zona Especial de Proteção Verde, Paisagística e Turística, cuja demarcação é a constante da Planta 01 da Lei no 5.122-A, de 13, de março de 1979.

MAPA 19 - LEGISLAÇÃO



FONTE: Plano Diretor Participativo de Fortaleza 2009



-  Zona de Recuperação Ambiental
-  Zona de Preservação Ambiental
-  Área de Proteção Permanente
-  Limite Maraponga
-  Hidrografia

MAPA 20 - LEGISLAÇÃO

50m 100m 200m



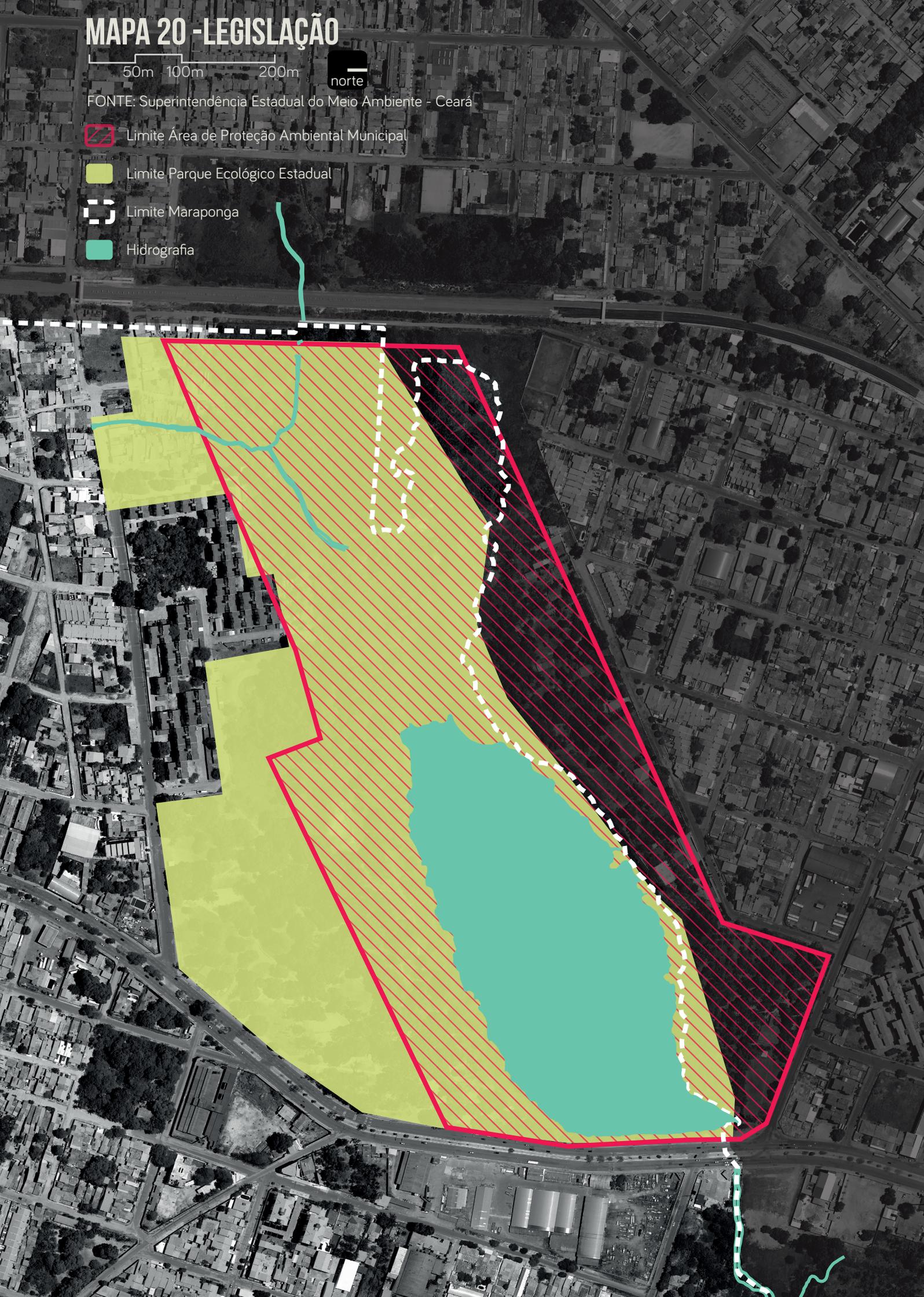
FONTE: Superintendência Estadual do Meio Ambiente - Ceará

 Limite Área de Proteção Ambiental Municipal

 Limite Parque Ecológico Estadual

 Limite Maraponga

 Hidrografia



3.10. A LAGOA



FIGURA 31

Lixo acumulado na margem principal da Lagoa da Maraponga

FONTE: Autora

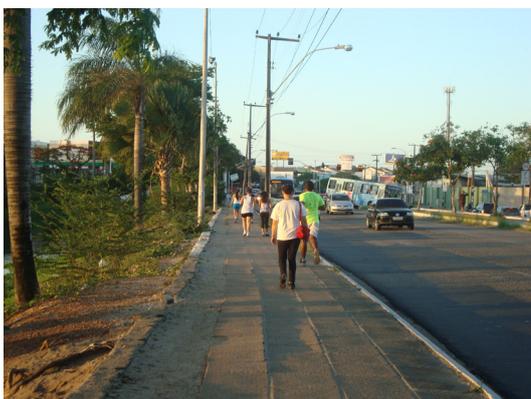


FIGURA 32

Fim de tarde e moradores fazendo caminhada no calçadão da Lagoa da Maraponga

FONTE: Autora



FIGURA 33

No domingo moradores de diversos bairros tomando banho na Lagoa da Maraponga

FONTE: Autora

A Lagoa da Maraponga, considerada uma centralidade dentro do bairro, sofre extrema degradação ambiental e encontra-se ameaçada pelo mercado imobiliário. Quanto a degradação ambiental, identificamos que o esgoto do Residencial Parque Maraponga é lançado, após tratamento, no leito da lagoa, o que causa desequilíbrio ecológico, pois mesmo após o tratamento ainda existem resíduos para serem depurados por este sistema ambiental que se encontra saturado. Outra forma de degradação ambiental preocupante é a falta de vegetação ripária e o acúmulo de lixo nas margens causado pelos próprios usuários (FIGURA 31). Em alguns momentos observamos pessoas lavando carros e animais na água da lagoa, uso que também causa poluição. Esse quadro pode acarretar enchentes e compromete a fauna e a flora.

Diariamente moradores das proximidades utilizam o calçadão da Lagoa como opção de esporte (FIGURA 32). Aos domingos acontece pela manhã a reunião de um numeroso grupo de pessoas que usufruem da sombra das árvores e da água como opção de lazer (FIGURA 33). Com intenção de oferecer suporte a este grupo, diversos comerciantes ambulantes ocupam locais próximo a lagoa para vender comidas e bebidas. Eles trazem um mobiliário flexível, como barracas desmontáveis e mesas e cadeiras de plástico. Em alguns casos, também trazem mobiliários maiores como uma cama elástica para crianças. (FIGURA 34, 35 E 36) Vale salientar que o entorno da Lagoa da Maraponga encontra-se com mobiliário urbano degradado, possivelmente pela falta de manutenção e fiscalização da prefeitura. (FIGURA 37)

De acordo com uma pesquisa realizada por alunos do Instituto Federal do Ceará o público é bastante variado quanto a faixa etária e 70% dos frequentadores são proveniente de outros bairros da cidade. Quanto a escolaridade, predomina o ensino fundamental incompleto.

Voltando o foco para as ameaçadas causadas pelo mercado imobiliário, inicialmente a área de influência da Lagoa era habitada por grandes sítios que privatizavam a orla, até hoje existem alguns remanescentes. Uma das primeiras construções de grande impacto foi o Residencial Parque Maraponga (FIGURA 38), que provocou intensa reação da população para evitar sua construção. No ano de 2012, se iniciou a construção de um novo empreendimento de grande impacto na área de influência da Lagoa (FIGURA 39)



FIGURA 34
No domingo moradores de diversos bairros usufruindo da Lagoa da Maraponga junto com comerciantes ambulantes
FONTE: Autora



FIGURA 35
No domingo os comerciantes trazem grandes equipamentos, como cama elástica
FONTE: Autora



FIGURA 36
No domingo comerciantes trazem mobiliário flexível para dar suporte aos frequentadores da Lagoa da Maraponga
FONTE: Autora



FIGURA 37
Mobiliário degradado no entorno da Lagoa da Maraponga
FONTE: Autora



FIGURA 37

Residencial Parque Maraponga
FONTE: Autora



FIGURA 38

Lagune Park Maraponga
FONTE: Autora

3.11. CONCLUSÃO

Neste tópico tentamos fazer uma compilação das potencialidades e deficiências diagnosticadas a fim de facilitar a apreensão total de diagnóstico.

SISTEMA VIÁRIO POTENCIALIDADES

- existência de ciclovia e ciclofaixa no entorno e no bairro
- existência de travessas

DEFICIÊNCIAS

- passarelas para pedestres ineficientes
- obstrução de vias devido assentamentos precários
- faixa de domínio da linha férrea em estado de abandono
- terreno ocupado por indústria - atividade inadequada para via (Av. godofredo Maciel)

MOBILIDADE POTENCIALIDADES

- acesso satisfatório entre o bairro e a cidade pelas vias principais
- presença de 3 terminais de ônibus intra-urbano próximo
- circulação de ônibus satisfatória no interior do bairro
- estação do VLT em construção no Terminal da Parangaba
- integração inter-modal - ônibus, metrô e VLT

DEFICIÊNCIAS

- linha férrea funciona como uma barreira
- não há conexão rápida com o entorno por meio de transporte público
- Estação de Metrô Manoel Sátiro não tem ligação direta com A.v Godofredo Maciel
- sobrecarga de ônibus na Av. Godofredo Maciel

EQUIPAMENTOS SOCIAIS POTENCIALIDADES

- presença de equipamentos regionais (UECE, DETRAN e Cemitério da Parangaba) causam dinamismo no bairro
- presença de equipamentos voltados para saúde e educação no entorno suprem a demanda do bairro
- presença de equipamento de esporte e lazer - Lagoa da Maraponga
-

DEFICIÊNCIAS

- ausência de equipamentos voltados para cultura, arte e geração de emprego e renda

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POTENCIALIDADES

- maior adensamento da área nos últimos anos significa melhor aproveitamento da infraestrutura urbana
- presença de habitação de uso misto gera maior sensação de vizinhança e segurança na rua

DEFICIÊNCIAS

- eixo de comércio e serviço da Av. Godofredo Maciel é pouco receptivo ao pedestre
- tímida mistura de usos
- presença de condomínios horizontais e verticais que estabelecem relação deficiente com o espaço público, pois transformam uma quadra inteira em um muro sem aberturas, tornando a rua insegura
- maior adensamento informal ocupando áreas públicas ambientalmente frágeis

ASPECTOS AMBIENTAIS POTENCIALIDADES

- a Lagoa da Maraponga encontra-se próxima a outras lagoas com as quais estabelece conexão ambiental
- dentro do bairro encontra-se um divisor de bacias, logo é possível que haja nascentes de riachos

DEFICIÊNCIAS

- o bairro encontra-se dentro de duas bacias hidrográficas e isso exige maior planejamento do manejo dos recursos ambientais
- presença de edificações em áreas inapropriadas para ocupação urbana

LEGISLAÇÃO POTENCIALIDADES

- APP da Lagoa da Maraponga está preservada
- SOS Maraponga

DEFICIÊNCIAS

- APP ao longo do rio encontra-se ocupada em alguns trechos
- ZPA encontra-se ocupada em alguns trechos

LAGOA POTENCIALIDADES

- calçadão da Lagoa da Maraponga diariamente frequentado por moradores da região para caminhadas
- Lagoa da Maraponga intensamente utilizada aos domingos para entretenimento por público proveniente na sua maioria de outros bairros da cidade e variado quanto a faixa etária e idade
- presença de comerciantes ambulantes aos domingos

DEFICIÊNCIAS

- ausência de lixeiras e iluminação adequadas
- mobiliário existente em mau estado de conservação
- ação predatória do mercado imobiliário ao ocupar as margens da Lagoa
- privatização da orla por habitação de alta renda
- degradação ambiental causada pelo acúmulo de lixo nas margens da Lagoa e despejo de esgoto do Residencial Maraponga
- degradação da vegetação ripária



CAPÍTULO 4

Projeto

De posse do resultado do diagnóstico, procuramos criar um perfil geral da área de estudo que englobe as principais características, dentre pontos positivos e negativos. Diante desse perfil, nota-se a validade e a necessidade da criação de um sistema de espaços públicos livres baseado no inegável caráter ambiental da área de estudo, na quantidade de áreas sem edificação e na conseqüente pressão por ocupação urbana deles. Portanto, é imprescindível a formulação de diretrizes de planejamento que protejam essa região e busquem o reordenamento da malha e da ocupação urbana com foco no sistema de espaços livres.

Com base nos argumentos defendidos por Raquel Tardin (2008), a definição para sistema de espaços livres é muito ampla e não existe um consenso estabelecido, por isso decidimos utilizar a definição que mais se adequa ao proposto neste trabalho. Por sistema de espaços livres entendemos uma rede interligada de áreas, predominantemente não edificadas, que são responsáveis por manter os fluxos biofísicos e perceptivos com o objetivo de promover a integração da paisagem natural e urbana. Compreendemos que os espaços livres são complexos quando consideramos que podem ser abordados do ponto de vista da percepção, do urbano e do biofísico, são, em geral, áreas que possuem fragilidades ambientais e restrições de ocupação, por isso abrigam atividades adequadas que procuram estabelecer relação direta com o entorno construído e direcionam as novas ocupações.

Busca-se tratar o espaço livre como o guia da intervenção urbanística, dentro de territórios altamente urbanizados eles são os espaços que restam, é preciso enxergá-lo não como uma área não urbanizada, mas sim como um agente ativo da construção do território. (TARDIN, 2008)

O acréscimo das características inerentes ao espaço público enriquece a proposta de sistema de espaços livres, pois é fundamental para viabilizar a intervenção proposta, já que pretende-se facilitar o acesso a estas áreas, evitar a privatização ou qualquer uso indevido, construir equipamentos que sirvam as necessidades da comunidade, como espaços de recreação e educação ambiental, facilitar reuniões de aglomerações de pessoas e suas manifestações, fomentar o contato entre elas e o maior uso das ruas.

A criação de um sistema de espaços livres públicos é a intervenção ideal para o caso de estudo, pois ela é capaz de controlar o mercado imobiliário atuante na área, pois ao passo que alguns terrenos são protegidos, porque integram o sistema, outros são oferecidos para gerarem ocupação de alta densidade, pois são propícios a isso. A proximidade entre os espaços livres e as habitações gera maior valorização dos produtos tornando ainda mais vantajoso o investimento na visão econômica. Quanto a densidade, não ocorre o comprometimento de qualidade de vida pelo excesso de habitantes, já que existe uma grande área para o desfrute público.

A existência de um sistema de espaços livres públicos facilita a aproximação entre o Estado e a sociedade, de tal forma que ele pode se mostrar presente e manifestar o seu poder, o que gera uma sensação de maior segurança e controle. Quanto a manutenção do sistema, poderia se pensar em uma contrapartida da iniciativa privada, mas tendo o Estado como principal mantenedor.

Englobamos a idéia de sistema em contraposição as intervenções pontuais, pois acreditamos que o formato de sistema garante maior eficiência e coesão entre as estruturas. Encaramos como a melhor conceituação de sistema aquela que o considera como a interação entre diferentes partes de um mesmo conjunto e na qual o todo supera a soma das partes. De acordo com a teoria dos sistemas, um sistema é formado por elementos em permanente transformação, que resultam de transformações internas e externas. (TÂNGARI, ANDRADE, SCHLEE, 2009) No caso de estudo, podemos dizer que as peças internas são aquelas que de fato compõem o sistema de espaços livres e as peças externas são as áreas ocupadas. Suas transformações dependem também de ações internas e externas, que podem ser resumidas a ação dos três atores que viemos tratando, o Estado, a sociedade e o mercado imobiliário, que podem influenciar o sistema de espaços livres públicos de fora e de dentro.

Partindo para a visão de Milton Santos acerca de sistema, ele elenca três comportamentos evolutivos que se destacam dentro de uma estrutura sistêmica. O primeiro deles está relacionado com a ação externa que garante a evolução exógena do sistema. O segundo fala da inter-relação entre as peças do sistema, que garante a evolução endógena. E o terceiro é o que demonstra a evolução particular de cada peça, logo está relacionado a evolução endógena e exógena. (TÂNGARI, ANDRADE, SCHLEE, 2009) Fazendo um paralelo com o caso de estudo, o projeto pretende trabalhar nessas três escalas de transformação para garantir o equilíbrio.

4.1. PROPOSTA DE ABORDAGEM

Procura-se com este trabalho oferecer melhores alternativas para a ocupação do bairro, atualmente 3 grandes empreendimentos ameaçam a integridade da área do parque, eles são voltados para um público de renda média, são construídos com técnicas arcaicas e dentro dos moldes de condomínio vertical fechado. Sendo torres residenciais com espaços para garagem e cercadas de muros, eles subvertem os espaços públicos imediatos, as ruas, em locais pouco frequentados e hostis. Também transformam o espaço comum de convivência dentro do condomínio no maior atrativo para os consumidores, oferecendo ambientes como espaço gourmet e sauna, que muitas vezes se tornam subutilizados, como uma alternativa aos espaços públicos de qualidade.

Dessa maneira, o que pretendemos é mostrar que é possível construir uma nova realidade partindo da essência do sistema de espaços livres públicos.

4.2. DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO

A principal diretriz de planejamento no âmbito da cidade seria implantar um sistema de espaços livres públicos municipal, para isso seria preciso tratar o espaço público como o protagonista no ordenamento da estrutura urbana através de uma visão integrada entre

as funções urbanísticas e ambientais. De forma ampla, é preciso garantir a participação da população no período de concepção e implantação do projeto, apenas desse modo é possível assegurar o sucesso do novo sistema a partir da apropriação da comunidade mais próxima.

Uma discussão delicada abordada por Soares (2009) é quanto ao princípio da intangibilidade das Áreas de Proteção Permanente, ou seja, a faixa não edificável de 30 metros ao longo de cada margem do leito d'água. Principalmente quando se trata de uma área urbana, onde os terrenos são amplamente disputados, é preciso levar em consideração, além da função ambiental, as funções urbanas que aquele recurso hídrico pode exercer. Por isso, defendemos que as zonas ripárias devem ser tratadas com mais atenção para que seu uso promova o equilíbrio entre o ambiente natural e urbano, logo deve haver uma flexibilidade quanto a dimensão e aos usos convenientes das margens dos corpos d'água.

As diretrizes mais específicas são:

- implantação de um sistema de espaços livres para interligar a Lagoa da Maraponga com a Lagoa do Mondubim, da Parangaba, da Itaperaoba e o Açude UECE.

Para tal é preciso proceder com o mapeamento dos espaços livres com posterior classificação para identificar os espaços de interesse. Em seguida, deve-se estabelecer conexões e atividades para consolidar o sistema.

- aumento da densidade da área de acordo com os parâmetros previstos no PDPFor

Para que este item seja viabilizado na área de estudo é imprescindível que aconteça a ampliação da rede de esgotamento sanitário levando a extinção do mecanismo fossa sumidouro. Segundo Mascaró, o preço para a implantação de infraestrutura está ligado a extensão da tubulação (m²) e não ao volume que ela transporta (m³). Logo, a alta densidade é vantajosa para o melhor aproveitamento desse equipamento.

- valorização dos corpos d'água

Esta ação pode ser feita através da renaturalização do leito do rio que permite que este recomponha a riqueza da fauna e da flora das suas margens bem como o antigo traçado sinuoso. Adotamos a reconstituição da zona ripária por meio da engenharia ambiental, com utilização de espécies autóctones e materiais permeáveis estáveis. Descartamos a utilização de soluções artificiais, pois estas são consideradas menos eficiente (Mello, 2012).

- promoção de urbanidade

A própria criação de um sistema de espaços livres públicos implica em um aumento no grau de urbanidade, bem como a valorização dos corpos d'água. Acaba por se tornar uma consequência das diretrizes propostas.

4.3. DIRETRIZES PROJETUAIS GERAIS

Seguindo o estudo feito por Jonathas Magalhães (2013) quanto a composição morfológica de um sistema de espaços livres, acreditamos que a melhor configuração possível está na combinação entre a articulação da malha urbana e a garantia das funções ambientais. Para isso, é preciso que haja espaços concentrados e distribuídos. Os espaços concentrados favorecem maior proteção ambiental da vegetação e dos recursos hídricos e devem se localizar próximo a áreas de maior densidade. Enquanto que os espaços distribuídos promovem o acesso mais facilitado das pessoas aos espaços livres, podem funcionar como linhas de drenagem e acabam assumindo diferentes papéis de acordo com o entorno, o que garante a diversidade das atividades.

O projeto vai contemplar uma recorte do sistema que se propõem no planejamento, com a definição do sistema de espaços livres e as atividades correlatas. As principais diretrizes projetuais são:

- delimitação de duas unidades de conservação, uma de proteção integral (Parque Ecológico) e outra de uso sustentável (Área de Proteção Ambiental)
- consolidação de 3 corredores ecológicos (eixos 1, 2 e 3)
- delimitação de uma zona de amortecimento - todos os lotes limítrofes ao sistema
- infraestrutura de drenagem - Rua Holanda, APP do rio e via férrea

4.4. METODOLOGIA DE PROJETO

Aplicamos uma adaptação da metodologia exposta por Tardin (2008) para identificar os espaços livres com maior e menor potencial de ocupação urbana a fim de trata-los com a melhor destinação no projeto. Em suma, os terrenos que se encontram livres são os principais alvos para compor o sistema, embora terrenos ocupados também possam ser incorporados a partir do reconhecimento da sua importância para a consolidação do sistema.

Inicialmente selecionamos os atributos que serão analisados em cada terreno e definimos a escala de valores para cada um deles. Estes atributos envolvem a análise de características que demonstram o grau de importância daquele terreno para o sistema. Os atributos selecionados foram:

- vegetação
- acessibilidade
- beleza cênica
- superfície protegida
- superfície edificada
- domínio

Em seguida, escolhe-se os terrenos que atingem o melhor desempenho, ou seja, se mostram mais adequados para conformar o sistema. Então debruçamos nossos esforços em consolidar o sistema através da proposição de conexões entre os diversos terrenos. Por fim, estabelece-se as atividades de integração entre o espaço construído e o espaço livre.

A metodologia seguiu os seguintes passos:

IDENTIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES

Mapeamento geral de todos os espaços, entre públicos e privados, que se encontram sem edificação dentro do bairro

CLASSIFICAÇÃO DO POTENCIAL DE OCUPAÇÃO URBANA

Implica no estabelecimento de categorias para classificação do potencial de ocupação urbana de cada terreno e eleição dos mais e menos favoráveis a ocupação urbana

criação do sistema de espaços livres

Utilização dos espaços livres menos favoráveis a ocupação urbana, incorporação de outros terrenos previamente ocupados, porém de interesse para conformação do sistema, e estabelecimento de diretrizes para ordenamento urbano

PLANEJAMENTO DAS ATIVIDADES

Definição das atividades adequadas a cada peça do sistema, bem como as atividades adequadas as fronteiras entre o espaço livre e o espaço urbano

DETALHAMENTO

Detalhamento de um trecho da área de estudo que demonstre a espacialização das diretrizes propostas.

4.5. ESPAÇOS LIVRES

No ano de 2009, foi feita uma oficina em Fortaleza organizada grupo QUAPÁ-SEL que diagnosticou o quadro de degradação dos espaços livres públicos e dos recursos naturais da cidade. A conclusão da oficina foi que estes equipamentos se encontram fragmentados, em número reduzido e implantados de forma desordenada. Como recomendação básica para a criação de um sistema de espaços livres na cidade, a oficina sugeriu a utilização de recursos hídricos, planícies alagáveis, áreas de vegetação preservada e áreas de vegetação delimitadas por lei como terrenos propícios para integrarem o sistema. (MOURA; ROCHA; BEZERRA, 2009)

Seguindo a mesma lógica, identificamos os sistemas ambientais mais frágeis e impróprios para ocupação urbana de Fortaleza, utilizando o Diagnóstico Geo-Ambiental, e procuramos tratá-los como o vertebrador do sistema de espaços livres municipal. Dessa forma, uma primeira medida para formar o sistema de espaços livres municipal seria incorporar automaticamente esses sistemas ambientais inadequados para ocupação ao sistemas de espaços livres municipal.

Este mapa (MAPA 21) permite identificar áreas relevantes para a criação de um sistema de espaços livre a nível regional, englobando mais de um bairro. Como critério para selecionar áreas de interesse, utilizamos as características de vegetação, recursos



FIGURA 39
Campo de Futebol público no entorno da Lagoa do Mondubim
FONTE: Rebeca Gaspar



FIGURA 40
Entrada do Estádio no entorno da Lagoa do Mondubim
FONTE: Rebeca Gaspar

hídrico, beleza cênica, atividades relevantes e relação com a comunidade. Na área delimitada encontramos 5 locais que se destacam dentro desses atributos.

LAGOA DO MONDUBIM (FIGURA 39)

A Lagoa do Mondubim, apesar de não ter uma conexão ambiental com a Lagoa da Maraponga, pois está localizada em outra bacia hidrográfica, possui uma potencial conexão viária a partir da linha do metrô. A conexão entre esses dois espaços âncoras é desejável pois eles possuem equipamentos complementares. A Lagoa do Mondubim abriga campos de futebol e um estádio amplamente utilizado pela população. (FIGURA 40) O seu estado de degradação se caracteriza pelo descaso do poder público em manter o calçadão ao redor da lagoa, em promover usos diversificados, em incentivar a preservação e recuperar o corpo d'água da poluição. Apesar disso é um espaço frequentado pelos moradores que a utilizam inclusive para o banho.



FIGURA 41

Açude da UECE tomado por aguapés

FONTE: Rebeca Gaspar



FIGURA 42

Alunos do Canto - Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo da UFC numa visita a Lagoa da Itaperaoba

FONTE: Canto



FIGURA 43

Vegetação preservada na continuação da Rua Holanda

FONTE: Rebeca Gaspar



FIGURA 44

Margem da Lagoa da Parangaba

FONTE: Rebeca Gaspar

AÇUDE DA UECE (FIGURA 41)

O Açude da UECE se encontra em uma área privilegiada do entorno, o campus da Universidade Estadual do Ceará, ou seja, é um local com grande potencial agregador e que recebe visita de inúmeros jovens diariamente. Existe uma forte conexão ambiental entre o Açude da UECE e a Lagoa da Maraponga, já que ambos fazem parte da mesma bacia. Dessa maneira é desejável utilizar o caminho percorrido pelo corpo hídrico para compor o sistema como uma peça de articulação. Para tanto é necessário que as margens da APP sejam dotadas de caminhos pavimentados que proporcionem a passagem de pedestres e bicicletas. O trânsito de veículos não é a melhor opção, pois é uma área frágil que exige ocupações mais restritivas. A intenção principal é promover a expansão da malha viária nas glebas ainda não loteadas e dessa forma reservar um espaço adequado para a implantação dessa sistema.

LAGOA DA ITAPERAOBA (FIGURA 42)

Muito próximo ao campus da UECE, existe a Lagoa da Itaperaoba, um recurso hídrico frequentado pelos moradores de baixa renda, mas que se encontra entre muros. A comunidade que se utiliza da lagoa se autodenomina como Comunidade da Serrinha e uma das atividades rotineiras desenvolvidas por eles é o Cine Cacimbão que recorda a lavagem de roupas feitas antigamente pelas mulheres da comunidade no local.

GLEBA COM VEGETAÇÃO (FIGURA 43)

Dentro de uma área ainda não loteada, encontra-se um riacho que deriva do

mesmo corpo d'água que alimenta o Açude da UECE. Esta área, ainda não urbanizada, está com a vegetação original em bom estado de conservação. Localiza-se próximo ao Maraponga Mart Moda, uma das centralidades do bairro, logo é uma área de relevante interesse comercial o que acarreta sua proteção e delimitação de espaços livres.



FIGURA 45
Montagem das barracas da feira da Parangaba
FONTE: Rebeca Gaspar

LAGOA DA PARANGABA (FIGURA 44)

A Lagoa da Parangaba se destaca neste contexto urbano pela extensão do seu espelho d'água e importância ambiental, mas principalmente pela relação social que estabelece com os moradores de toda a cidade. Aos domingos é realizada uma feira livre, conhecida como feira da Parangaba (FIGURA 45), que comercializa variadas mercadorias, desde animais até roupas e calçados. Ela é frequentada por pessoas de diferentes partes da cidade e até do interior, o que demonstra o elevado alcance da feira. Essa grandeza também se reflete na degradação ambiental, pois a feira gera muitos resíduos, ocupa um área frágil e causa transtorno aos transeuntes.

Esse mapa (MAPA 22) foi elaborado com a intenção de identificar as diversas tipologias de áreas verdes do bairro e observar seus atuais usos. Os principais usos reconhecidos foram:

- Jardim Privado
- Parque Público
- Praça Pública

Apesar do volume de construções nos últimos anos e conseqüente adensamento do bairro, é perceptível a presença de áreas verdes, cerca de 35% do bairro ainda é composto por área livre ou área verde, fato que resulta em uma ótima média de área verde por habitante, quase 50m². A quantidade de área verde torna-se equilibrada segundo o índice sugerido pela ONU, sem dúvida pela presença do Parque da Lagoa da Maraponga. (QUADRO 10)

A quantidade de terreno que foram reservados para a construção de praças é considerável, porém nenhuma delas encontra-se implantada, inclusive, estes terrenos são ocupados por assentamentos informais. Acredita-se que o motivo da inexistência desses espaços se deu pela negligência dos governantes em oferecer o mínimo de subsídio para caracterizar aquele terreno como praça e evitar sua ocupação indevida.

Em uma discussão mais aprofundada, constata-se que as únicas áreas verdes públicas presentes no bairro se restringem ao Parque da Lagoa da Maraponga e a duas praças, ou seja, metade da área verde do bairro é de domínio particular e sofrem o risco de serem destruídas a qualquer momento para dar espaço a novas edificações. As áreas verdes particulares cumprem apenas sua função ambiental, não exercendo as funções sociais. Os passeios, em geral, são desprovidos de vegetação.

Quanto a interação entre o meio construído e o meio natural público, notamos que grande parte do perímetro do Parque é voltado para terrenos cercado por muros o que inviabiliza qualquer interação entre os dois terrenos.

Quadro 10- Taxa de área verde

A área verde da Maraponga comparada a sua área total:

ÁREA TOTAL - 171ha
ÁREA LIVRE ou ÁREA VERDE - 60ha

MAPA 21 - ESPAÇOS LIVRES

100m 500m 1km norte

FONTE: Autora

 Limite Bairros

 Hidrografia

 Vegetação



MAPA 22 - ESPAÇOS LIVRES

100m 500m norte

FONTE: Autora



4.6. DEFINIÇÃO DO POTENCIAL DE OCUPAÇÃO

Foram elencados alguns atributos para avaliar os espaços livres presentes no bairro. Esta avaliação busca identificar quais terrenos são propícios para fazerem parte do sistema e quais devem ser reservados para o adensamento populacional.

O primeiro atributo escolhido foi a vegetação, terrenos que possuem vegetação conservada tem maiores chances de contribuírem para as dinâmicas naturais da cidade e, conseqüentemente, para a consolidação do sistema de espaços livres, enquanto terrenos com vegetação degradada exigem um trabalho de recuperação ambiental que permita o estabelecimento dessas dinâmicas.

Porém, este atributo não é um fator determinante para que um terreno componha o sistema de espaços livres. Alguns terrenos com vegetação degradada podem se apresentar como espaços de interesse, devido a particularidades, como por exemplo, uma boa localização capaz de permitir a continuidade do sistema de espaços livres.

É considerado um espaço de interesse aquele que possui vegetação preservada ou que se conecta fisicamente com uma peça de vegetação preservada. Espaços de vegetação razoavelmente preservada são classificados com nota média e espaços sem vegetação com a nota degradada.

A hidrologia é outro atributo que se mostra muito importante para classificar os terrenos livres, pois ela é responsável por dinâmicas naturais de alto impacto, como inundações, além de representar um fluxo de continuidade forte que raramente permite interrupções. Dividimos a influência da hidrologia em terrenos alagáveis e não alagáveis, ou seja, os alagáveis são obrigatoriamente parte do sistema de espaços livres levando em consideração que não podem ser ocupados. Vale salientar que eventualmente, a partir da combinação de outros atributos, os terrenos não-alagáveis farão parte do sistema de espaços livres.

A acessibilidade também foi considerada por se tratar de um atributo determinante para o contato da população com o sistema, pois garante o acesso facilitado a um maior número de pessoas e assim a democratização do espaço público. A acessibilidade se mostra como um fator definidor quanto a continuidade dos espaços livres, então é preciso escolher peças bem localizadas ao longo dos eixos viários a fim de manter esse elo. Quanto a acessibilidade classificamos de acordo com a magnitude da via:

- acessibilidade baixa - via local
- acessibilidade média - via coletora
- acessibilidade alta- via arterial

As belezas cênicas se resumem a exuberância da vegetação e a presença de leitos d'água no terreno, fato que confere maior atração das pessoas para os espaços livres públicos. Neste trabalho atrelamos a pontuação de beleza cênica ao atributo de vegetação e hidrologia, definimos que uma peça que possui vegetação preservada e/ou curso d'água, possui beleza cênica máxima, enquanto que uma outra peça que possui vegetação média, possui beleza cênica média, mas se ela estiver próxima a uma peça com beleza cênica máxima, ela terá beleza cênica máxima também. Já no caso da peça possuir vegetação degradada, ela não possuirá beleza cênica, mas como no caso anterior, se ela estiver próxima, ou seja, com contato visual,

com uma peça com vegetação preservada, ela terá beleza cênica média.

Quanto ao planejamento, podemos citar o atributo de superfície protegida, que enquadra todas as peças que estão dentro de um polígono que estabelece normas restritivas de ocupação, neste caso esses polígonos seriam as delimitações da Zona de Recuperação Ambiental e da Zona de Preservação Ambiental. Também se enquadram nesse panorama as peças que margeiam os rios e estão dentro das APPs. Estas áreas demandam maior atenção principalmente por abrigarem as margens dos rios ou zonas ripárias que, segundo Mello (2008), são áreas imprescindíveis para o equilíbrio da dinâmica natural do corpo d'água. Alterações na constituição dessa área, seja por supressão de vegetação ou por construções indevidas, acarretam problemas como assoreamento, aumento do deflúvio e interrupção dos ciclos gênicos. Todas as outras superfícies são consideradas não protegidas. Vale ressaltar que as áreas delimitadas por proteção podem vir a sofrer alterações quando consideramos pertinente aumentar ou subtrair seu perímetro.

As superfícies edificáveis são aquelas que permitem edificação, pois não são protegidas, não sofrem inundações e não são de domínio público. Ainda é preciso que elas tenham contato com alguma via, ou seja, não podem ser fundos de lote. Todas os terrenos que não se encaixam nestas determinações são considerados superfícies edificáveis, logo não são interessantes para o sistema de espaços livres e devem prioritariamente abrigar ocupação urbana.

Além dos atributos destacados acima, optamos por acrescentar mais um baseado na pesquisa de Sandra Soares Mello (2008). Embora esta pesquisa esteja voltada para o estudo da relação entre os corpos d'água, as pessoas e a cidade, em muitos momentos encontramos interseções valiosas com o presente trabalho, principalmente quando trata-se da abordagem das APPs urbanas. O atributo exposto por Mello que se refere ao domínio público, ou seja, ao fato de aquele terreno pertencer ao Estado, é imprescindível para a composição do sistema de espaços livres. Este atributo enfatiza a utilização do espaço por um maior número de pessoas, se tornando de suma importância o instrumento de

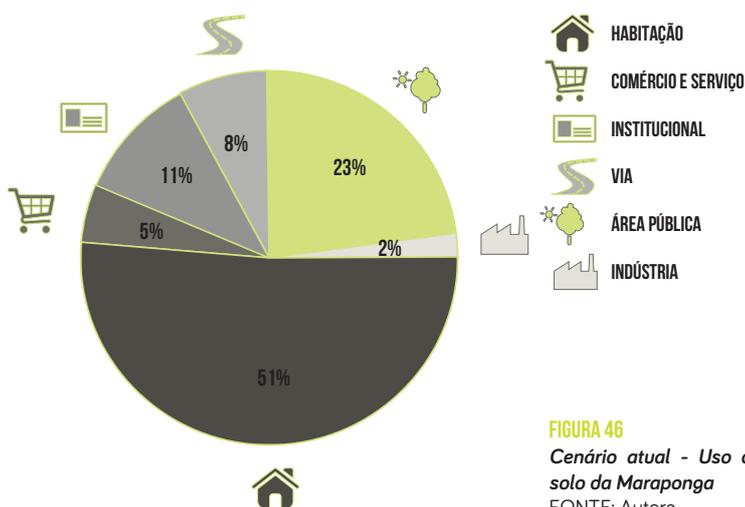


FIGURA 46
Cenário atual - Uso do solo da Maraponga
FONTE: Autora

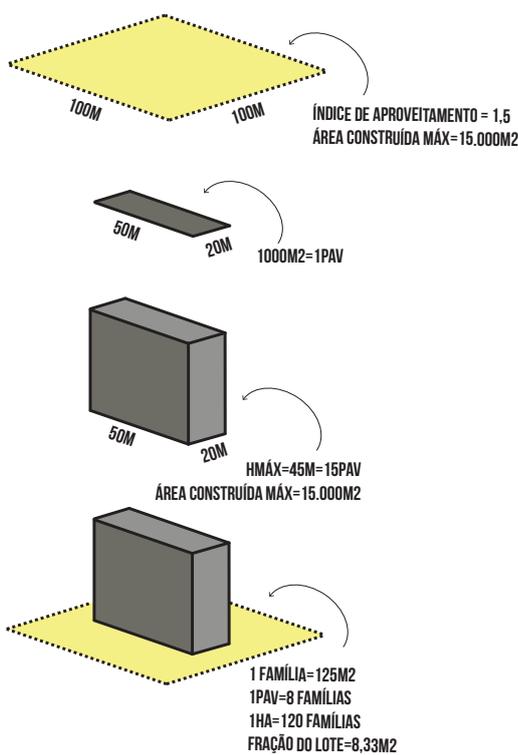


FIGURA 47
Passo a passo da simulação de ocupação máxima utilizando os parâmetros do PDPFor e da LUOS
FONTE: Autora

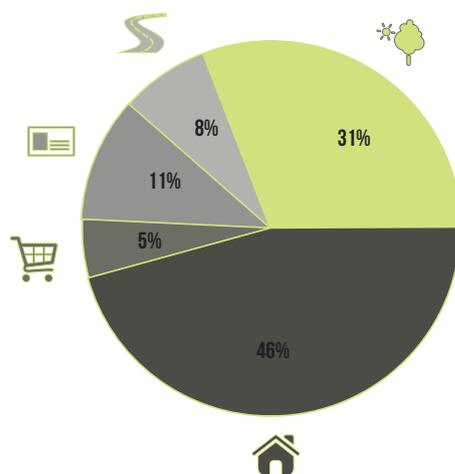


FIGURA 48
Cenário futuro - Uso do solo da Maraponga
FONTE: Autora

desapropriação que permite converter em espaços públicos aqueles terrenos particulares que se mostram necessários para a consolidação do sistema.

Com relação aos terrenos que serão destinados a ocupação urbana escolhemos outras duas variáveis que trabalham a questão do adensamento por verticalização. Os terrenos foram classificados quanto ao seu formato, podendo admitir a classificação de disforme, médio ou ideal, por exemplo, se um terreno possui muitos recortes ou se é muito estreito ele possivelmente dificultará a construção de uma torre residencial, condição considerada para um crescimento significativo da população.

Também foram classificados quanto a sua área dentro dos seguintes intervalos:

- menores que 1.000m²
- entre 1.000m² e 5.000m²
- entre 5.000 e 10.000m²
- maiores que 10.000m²

Estes intervalos foram definidos partindo do pressuposto que áreas superiores a 1.000m² permitem densificação por verticalização, quando aplicamos os parâmetros legais, e terrenos menores que isso não são expressivos quanto ao potencial de densificação. Elaboramos uma simulação que demonstra como esses terrenos podem ser utilizados para otimizar a ocupação da área.

No cenário atual (**FIGURA 46**), o território da Maraponga encontra-se ocupado predominantemente por residências, enquanto os espaços livre públicos chegam a cerca de 20% da área total de bairro. Ao incentivarmos a utilização de parte desses espaços públicos para a construção de prédios, utilizando os atuais parâmetros da legislação (**FIGURA 47**), podemos chegar a um número muito alto de habitantes.

O aumento da densidade se mostra benéfico neste contexto por diversos motivos. O primeiro deles é a liberação de áreas livres para construção de um sistema de espaços livres sem prejudicar a atuação do mercado imobiliário, pois mesmo com as restrições de ocupação impostas pela implantação do sistema de espaços livres, ainda é vantajoso investir nessa área do ponto de vista mercadológico. E em contra partida, os imóveis se valorizam pela presença de áreas públicas bem cuidadas.

“Densidade torna-se um referencial importante para se avaliar tecnicamente e financeiramente a distribuição e consumo de terra urbana, infra-estrutura e serviços públicos em uma área residencial.” (ACIOLY e DAVIDSON, 1998, p. 14)

Os outros motivos para incentivar uma cidade mais compacta estão relacionados a otimização do uso dos equipamentos públicos, menores deslocamentos, redução da poluição e etc.

Então, o novo cenário abrigaria um maior número de pessoas dentro de uma área menor reservada para a habitação, haveria uma maior quantidade de área livre e a área que hoje é destinada a indústria teria um melhor uso, possivelmente habitacional. (**FIGURA 48**)

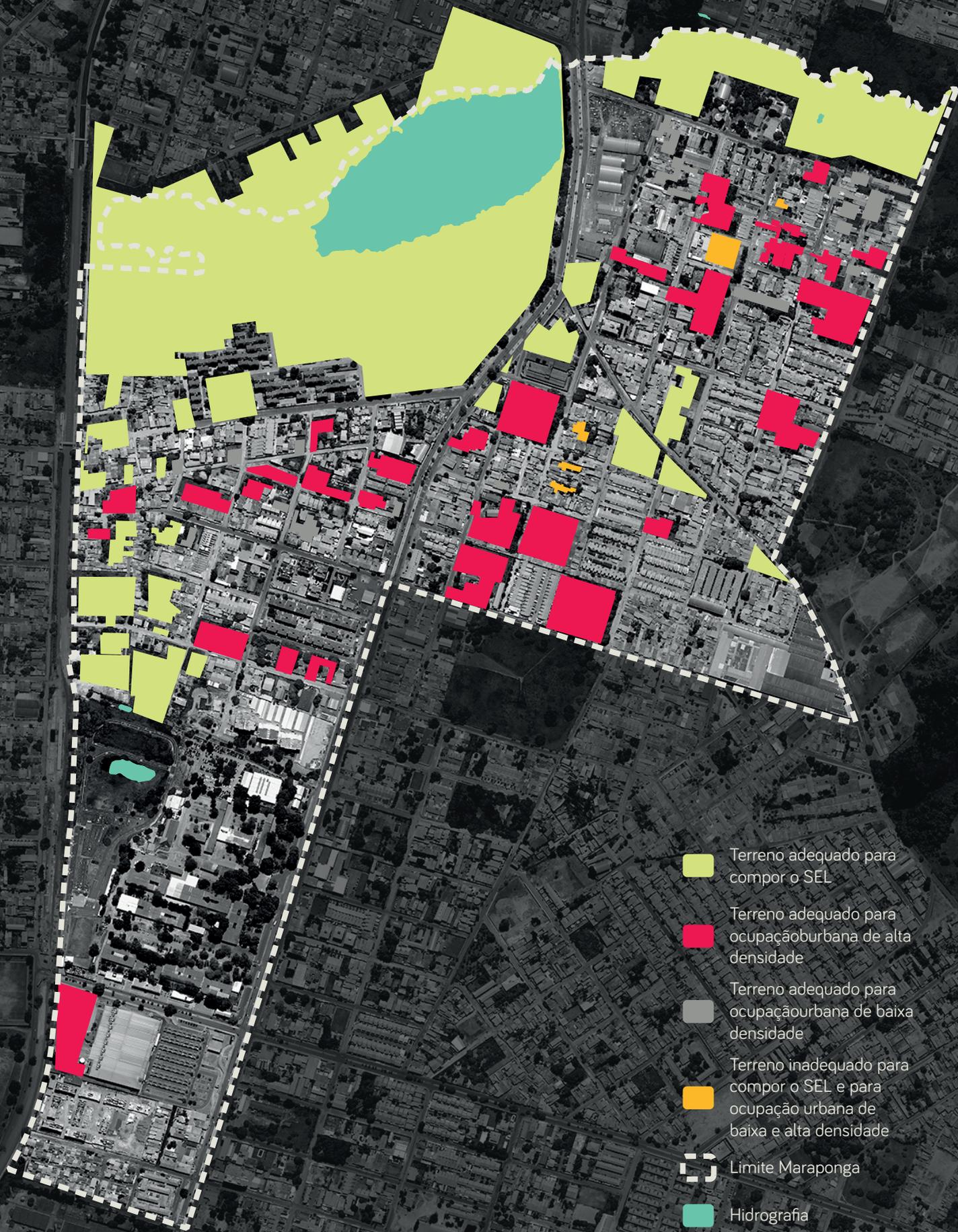
4.7. CLASSIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES

Este mapa (MAPA 23) utiliza os espaços livres identificados na etapa de diagnóstico e a eles foram aplicados os atributos de potencial de ocupação. Observamos a formação de três eixos distintos para suporte do sistema de espaços livres; o primeiro deles é composto pelo curso d'água que abriga em suas margens uma quantidade significativa de vegetação e em uma de suas extremidades possui alta acessibilidade. O segundo é relativo a uma via transversal, Rua Holanda, que se destaca dentro da malha viária do bairro, ao longo desta via é observado a presença de praças públicas e terrenos particulares arborizados e ela é cruzada por um riacho fora dos limites do bairro. O terceiro eixo é considerado o mais deteriorado, embora seja formado por diversas superfícies protegidas, elas não foram respeitadas e os espaços que deveriam ser livres sofreram ocupações, principalmente de baixa renda. O recurso hídrico supostamente presente nesta região, foi aterrado devido a essas construções.

MAPA 23 - CLASSIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES

100m 500m norte

FONTE: Autora



4.8. REASSENTAMENTOS

Diante do quadro exposto foi necessário proceder com uma ação de remoção seguida de reassentamento da população residente em áreas públicas de interesse para criação de novos espaços livres. As famílias serão reassentadas em locais previamente considerados propícios a ocupação. Pretende-se respeitar a coesão das comunidades e as relações de vizinhança, bem como é um princípio da intervenção que os novos assentamentos humanos sejam mais densos, por isso se aplicará a verticalização. Também será priorizada a implantação das novas residências em terrenos pulverizados ao longo do bairro para evitar grandes massas monofuncionais que descaracterizem a paisagem.

Quanto aos terrenos privados de interesse será aplicado o instrumento de Desapropriação por Subutilização do Imóvel com o intuito de liberar os terrenos que não estão cumprindo a função social. Esta ação é seguida de indenização.

Algumas praças que foram ocupadas por população de baixa renda serão resgatadas em outros locais de tal modo que essa nova área será incorporada ao sistema de espaços livres. A compra desses terrenos é prevista no Plano Integrado de Regularização Fundiária.

Esse mapa (MAPA 24) foi construído com o objetivo de demarcar as áreas ocupadas que na verdade deveriam permanecer vazias, como áreas ambientalmente frágeis ou que fazem parte de um complexo ambiental. Existem ainda alguns terrenos fora do perímetro do bairro que são de interesse e não foram demarcados no mapa anterior. Um deles é um terreno privado que abriga o riacho e estabelece conexão natural entre o a Lagoa da Maraponga e o Açude da UECE. E o outro é composto por 3 quadras que estão separadas do perímetro do Parque da Maraponga pela via férrea, possuem baixa ocupação e um pequeno riacho.

Para demarcar os domicílios que deveriam ser removidos, inicialmente cruzamos os dados de edificações com as demarcações ambientais de proteção, as áreas de interesse e o sistema viário, os números encontrados foram os seguintes:

- 258 domicílios dentro exclusivamente de ZPA, ZRA, APP ou no perímetro do antigo Parque Ecológico Estadual
- 582 domicílios dentro dentro de áreas de interesse particular
- 94 domicílios em leito viário

Somando um total de 934 domicílios num universo de 3074 no bairro, segundo Censo Demográfico - IBGE, o que corresponde a 30% do total de moradias. Vale ressaltar que a maior parte das desapropriações são provenientes do Residencial Parque Maraponga, 373 domicílios.

Cruzando-se as áreas de desapropriação e remoção com os polígonos do Plano Local de Habitação de Interesse Social, chegamos ao número de 272 domicílios. Ou seja, maior parte das remoções acontecerá com famílias de renda superior.

MAPA 24 - REASSENTAMENTO

100m 500m norte
FONTE: Autora



-  Lote desapropriado uso indevido
-  Lote desapropriado fins de interesse social
-  Lote desapropriado restrição ambiental
-  Lote remoção leito viário
-  Limite Maraponga

4.9. SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES

Este mapa (MAPA 25) demonstra um estágio futuro da situação dos espaços livres, ele evoluiu a partir dos espaços de interesse, entre livres e ocupados, públicos e privados, e após as adequações sociais e urbanas de desapropriação e remoção, sobraram os espaços livres públicos que de fato compõem o sistema.

Ele traz a classificação das diferentes peças que compõem o sistema e as subdivide em categorias de acordo com o tipo de uso e o modelo espacial a que se adequam.

Os espaços livres que compõem o sistema podem ser:

MATRIZ

Espaços livres de grandes dimensões em geral bem conservados biofisicamente, que exigem maior grau de proteção e que são os principais nós do sistema. As matrizes possuem forte função ambiental, a principal delas está ligada a proteção das nascentes e concentração vegetal.

CONECTOR

Espaços que podem assumir formas mais longilíneas e que interligam as matrizes mantendo as características ambientais capazes de guiar a percepção. Em geral são compostos por vias e devem possuir a circulação de mais de um modal.

Os conectores devem possuir uma linguagem uniforme com passeio padronizado a partir dos materiais e mobiliários, isso se deve a importância de tratá-los como identificadores e guias do sistema de espaços livres. Portanto, utilizaremos o bloco inter-travado que possibilita 50% de permeabilidade ao solo, é produzido em diversas cores e é o material que já compõem a matriz. Como acabamento usaremos o perfil de pedra. Haverá iluminação em dois níveis voltada para os pedestres e para os veículos. As ciclovias serão separadas do leito viário por uma faixa de segurança arborizada que também irá proteger os ciclistas e pedestres do sol. Ao longo do passeio será implantado o piso tátil bem como rampas e passagens elevadas nos diversos pontos de acesso.

Os conectores, pela sua própria natureza de extensão e ligação, se tornam um suporte favorável para a instalação de infraestruturas de drenagem. Ele tem como principal função proporcionar um deslocamento confortável para aqueles que não dispõem de automóveis.

FRAGMENTO

Espaços de menor dimensão que possuem formatos variados e estão localizados ao longo dos conectores, servem principalmente para espalhar as características do sistema pelo território evitando que estas fiquem restritas apenas aos conectores e as matrizes. As atividades em cada fragmento devem ser pensadas de forma a serem complementares e a interagirem com o entorno.

Sendo o fragmento o responsável pela distribuição dos espaços livres públicos ao longo da malha urbana, ele é o espaço mais próximo das pessoas, por isso deve ter características de pequenas aglomerações do dia-a-dia entre a comunidade. Também reconhecemos que eles são os melhores locais pra implantação de equipamentos públicos voltados para cultura.

Sendo o fragmento o responsável pela distribuição dos espaços livres públicos ao longo da malha urbana, é imprescindível tratá-los como valorizador do solo, logo as áreas vizinhas ao sistema de espaços livres devem ser compostas por uma densidade maior do que do resto

do bairro. Dessa forma, é possível garantir que o espaço ocupado seja melhor aproveitado e mesmo tendo uma moradia de tamanho reduzido, essa população terá mais privilégios por morar mais próximo as áreas verdes.

FRONTEIRA

A fronteira é o local onde o sistema de espaços livres toca o meio urbano, são os espaços ocupados contíguos as matrizes que possuem caráter misto entre o uso ambiental e o uso urbano, sua principal função é servir de transição entre os dois meios e para isso abriga atividades que tenham capacidade de integração, como comércio, serviços e habitação.

As fronteiras devem ser ocupadas por uso misto, de preferência comércios e serviços que funcionem em diferentes horários do dia, bem como residências. Em casos de verticalização, o térreo deve ser obrigatoriamente ocupado por comércio e serviços, enquanto os andares superiores devem ser de habitação. Em casos de imóveis térreo, é preferível que não se utilize muros e sim cercas como delimitação entre o lote e o passeio. Também existe a alternativa de utilizar apenas uma faixa de vegetação como transição entre o espaço público e o privado. No caso de uso comercial, haverá controle quanto a poluição visual e sonora.

O mapa traz também um esquema que demonstra os esforços necessários para que seja estabelecida uma relação harmônica entre as peças do sistema. Estas ações foram selecionadas com base no estudo de Tardin (2008) acerca das diversas ações possíveis para firmar o sistema de espaços livres.

Utilizamos o recurso denominado por Tardin (2008) como acrescentar para unir a matriz peças contíguas e estender o polígono de proteção ambiental até elas. Esta ação promove a conservação dos recursos naturais já reconhecidos na matriz e permite maior continuidade biofísica e perceptiva.

Outra ação amplamente utilizada neste processo foi a de conectar que visa principalmente unir peças em termos biofísicos e perceptivos através de canais de comunicação. Não existe obrigatoriamente a disseminação de um polígono de proteção neste caso.

Adequar foi uma outra ação que se mostrou imprescindível, pois ela procura tornar mais integrada áreas que participam do sistema e estão suscetíveis a uma certa ocupação urbana, ou seja, em quadras que metade faz parte do sistema de espaços livres e a outra metade é ocupada. Neste caso, é obrigatório que haja uma entrada da edificação voltada para o sistema. Existem mecanismos para evitar que as edificações avancem sobre o espaço público, como a construção de balizadores que demarcam o limite entre o público e o privado.

A ação de articular foi fundamental para que peças integrantes do sistema pudessem se relacionar com outras peças fora do sistema, esta ação se limita ao ambiente de fronteira entre o meio natural e o meio urbano. Ela tem muitos pontos em comum com a ação de adequar, inclusive já foi descrita acima quando dissemos que as fronteiras devem possuir uso misto e não ter muros.

Demarcar é uma ação que se estende a totalidade das peças, ela se dá por meio do estabelecimento de limites físicos que sinalizam a área do sistema. Seu principal objetivo é conter a ocupação urbana. Na área de estudo, optamos por uma demarcação contundente através do estabelecimento de vias em todos os limites do parque. Esta medida se mostra necessária devido a forte incidência de ocupações irregulares no bairro.

Por se tratar de uma ação que ocorre no interior das peças, a ação de enlaçar não está explícita no mapa, porém será utilizada no decorrer do projeto. Ela consiste em construir caminhos dentro do sistema que permitam o fluxo de pessoas e que superem elementos de interrupção.

MAPA 25 - SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES

100m 500m norte
FONTE: Autora

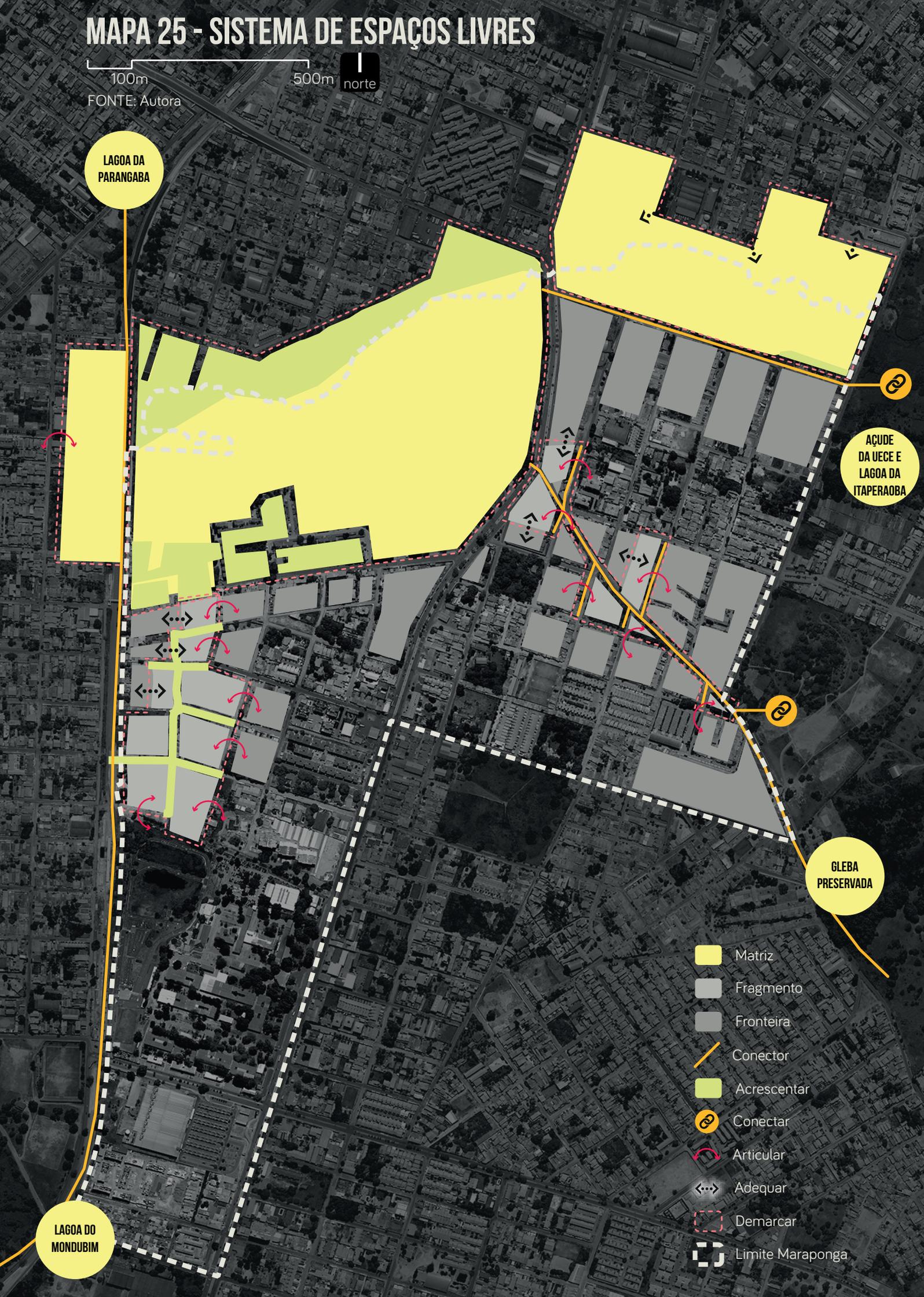
LAGOA DA PARANGABA

AÇUDE DA UECE E LAGOA DA ITAPERAOBA

GLEBA PRESERVADA

LAGOA DO MONDUBIM

- Matriz
- Fragmento
- Fronteira
- Conector
- Acrescentar
- Conectar
- Articular
- Adequar
- Demarcar
- Limite Maraponga



4.10. CONEXÕES

Com este mapa (MAPA 26) pretendemos comprovar que é possível estabelecer conexões viárias que são capazes de promover maior integração entre as áreas de interesse elencadas anteriormente e assim propiciar a existência de um sistema de espaços livres. Traçamos ciclovias que se interligam e tem como destino principal oferecer uma opção de deslocamento de pequenas distâncias. Este modal foi escolhido por se acarretar o menor impacto ambiental e que necessita de poucos investimentos para ser implantado. O fato do entorno ter um sistema de transporte público satisfatório, pelo número de linhas de ônibus e presença do metrô, justifica os esforços para sua implantação. Em cada uma das áreas de interesse implantamos um ponto de aluguel de bicicletas que pode ser utilizado por qualquer transeunte. Junto ao ponto de aluguel também funciona um estacionamento de bicicletas que permite ao ciclista a opção de trocar de modal. Destacamos como ponto de aluguel e estacionamento de bicicletas principal o que se localiza no Terminal de Ônibus Intraurbano da Parangaba. Também locamos duas passarelas próprias para a passagem de ciclistas, mas que também permitem a passagem de pedestres, essa medida foi necessária para proporcionar a ligação entre a Maraponga e os bairros vizinhos, Manoel Sátiro e Vila Pery.

O mapa seguinte (MAPA 27) pretende retratar as possíveis conexões que podem ser induzidas pelo poder público a fim de promover a integração entre as matrizes mais próximas do bairro. A principal ação seria a implantação de ciclovias e ciclo-faixas com pontos de aluguel e estacionamento de bicicletas distribuídos por elas.

As principais vias trabalhadas são a via lateral do metrô na qual é substituído o muro que divide a faixa de domínio e a via, permitindo assim o contato visual entre os dois lados da linha férrea. O muro do DETRAN também é substituído por grade com o mesmo intuito. Nessa via há uma ciclovia que faz a ligação entre a Lagoa da Maraponga e do Mondubim, por meio da passarela para ciclistas. Outra via que recebe ciclovia é a Rua Francisco Glicério que faz a ligação entre a Gleba Preservada e a Lagoa da Maraponga. A Rua Holanda também faz essa mesma ligação com o diferencial que esse percurso é caracterizado como um conector, logo traz maior conforto ao pedestre e ao ciclista devido a presença de outras áreas livres.

É prevista a construção de uma praça elevada que conecta ambiental e urbanisticamente o Parque da Lagoa da Maraponga com 3 quadras localizadas do outro lado da linha férrea. Esta é outra possível passagem de pedestres e ciclistas entre os dois bairros.

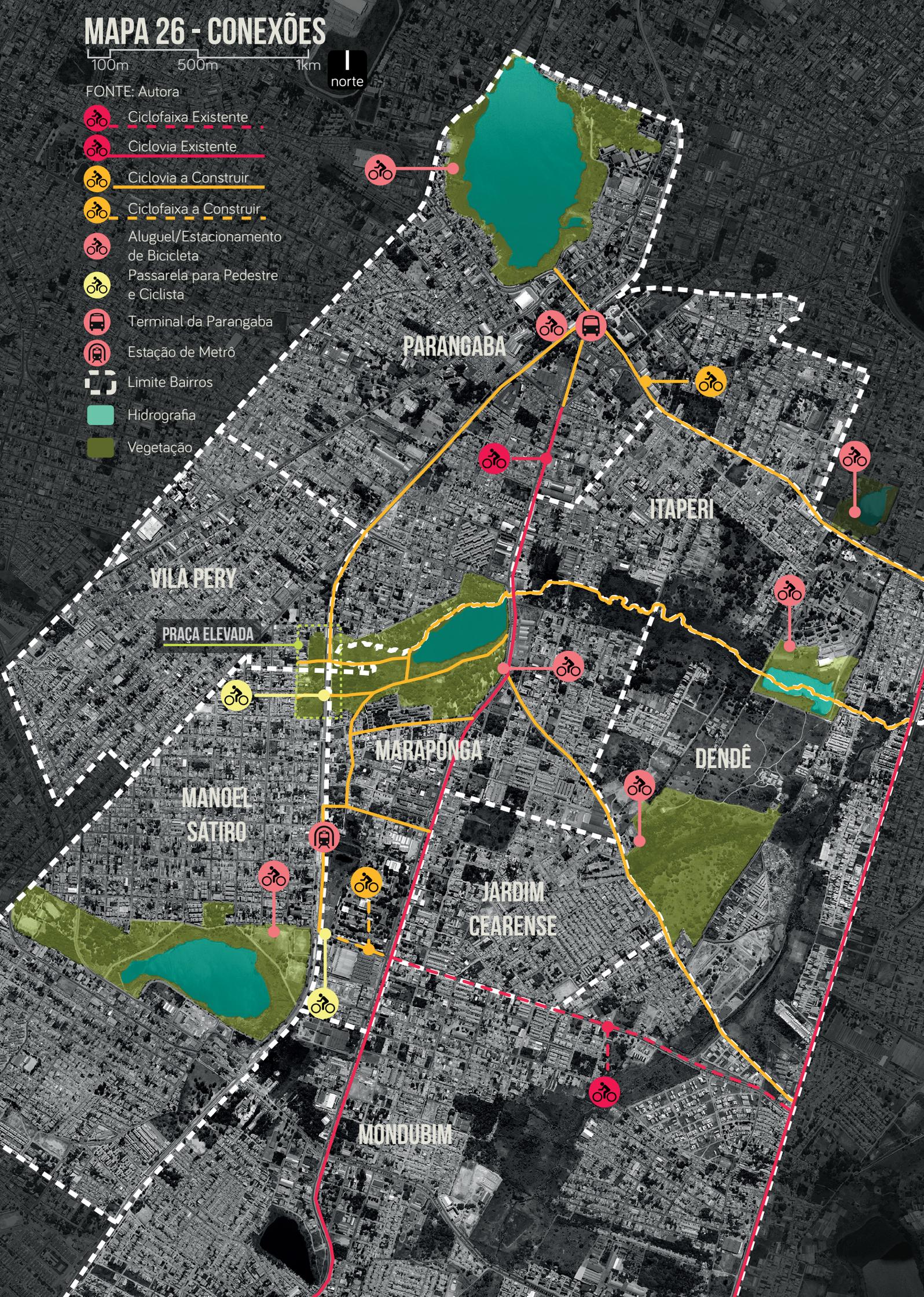
MAPA 26 - CONEXÕES

100m 500m 1km



FONTE: Autora

-  Ciclofaixa Existente
-  Ciclovía Existente
-  Ciclovía a Construir
-  Ciclofaixa a Construir
-  Aluguel/Estacionamento de Bicicleta
-  Passarela para Pedestre e Ciclista
-  Terminal da Parangaba
-  Estação de Metrô
-  Limite Bairros
-  Hidrografia
-  Vegetação



MAPA 27 - CONEXÕES

100m 500m norte

FONTE: Autora

PRAÇA ELEVADA



-  Padronização do Passeio
-  Ciclovia Existente
-  Estação de Metrô
-  Ciclovia a Construir
-  Ciclofaixa a Construir
-  Passarela para Pedestre e Ciclista
-  Sistema de Espaços Livres
-  Limite Maraponga
-  Hidrografia

4.11. ATIVIDADES

A definição e distribuição das atividades ao longo do sistema de espaços livres (MAPA 28) leva em consideração a hierarquia da estrutura do sistema, pois acredita-se que cada tipo de peça tem características específicas que se relacionam melhor com determinados usos.

A partir do diagnóstico da Lagoa detectou-se como um dos problemas mais sérios a degradação por sujeira e utilização indevida da água, por isso é sugerida a construção de uma escola de educação ambiental com sede dentro da área da APA que promova trilhas ecológicas ao longo do leito do rio, oficinas de conscientização, coleta seletiva dos resíduos das lixeiras da lagoa bem como qualquer outra ação que se mostre necessária para garantir a boa utilização da lagoa.

Observando a atual utilização da área propomos, próximo ao espelho d'água, um espaço reservado para piquenique, sem pavimentação, equipado com mesas fixas de tamanhos variados. Como apoio a esta área, também é proposto um espaço demarcado por diferença na pavimentação, com material semi-permeável, um pouco mais afastado do espelho d'água, para abrigar barracas de alimentação devidamente credenciadas. Essas barracas são desmontáveis e padronizadas, de tal modo que garantem organização e permitem a fluidez do espaço nos períodos que não seja necessária essa atividade. Existem dois campos de futebol, um localizado perto do trilho e o outro próximo a Av. Godofredo Maciel, que anteriormente pertenciam a terrenos particulares e após a desapropriação foram incorporados a APA

Quanto ao acesso a lagoa, respeitando a relação já desenvolvida pela maioria dos frequentadores, é permitido que se desfrute por meio de banhos, pesca e esportes náuticos. Sugerimos a criação de um pier para ancorar as canoas. Com o objetivo de tornar o espaço mais interessante, acrescentamos um mirante que adentra a água e proporciona a vista das serras ao fundo.

O pavimento e mobiliário urbano já existentes na área devem ser recuperados, não propomos nenhuma alteração nesse sentido para que a APA não seja descaracterizada e venha a inibir a utilização dos usuários de longa data. É preciso um reforço quanto a iluminação, principalmente nas margens da lagoa e maior número de lixeiras.

Com o intuito de resgatar a memória local, buscamos a implantação de um monumento que exalta a mobilização social que reivindicou pela proteção da Lagoa e deu como principal fruto a criação do Parque Estadual da Lagoa da Maraponga em 1991.

Saindo do perímetro da matriz e indo agora para o eixo 1, definimos como principais atividades um ponto de aluguel e estacionamento de bicicletas próximo a Av. Godofredo Maciel para dar suporte aos ciclistas já que esta é uma localização estratégica do ponto de vista da acessibilidade. No outro extremo deste fragmento, locamos uma estação ecológica que tem como principal função fiscalizar os usos desenvolvidos nas margens do rio e ampliar o alcance das práticas ambientais disseminadas pela Escola de Educação Ambiental.

O eixo 2 abriga no seu terreno mais próximo a matriz e como maior visibilidade uma Biblioteca Comunitária. Esta demanda foi observada no diagnóstico quando examinamos os equipamentos presentes no bairro e no entorno e notou-se maior carência quanto a equipamentos culturais. A área reservada para a edificação é de cerca de 900m² dentro de uma quadra ajardinada. Seguindo o caminho do conector, locamos um Centro de Treinamento, possivelmente vinculado ao Sistema S, que tem por objetivo formar profissionais de diversas áreas para atuarem no setor de comércio e serviço em desenvolvimento no bairro. Na quadra em frente ao Centro de Treinamento está situada também um ponto de aluguel e estacionamento de bicicletas.

Partindo para o último eixo, ele tem uma estação ecológica, uma área de parquinho infantil e alguns boxes de comércios e serviços para servirem a população das proximidades e as pessoas que utilizarem a estação do metrô.

MAPA 28 - ATIVIDADES

100m 500m norte

FONTE: Autora



- Venda de Mudanças
- Mirante
- Parquinho Infantil
- Monumento SOS Maraponga
- Piquenique
- Barracas
- Bosque
- Pesca
- Banho
- Esportes Náuticos
- Escola de Educação Ambiental
- Centro de Treinamento
- Biblioteca Comunitária
- Estação Ecológica
- Comércio e Serviços
- Aluguel/ Estacionamento de Bicicletas
- Sistema de Espaços Livres
- Limite Maraponga
- Hidrografia

4.12. ZONEAMENTO

Quanto a matriz da Lagoa da Maraponga, inicialmente é preciso demarcar duas diferentes unidades de conservação, uma de uso sustentável e outra de proteção integral. Esta medida é fruto de uma das diretrizes de planejamento que prega a utilização de uma visão integrada entre funções ambientais e urbanas, pois é preciso preservar o recurso hídrico da lagoa bem como permitir que a população continue usufruindo deste espaço desenvolvendo atividades semelhantes ao que vem sendo praticado hoje.

Para tanto estabelecemos como unidade de conservação de proteção integral um Parque Ecológico, nos moldes do parque que já existe, para que ele proteja a região de nascentes e a vegetação mais densa. Ele possui uma trilha de terra batida no seu contorno para sinalizar os limites e não poderá ser acessado pela população.

Quanto a unidade de conservação de uso sustentável acreditamos que a melhor opção seria a Área de Proteção Ambiental - APA - pois ela agrega valores de conservação do ambiente natural em sintonia com atividades humanas controladas.

MAPA 29 - ZONEAMENTO

50m 100m 200m

norte

FONTE: Autora

- Limite Área de Proteção Ambiental
- Limite Parque Ecológico
- Limite Maraponga
- Hidrografia



4.13. DETALHAMENTO DO EIXO 3

Elegemos um dos eixos para aplicar as decisões tomadas até aqui e ilustrar a relação entre o sistema de espaços livres a o ambiente urbano. O eixo escolhido foi o eixo 3 por se tratar do mais degradado ambientalmente e por isso exigir maior atenção nas soluções projetuais.

DIRETRIZES PROJETUAIS ESPECÍFICAS

As diretrizes projetuais específicas serão aplicadas no recorte escolhido. Elas são:

- utilização de uma linguagem orgânica

Esta medida tem por objetivo diferenciar o sistema de espaços livres públicos do resto da malha urbana. Enquanto na malha urbana predominam as linhas e os ângulos retos, dentro das peças do sistema as curvas são valorizadas. Esta maior fluidez também é um fator de aproximação com a natureza.

- nichos centrais mais afastados das vias

São reservados espaços na parte central das peças com a intenção de afastar os frequentadores das vias mais movimentadas e fazê-los imergir em um ambiente voltado para a natureza. Em geral, são locais nas proximidades de recursos hídricos. Esses espaços são dotados de mobiliário específico que permite a contemplação.

- máximo de permeabilidade

Os canteiros são projetados em dimensões generosas e os caminhos por entre eles são feitos de material permeável.

- vias para promover a constitutividade

A delimitação do sistema foi feita basicamente por vias, o que impede a ocupação indiscriminada do espaço público e promove a constitutividade, já que haverão frentes de lotes voltadas para aquela via.

- ciclovias sombreadas

Para que as ciclovias sejam utilizáveis e cumpram o seu papel na facilitação da mobilidade, é preciso mantê-las sombreadas na maior parte do percurso, por isso vegetação de médio porte com copa alta e raízes pivotante é a melhor opção. A vegetação deve ser localizada dentro da faixa de segurança para que seja reforçado ainda mais o distanciamento entre veículos e bicicletas.

- dois níveis de iluminação pública

A iluminação pública se torna mais eficiente quando é adequada a magnitude da via, por isso, é previsto dois tipos de posteamento, um voltado para o pedestre, com cone de luz focado e poste de tamanho médio, e outro para os veículos, com cone de luz aberto e tamanho alto. É preciso intercalar com cuidado a vegetação e os postes, embora o poste para pedestres já seja dimensionado para ficar abaixo da copa das árvores.

4.14. PLANO MESTRE

Procuramos dividir o terreno a partir da locação de três diferentes usos que se mostravam necessários. Escolhemos os terrenos mais próximos das vias na tentativa de incentivar a sua utilização e de dar maior visibilidade as atividades desenvolvidas ali. O primeiro deles está relacionado com a Estação de Metrô Manoel Sátiro que não tem estrutura suficiente para abrigar locais de serviços e comércio, como acontece na maioria dos terminais de ônibus intra-urbanos de Fortaleza, devido ao seu tamanho reduzido. A população que utiliza esta estação não dispõem de nenhum suporte nas proximidades,²⁶ qualquer serviço só está disponível há 500 metros, na Av. Godofredo Maciel. Então, propomos a criação da Praça do Metrô na porção do terreno mais próxima a estação que funciona como uma recepção aos passageiros, abriga boxes com diferentes serviços e comércios, como lanchonete, farmácia, banheiro e guichê de informação, e funciona como um ponto de encontro com generosos pergolados sombreados.

Na porção do terreno que está em contato com residências, escolhemos atividades mais relacionadas ao público local. A Praça das Crianças possui parquinho infantil e outros atrativos para crianças até 12 anos, bem como um pergolado para os pais permanecerem enquanto as crianças se divertem. A Praça Ecológica além de abrigar a Estação Ecológica, edificação de pequeno porte com a função de promover a educação ambiental e ligada a Escola de Educação Ambiental, também possui boxes de serviços, no mesmo formato da Praça do Metrô, mas com serviços mais próximos das necessidades da população local, como mercadinhos.

Procuramos elaborar três diferentes tipos de pergolados que induzissem apropriações variadas pela população. O primeiro deles é o pergolado maior, medindo cerca de 15m, ele está localizado nas áreas de maior concentração de pessoas, ou seja, as praças. Os usuários podem sentar voltados para a praça ou para o jardim. É composto de 4 bancos separados por um pequeno canteiro.

O segundo pergolado é em formato quadrado e possui acesso pelos quatro lados o que permite ser agrupado a outro igual, nesses casos pode abrigar até 10 pessoas confortavelmente.. Está localizado mais próximo ao rio para permitir a contemplação, bem como a reunião de pessoas por período mais prolongado.

O terceiro pergolado é em formato circular, está distribuído nos alargamentos dos caminhos, por possuir parede nos 3 lados e apenas uma entrada, torna-se um local mais íntimo e para um número reduzido de pessoas.

A fim de manter uma linguagem padronizada, utilizamos os mesmo materiais nos três pergolados. A estrutura, o piso, a cobertura e o revestimento superior do banco são de madeira e a base do banco de alvenaria, nos dois últimos apresentados, temos vedações de tijolo aparente. A noite é prevista uma discreta iluminação dentro do próprio pergolado.

4.15. CORTE 1

Este corte procura ilustrar a nova relação entre as ruas lindeiras à linha férrea e as edificações. A primeira medida adotada é a substituição do muro de separação entre a faixa de domínio do metrô e a via lindeira, em muitos pontos já observamos as grades de ambos os lados, mas é preciso estender esta ação a toda a linha férrea. Esta ação é responsável pela criação de maior constitutividade no espaço, levando em consideração que as casas que tem a frente voltada para esta rua estabelecem contato visual com a as casas após a linha férrea criando maior

sensação de segurança. A Rua Manoel Sátiro não sofre alterações, suas características atuais de sombreamento e fluxo pouco intenso de automóveis promove a urbanidade necessária para este local. Já a Rua Áustria recebe pavimento de pedra regularizada para as duas faixas de circulação de veículos, pavimento de concreto-grama para a faixa de estacionamento, faixa de mobiliário de cerca de 1m para abrigar vegetação e posteamento e passeio largo, cerca de 4m. A faixa de estacionamento torna-se importante pela proximidade desta rua com o Parque da Lagoa da Maraponga, que recebe visitas não só da população do entorno, mas de toda a cidade. A dimensão do passeio é um incentivo para a maior utilização da rua pelos moradores com a intenção de promover urbanidade. A Rua Áustria é prolongada até a Av. Benjamim Brasil com o objetivo de gerar um fluxo de pedestres, ciclistas e automóveis. No corte apresentado não existe ciclovia, pois esta está passando por dentro da praça, embora a Rua Áustria tenha ciclovias nos outros trechos.

4.16. CORTE 2

O corte 2 revela a dinâmica estabelecida entre o rio e suas margens. Procuramos construir um caminho que percorre lateralmente o rio para que este sirva como um delimitador entre o ambiente urbano e o natural. Este caminho funciona como ciclovia de apenas uma faixa e como calçada, a opção de colocá-los lado a lado é para garantir maior segurança tanto aos pedestres como aos ciclistas. O material usado na ciclovia foi o piso drenante que é 100% permeável, enquanto no calçada utilizamos terra batida. A opção por um traçado menos sinuoso neste caminho é devido a sua função de ligação. A vegetação de médio e grande porte não foi colocada na margem do rio, pois acreditamos que é necessário manter a visibilidade do leito d'água como uma característica que gera urbanidade.

Ao longo do rio foram localizadas passagens de baixo impacto para ligar as duas margens, essas pontes são utilizadas tanto pelos pedestres como pelos ciclistas. Optamos pela madeira já utilizada nos pergolados com o intuito de manter a mesma linguagem.

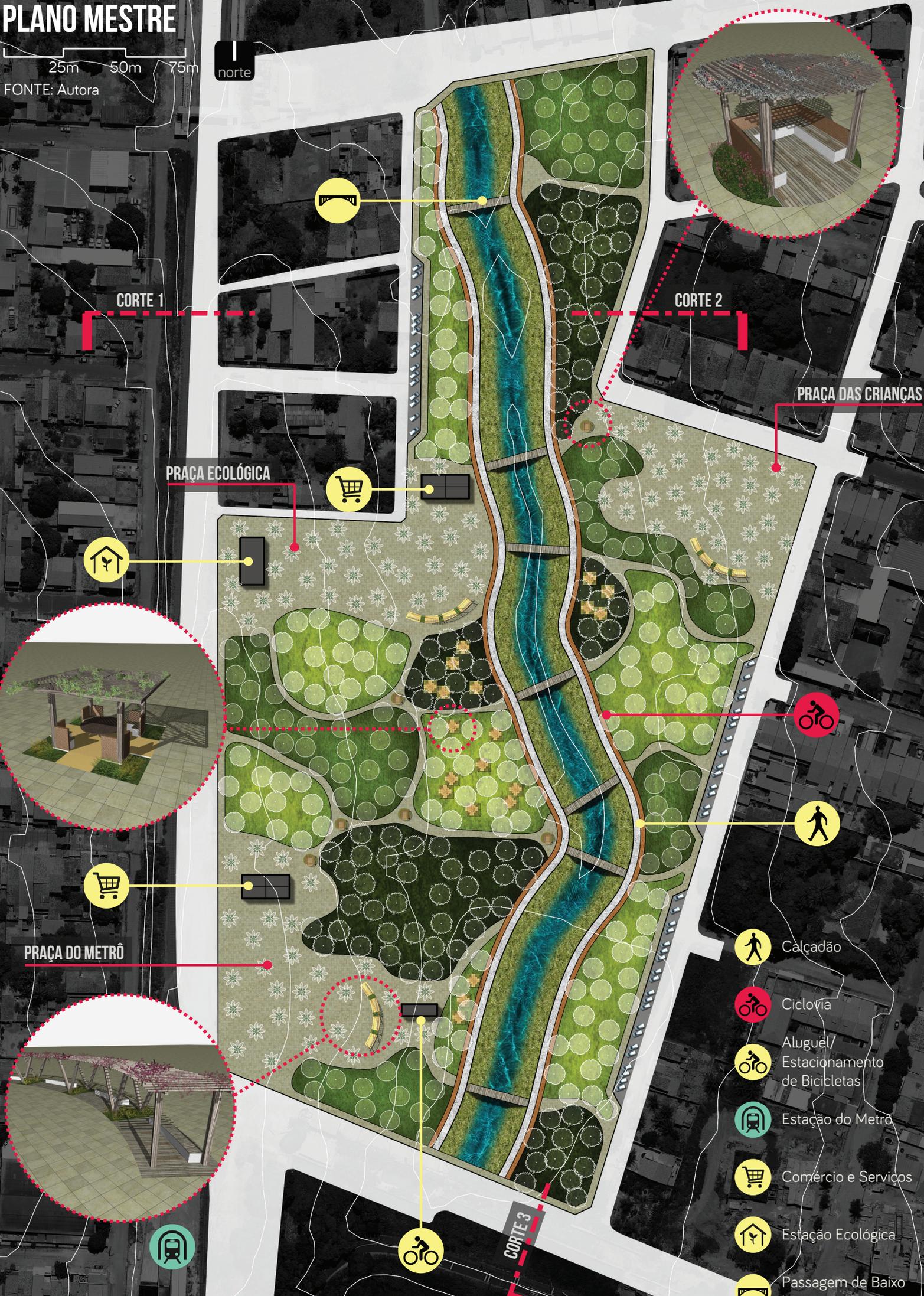
4.17. CORTE 3

Esta imagem foi gerada para ilustrar a nova via criada que exerce o papel fundamental de conectar a maior avenida do bairro, Av. Godofredo Maciel, ao eixo 3 do sistema de espaços livres e, por consequência, a Estação de Metrô Manoel Sátiro. Sem dúvida esta é uma forma de ampliar a utilização do metrô através de uma ligação direta entre o bairro e a estação.

Esta via será pavimentada com pedra regularizada nas duas faixas destinadas para carros, concreto-grama nas duas faixas laterais de estacionamento, pedriscos e grama na faixa de mobiliário e bloco cimentício na ciclovia. O muro do DETRAN será substituído pela mesma grade utilizada no metrô também com a intenção de estabelecer um contato visual mais amplo e maior constitutividade.

PLANO MESTRE

25m 50m 75m
FONTE: Autora



CORTE 1

CORTE 2

PRAÇA ECOLÓGICA

PRAÇA DAS CRIANÇAS

PRAÇA DO METRÔ

CORTE 3

Calçada

Ciclovia

Aluguel/
Estacionamento
de Bicicletas

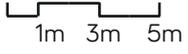
Estação do Metrô

Comércio e Serviços

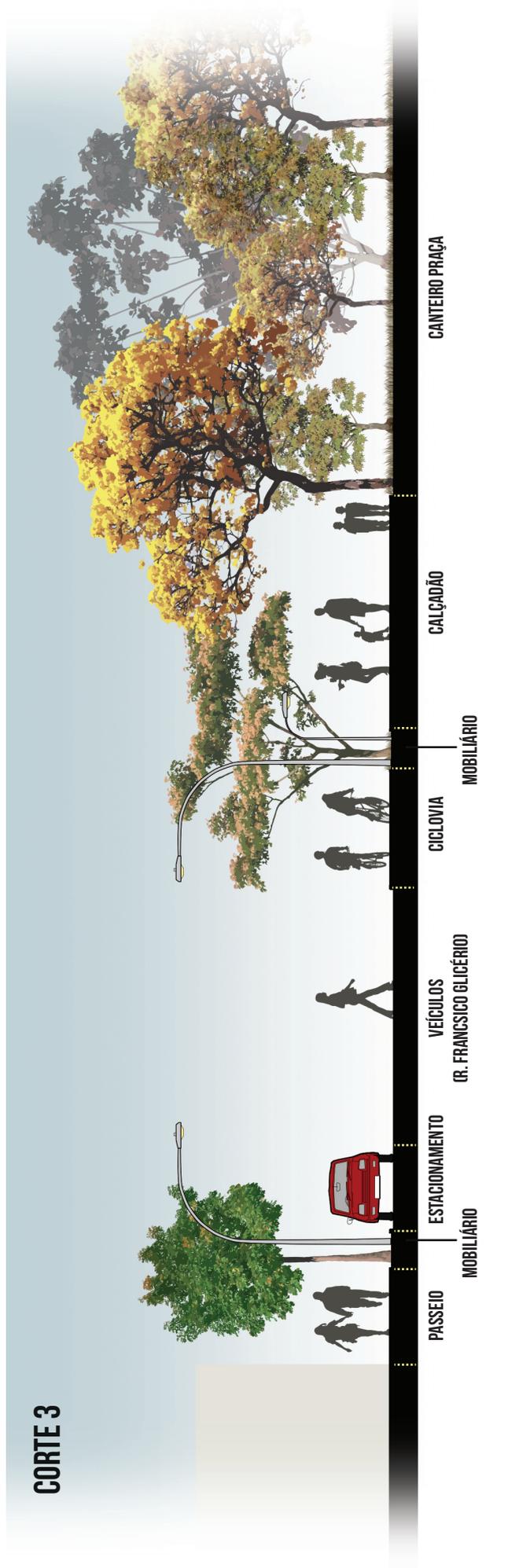
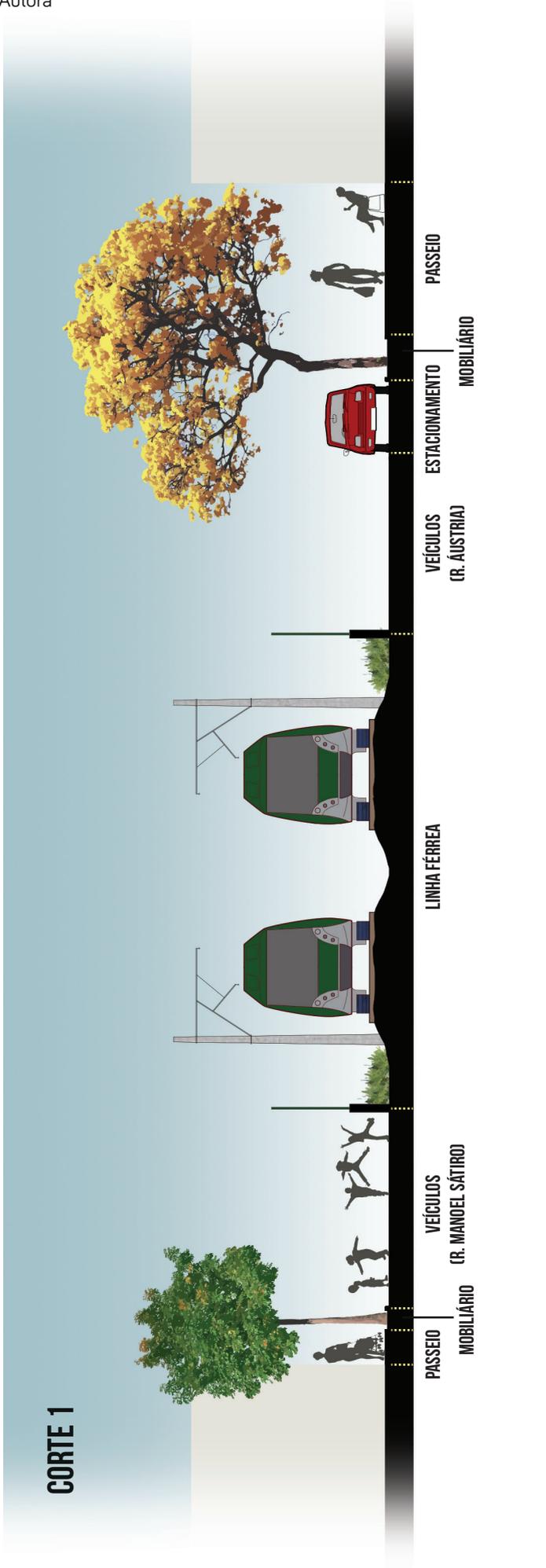
Estação Ecológica

Passagem de Baixo
Impacto

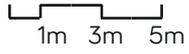
CORTES



FONTE: Autora

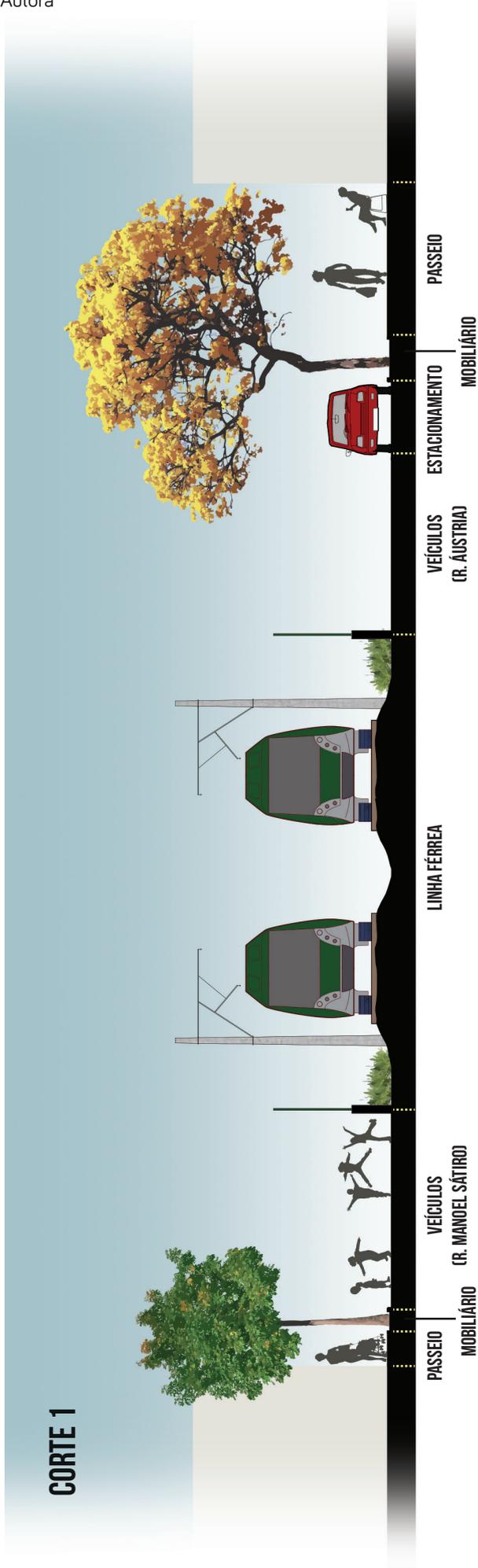


CORTES

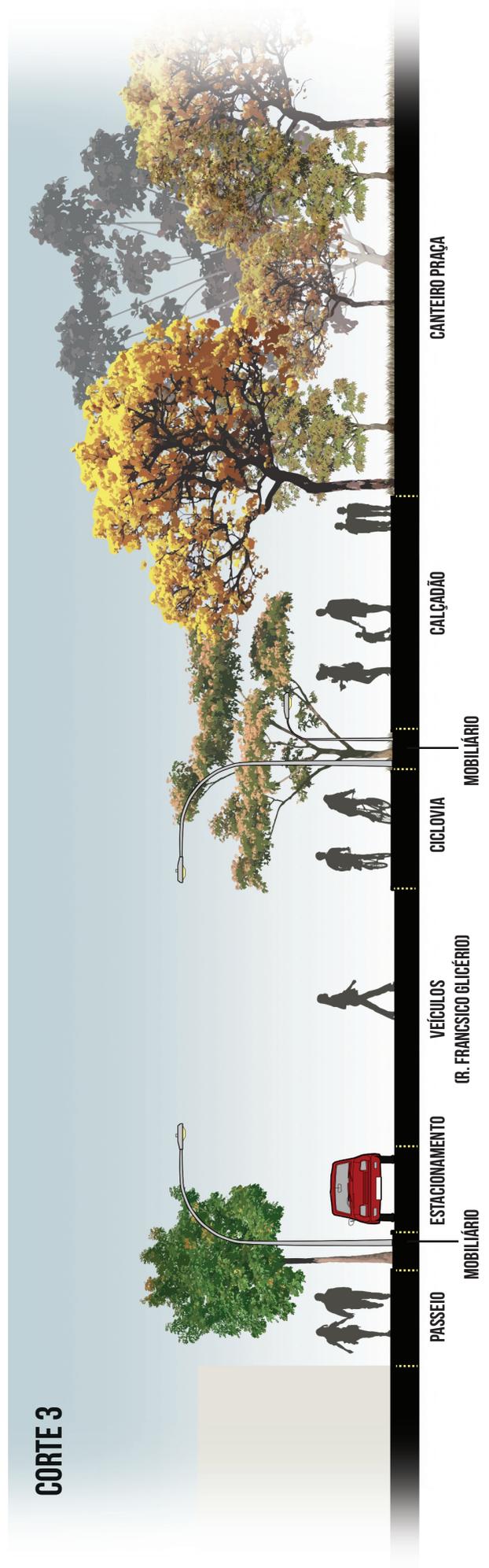


FONTE: Autora

CORTE 1



CORTE 3



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para além dos objetivos acadêmicos, este trabalho final de graduação pretendeu sintetizar em um único momento as diversas experiências vividas durante o curso de Arquitetura e Urbanismo. Foi uma tarefa árdua mesclar coerentemente os diferentes temas: habitação de interesse social, mercado imobiliário e espaço público.

O referencial teórico demorou algum tempo para ganhar forma, as leituras nem sempre diziam o que se esperava ouvir e relacionar todos os autores foi um desafio. Apesar disso, é um exercício recompensador e não pode ser atropelado pelas outras partes do processo.

O diagnóstico foi produzido com a intenção de conhecer profundamente a área e aos poucos ele desmontou o conceito de quem viveu mais de 10 anos lá. O seu desenrolar paulatinamente conduziu a intervenção a adotar um modelo de sistema de espaços livres, o que foi uma prazerosa surpresa.

Após finalizar o trabalho, percebe-se que a real intenção de projetar foi deixada em segundo plano, no seu lugar assumiu-se uma postura de planejamento. Acredita-se que esta ordem se deu no momento em que as ações de planejamento se mostraram necessárias para que o projeto urbano tivesse um propósito.

Diante das intensas transformações que o nosso país vive nos dias atuais, essa proposta se destaca como uma alavanca impulsionadora de uma nova realidade. Acima das diversas funções urbanas que os espaços públicos podem exercer, procuramos ressaltar o seu papel social. Acreditamos que é possível utilizar estas áreas a favor da construção de uma cidade menos fragmentada sócio-espacialmente e, neste momento, enxergamos o potencial transformador do ofício do arquiteto-urbanista.

Obrigada!

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LEGISLAÇÃO

1. BRASIL. Lei n. 6766, de 19 de julho de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm>>
2. BRASIL. Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Código Florestal. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>>
3. BRASIL. Lei n. 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19985.htm>>
4. FORTALEZA, PREFEITURA MUNICIPAL DE, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LEI 7987/96), 1996.
5. FORTALEZA, PREFEITURA MUNICIPAL DE, Plano Diretor Participativo de Fortaleza (LEI 062), 2009.
6. FORTALEZA, PREFEITURA MUNICIPAL DE, Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza, 2012.
7. BLANCO, G. Breve histórico e comentários sobre a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6766/79, A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo, São Paulo, Cadernos Pólis, v. 10, 2008.
8. ROLNIK, R. As tipologias e os requisitos urbanísticos e ambientais do parcelamento do solo urbano no Projeto de Lei nº 3.057/00, A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo, São Paulo, Cadernos Pólis, v. 10, 2008.
9. FRANCISCO, Caramuru Afonso. Estatuto da cidade comentado. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001.
10. Fortaleza, Prefeitura Municipal de. 2009. Diagnóstico Geo-Ambiental do Município de Fortaleza: Subsídios ao Macrozoneamento Ambiental e à revisão do Plano Diretor Participativo, Fortaleza.

SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES

1. Tardin, Raquel. Espaços livres. Sistemas e Projeto Territorial. Rio de Janeiro: 7letras, 2008.
2. TÂNGARI, Vera Regina; ANDRADE, Rubens Oliveira de; SCHLEE, Monica Bahia. Sistema de espaços livres: o cotidiano, apropriação e ausências. Rio de Janeiro:

UFRJ/FAU, 2009. 495p.

3. SILVA, J. M. P. da. BENFATTI, D. Legislação ambiental e urbanística: contradições e possibilidades de diálogo na qualificação do sistema de espaços livres urbanos do município de Campinas, In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XV, 2013, Recife, Anais.

MORADIA

1. MÁXIMO, F. R. C. C. Moradia, Arquitetura e Cidade: mudanças e permanências na produção da habitação social, no espaço urbano metropolitano de Fortaleza. 2012. 230 p. Dissertação - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos. 2012.

URBANISMO

1. CAMPOS FILHO, Candido Malta. Cidades brasileiras : seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 143p. ((Cidade Aberta)
2. CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. Sao Paulo: Ática, 1995. 94p. (Principios ;v. 174)

DENSIDADE

1. ACIOLY JUNIOR, Claudio C.; DAVIDSON, Forbes. Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestao urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998. 104p.

ESPAÇO PÚBLICO

1. ABRAHÃO, Sérgio Luís. Espaço público: do urbano ao político. São Paulo, SP: Annablume: FAPESP, 2008. 194p. ISBN 9788574197920 (Broch.).
2. Os Espaços Públicos nas Políticas Urbanas - Lilian Fessler Vaz, Luciana S. Andrade, Max Welch Guerra
3. TORRES, H. B.; MORANTA, T. V. La noción de espacio público y la configuración de la ciudad: fundamento para los relatos de pérdida, civilidad y disputa. Pólis, n. 31, 2012. <<http://polis.revues.org/3612>>. Acesso em: 02 jan. 2013.
4. CARRIÓN, F. Espacio público: punto de partida para la alteridad. IN: SEGOVIA, O. (Ed.) Espacios públicos y construcción social: hacia un ejercicio de ciudadanía. Santiago de Chile: Ediciones SUR, 2008. p. 79-97.

5. ROCHA, N. M. M.; LIMA, A. E. F. Dinâmica dos parques urbanos de Fortaleza-CE: Considerações sobre o Parque Rio Branco. Revista Conexões, v. 3, n. 1, 2009
6. LOBODA, C. R.; DE ANGELIS, B. L. D. Áreas verdes públicas urbanas: Conceitos, usos e funções. Revista Ambiência, v. 1, n. 1, 2005.

MERCADO IMOBILIÁRIO

1. CASTRO, C. M. P. O.; SHIMBO, L. Z. Padrão econômico da habitação: construindo uma trajetória de mercado. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XIV, 2011, Rio de Janeiro, Anais.
2. FREITAS, C. F. S.; PEQUENO, L. R. B. Produção Habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000: Avanços e Retrocessos. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XIV, 2011, Rio de Janeiro, Anais.
3. Rufino, M. B. C. 2012. Incorporação da Metrópole: centralização do capital imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 334p. Tese (Doutorado - Área de Concentração: Habitat), FAUUSP, São Paulo.
4. FREITAS, C. F. S. et al. ZEIS de vazios urbanos em Fortaleza e o controle da valorização imobiliária. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XIV, 2011, Rio de Janeiro, Anais.

MARAPONGA

1. Lira, C. F. S. 2006. A implementação de unidades de conservação de proteção integral: o caso do parque ecológico da lagoa da Maraponga. 109 p. Dissertação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Fortaleza.
2. Congresso norte nordeste de pesquisa e inovação 2010 Maceió um panorama do parque ecológico lagoa da maraponga e o perfil da população que o frequenta
3. LEONARDO HEFFER. Fortaleza, uma história de 286 anos. Disponível em: < <http://ne10.uol.com.br/canal/cotidiano/nordeste/noticia/2012/04/13/fortaleza-uma-historia-de-286-anos-337451.php>> Data de acesso: 19/05/2013

A landscape photograph at sunset or sunrise. The sky is a gradient of light green and yellow. In the foreground, there are dark silhouettes of palm trees and buildings. In the background, there are silhouettes of mountains. The text is centered in the middle of the image.

*Na tentativa diária da construção de uma cidade mais justa,
procuramos conciliar as funções urbana, ambiental e social
dos espaços públicos e propor um novo arranjo espacial
para a Maraponga com base numa visão sistêmica.*