

TIPOLOGIA DA ARQUITETURA DA HABITAÇÃO COLETIVA

:Cidade e Bairro.

Augusto Nilo Barbosa Capibaribe.¹ Professor e coordenador do curso de Arquitetura e urbanismo da FAMETRO.

coordenacaoarquiteturaurbanismo@fametro.com.br

augusto.capibaribe@professor.fametro.com.br

Título da Sessão Temática: Arquitetura e urbanismo, Área: Teoria e Projeto.²

Evento: VI Encontro de Iniciação à Pesquisa

RESUMO

O tema da tipologia da arquitetura da habitação coletiva e sua relação com os espaços públicos é emergente na condição contemporânea, ao olhar a teoria e projeto identificamos a diversidade de parâmetros para a concepção tipológica do edifício residencial. Esta pesquisa é sobre a tipologia da habitação existente no bairro Jacarecanga, cidade de Fortaleza, Ce, nesta primeira década do século XXI e a organização do território liderado por atores do mercado privado. O setor da habitação coletiva e seus atores urbanos não estão atentos para a concepção de uma tipologia que atendessem às características culturais e históricas do bairro. Nossa pergunta vai ao encontro de como a teoria do projeto poderá auxiliar na concepção da tipologia que garanta de modo satisfatória a inserção de uma densidade habitacional e urbana no bairro valorizando as identidades culturais? Nosso objetivo geral é fazer um levantamento das características e evolução da tipologia da habitação coletiva, nas fases moderna e contemporânea, contextualizando com os elementos urbanos. Fazer o resgate da arquitetura regional, e a conduta do autor do projeto aos temas da arquitetura contemporânea, cultura, tipologia e memória da cidade, em contraponto ao mercado imobiliário dos negócios e transações imobiliárias. Como recurso metodológico, a revisão biblioteca dos temas, tipo, tipologia, modelo, elementos dos espaços urbanos, bem com, levantamento e ficha técnica do conjunto arquitetônico da habitação coletiva, execução de mapas temáticos e diagramas. Ao final, alcançamos a percepção da cidade mediante a seleção tipológica da arquitetura enquanto lugar da própria história, compreendendo a vida entre os edifícios, espaços públicos da cidade como fonte para a concepção da teoria e projeto da arquitetura da habitação.

Palavras-chave: Teoria e Projeto, Tipologia da Arquitetura, Habitação Coletiva, Espaço urbano, Cidade Contemporânea.

INTRODUÇÃO

Esta é uma proposta de estudo do bairro, trata se de uma área delimitada da cidade, fragmento que serve para dizer sobre os elementos urbanos primários do espaço

¹ Professor e coordenador do curso de arquitetura e urbanismo na Fametro. Doutorando pela Universidade de Lisboa, Faculdade de Arquitetura. Área de conhecimento teoria do projeto. Título da tese Além da cidade a tipologia da habitação coletiva na cidade de Fortaleza, CE.

²Área de conhecimento do doutorado de Arquitetura(2016-2020).

público. E entendendo a cidade como manufatura, significa reconhecer e demonstrar que ao longo do espaço e tempo há continuidade espacial da configuração social e territorial da cidade. A importância aos atributos da área urbana como objeto de estudo poderá ser compreendida, segundo ROSSI(1982) através da pesquisa e memória urbana como indicador do projeto de cidade.

Para “atribuir área-estudo” sob o ponto de vista da intervenção diz o arquiteto que deve ser compreendida pela observação dos fragmentos de cidade. Ou seja, uma parte da cidade definida que oferece maiores critérios de compreensão e conhecimento; uma cidade que é uma soma de muitas partes, não é apenas a sua natureza de criação. “*La ciudad es vista como una gran obra, destacable en la forma y en el espacio, pero esta obra puede ser captada a través de sus fragmentos, sus monumentos diversos; ésta es la observación que podemos hacer con seguridad.*”(ROSSI, 1982, p. 115)

A perspectiva de uma cidade como manufatura permite também compreender outro estatuto inaugural. Que parte para o ensino de uma nova disciplina curricular. Para este entendimento a proposta apresentada por MORAIS(2007), “*um processo construtivo no tempo, como expressão de uma memória colectiva correspondendo a uma imagem histórica e social.*” Entender a história urbana e seus pressupostos buscando um percurso único propondo uma desmontagem interpretativa deste trajeto, enquadrando esta análise em um sistema de analogias formais apresenta se como campo interdisciplinar entre a Arquitetura e Cidade.

“*O percurso pela história urbana e a sua relação com a Arquitetura da Cidade é também indissociável da Arquitetura dos Jardins, consubstanciando o mesmo corpus teórico, em particular a influência formal destes no desenho da cidade, como ensaio de novas formas, onde o mito da Arcádia não é mais do que o Projecto Urbano prometido.*”(MORAIS, 2007, p.46)

A tarefa será abordagem do quadro interdisciplinar que permite a compreensão da arquitetura como ambiente físico, onde as materialidades concebidas envolve a vida humana, que acumula ao longo do tempo a paisagem, e o conhecimento sobre o entendimento do uso da Arquitetura e Cidade. Neste propósito então MORAIS,2007 diz que este entendimento da arquitetura enquanto ambiente, articula em diferentes níveis e dimensões o

conceito de espaço público, determinando um tipo específico nesta época da contemporaneidade. Sendo tarefa da disciplina de desenho urbano o embasamento teórico para a abordagem do conceito de ambiente.

“O Desenho Urbano aposta na estrutura que relaciona as diferentes partes da cidade, pressupondo a avaliação dos conteúdos da própria dimensão física, nomeadamente constituem elementos do meio urbano o solo, a edificação, o lote, o quarteirão (dispositivo morfológico) a tipologia edificatória, a rua, a praça, os espaços arborizados e o mobiliário urbano. “ (MORAIS, 2007, p. 69).

Nosso objetivo será apresentar as características da tipologia da arquitetura da habitação coletiva no bairro da Jacarecanga propondo as diretrizes de projeto que sejam capazes de diálogo com a cidade. Elaborar um texto sobre a produção e evolução urbana das características tipológica da arquitetura da habitação e seus espaços públicos. Ao final propor grupo de estudos e pesquisas na área da teoria e projeto da arquitetura da habitação coletiva traduzida através do resgate histórico, cultural, memória urbana da cidade de Fortaleza.

Ao fazer esta pesquisa com os fins da valorização da Arquitetura Regional na atualidade significa a exposição das identidades dos lugares, clima e ventilação, dos aspectos históricos e cultural, assim também, haveria a possibilidade de mensurar a tipologia mais apropriada para o projeto de Reabilitação urbana integrada da cidade e dos espaços públicos.

METODOLOGIA

Iniciaremos com a revisão bibliográfica, descrição dos temas da pesquisa, seleção dos autores da validação são instrumentos para a construção do Estado da Arte. O quadro 1. serve como orientação para a construção da fundamentação teórica da pesquisa.

Quadro 1 - Enquadramento teórico.

Temas	Validação
Arquitetura da Cidade. Tipologia urbana.	(ROSSI, 1982)
Desenho urbano como disciplina da Arquitetura.	(MORAIS, 1995)

O centro da cidade. Negócios.	(RYKWERT, 2004)
A cidade do capital.	(HARVEY, 2014)
Morfologia urbana e produção da cidade	(ESTEVENS, 2017)
Urbanismo liberal	(BOURDIN, 2011)

Em seguida realizamos o levantamento físico e territorial do bairro desenhando os seus elementos urbanos, a rua , o lote, a quadra. Nestas características de cada tipologia habitacional, unifamiliar e multifamiliar, a percepção ambiental da linguagem passível do resgate da identidade da arquitetura regional. Seleção dos elementos indiciais, signos estéticos que compõem a iconografia do lugar. E para a identificação da arquitetura da habitação coletiva, selecionamos o partido arquitetônico, a utilização do clima, ventilação, uso do material mais adequado ao local.

A validação do uso e ocupação do solo no bairro será a verificação dos instrumentos urbanos e indicadores corresponde ao gabarito e tipo de edificação. Trata se do reconhecimento da paisagem e suas transformações urbanas em favor da concepção do edifício verticalizado. Em seguida, a comparação com o fenômeno da verticalização em outro bairro, a fim de verificação sobre os papéis da atuação do mercado imobiliário.

Para a elaboração da caracterização tipológica e morfológica da edificação será aplicado uma ficha técnica em cada edificação residencial desta pesquisa. Em seguida a caracterização dos investimentos imobiliários no setor da habitação coletiva na atualidade, apontando para as transformações social e territorial.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os resultados desta pesquisa destacamos a *verticalização* como um fenômeno da fragmentação do espaço urbano que atua em favor da regulamentação das taxas de ocupação que permite o gabarito de 72m de altura da construção. Ao demonstrar a ficha técnica o conjunto arquitetônico das edificações do setor habitacional na primeira década 2002-2012

no bairro de Jacarecanga³, nós expomos a catalogação do objeto de conhecimento desta pesquisa. São produtos imobiliários que serão reconhecidos como ícones da Arquitetura da Habitação. A Torre Residencial Vertical ⁴é o signo estético(FERRARA,1994) presente na paisagem urbana, símbolo da verticalização, e sua construção só foi possível em detrimento do espaço aéreo, do aproveitamento máximo das áreas construídas.

A Torre residencial vertical é uma tipologia voltada para o mercado privado de poder aquisitivo alto, supõe a concepção de apartamento 1 por andar, apartamento 2 por andar, e no máximo apartamento 3 por andar. Entretanto, a verticalização em favor do crescimento urbano, tem a especulação imobiliária ambiente adequado para exploração do negócio e lucratividade. Estratégias das construtoras e das empresas imobiliárias em lançamentos nos bairros de Fortaleza utilizam o Anúncio(GAZA,2016) como elemento da comunicação com o potencial comprador do empreendimento.

Novas áreas urbanas destacadas pelo marketing, como exemplo, o bairro Jacarecanga, cujos aspectos sócio econômico são distinto de outros bairros, valorizando uma outra tipologia do apartamento 4 por andar e/ou, apartamento 8 por andar. Resultado da ação do incorporador imobiliário que tem o papel de servir como especulador do território, pois o mesmo se apropria do domínio sobre os recursos financeiros para a lucratividade no uso do terreno.

Para o negócio ter lucratividade este ator urbano contrata o arquiteto para a elaboração da proposta, o mesmo corre o risco caso seu desenho não atenda as expectativas do mercado. Portanto, não interessa para o especulador a existência da qualidade na Arquitetura da habitação. O produto deste processo quase sempre tem como proposta, o protótipo do edifícios, e suas diversas tipologias, edifício multifamiliar, empreendimento imobiliário, condomínio tipo clube, torre residencial. Novos tipos e novas tipologias acendem o projeto de cidade e reflete a expansão tipológica e morfológica da torre como ícone de moradia.

³ Como produto final do material e método desta pesquisa será elaborado uma ficha técnica contendo os residenciais contendo de 23 a 30 pavimentos. Planta do subsolo, planta do térreo, pavimento tipo, cobertura.características da evolução da tipologia dos edifícios construído no período de 2002 a 2018 no bairro da Jacarecanga.

⁴

Expansão da tipologia da arquitetura da habitação coletiva no bairro de Jacarecanga.



Bairro Jacarecanga, Condomínio Residencial Cervantes, Apartamento Residencial Matias Beck.

FONTE:google earth pro 03/08/18.

O segundo componente do resultado é a *concepção da tipologia da arquitetura*, selecionando os projetos para análise durante o período de 2002-2012 tem se como indicador das mudanças nos modos de viver, o aparecimento de empreendimentos residenciais que buscam ousadia no programa das áreas coletivas do apartamento de 4 a 8 por andar. De acordo com o terreno a possibilidade da repetição da Tipologia de 2 ou mais torres. Trata se de uma fase da atuação dos atores imobiliários, ir em busca do encontro da seleção tipológica e morfológica da arquitetura da habitação, que seja compatível com as necessidades da vida urbana do bairro, nesta fase contemporânea.

O século XXI foi pautado pela produção do espaço urbano que visa o surgimento do empreendimento imobiliário como produto da lucratividade de empresários nacionais e globais. Trata se segundo HARVEY(2014) uma nova modalidade de urbanização, da reprodução do capital que passa por processos de urbanização de inúmeras maneiras.

Assim nasce o conceito de arquitetura da habitação, associado ao design, ambientação das área comuns em favor de um programa de necessidade personalizados. Em detrimento de um anúncio da tipologia que valoriza os aspectos culturais, memória urbana, as identidades do bairro e a relação da cidade e seus espaços públicos.

Como resultado da expansão da tipologia de arquitetura da habitação que atende ao programa nacional, a DATASTORE|(2017) divulga pesquisa referente ao tipo de apartamentos que têm mais êxito nas vendas na cidade de Fortaleza . São aqueles que possuem um programa de necessidade que não atendem apenas a moradia, mas aos serviços que agregam valor à moradia. As unidades habitacionais(U.H) são compactas não superior a

70m². Os espaços da habitação são integrados com cozinhar, dormir. Os espaços comuns de convivência social possuem assinatura do arquiteto.

Verifica se que o modelo de arquitetura da habitação no bairro inflacionou e muitos destes edifícios pois são onerosos os seus custos de manutenção, exigem dos compradores poder de compra e renda. Entretanto, o cenário atual do mercado de imóveis aponta segundo o SINDISCON(2017)⁵ no mercado imobiliário do Ceará para uma recuperação na velocidade das vendas. Houve um crescimento de 26% no interesse pela compra do modelo de habitação tipo clube, e como uma gama de atividades de serviços ao seu redor. E 57% dos entrevistados possuíam interesse em adquirir um imóvel neste modelo nos próximos 12 meses.

Neste sentido, o modelo apartamento tipo clube inflacionou muito os bairros em expansão, valorizando a região central e os seus vazios urbanos. Este processo de modelo incorporado por outras metrópoles, favorece ainda mais a verticalização. Terrenos grandes criam uma maior diversidade de programação de lazer e para ser viável economicamente, o empreendimento pode estar em várias partes da cidade em suas especificidades, e no caso de terrenos maiores, o incorporador prefere 2, 3 ou mais torres, assim viabiliza economicamente o processo, e exige também a exigência de um programa de habitação mais diversificado de unidades, em áreas construídas.

Fortaleza é marcada pela expansão do projeto liberal nesta primeira década do século XXI, no enfoque do valor imobiliário que adquire grande visibilidade aos futuros compradores do modelo de habitação coletiva como resposta aos problemas vivenciados pelo enfrentamento do cotidiano da cidade.

Neste propósito é a população classe média e alta que adquire o condomínio tipo clube, estes afastam-se das **áreas centrais**, indo viver nas áreas periféricas, as mudanças espaciais e temporais da cidade contemporânea afetam os novos moradores pelo novo estilo de vida urbana. A produção do espaço se reflete neste projeto neoliberal, centrado em práticas econômicas assumindo o papel da cidade um caráter privado e de mercadoria produzida e consumida em massa. (ESTEVENS, 2017, p.28). Nasce nestas periferias os enclaves urbanos localizados em bairros precários, sem infra estrutura e como diz ESTEVENS(2017) são

⁵ SINDISCON(2017) Pesquisa sobre o mercado imobiliário da cidade de Fortaleza

resultados das estratégias neoliberais que são levadas à prática na cidade através da arquitetura, do urbanismo e do planejamento urbano.

Neste contexto, as áreas centrais abandonadas, em processo de degradação, não estão ainda sob o olhar do interesse dos investidores. A reabilitação dos edifícios históricos ainda não é parte do debate do mercado imobiliário. E como resultado, uma cidade desigual e exclusiva para aqueles que possuem maior poder aquisitivo.

Assim, o bairro de Jacarecanga passa por um processo de urbanização contemporânea, em detrimento do investimento em outros mercados, entre eles o educacional, que promove a urbanização nesta parte da cidade, na construção de equipamentos de educação privada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nós estamos na fase da pesquisa inicial e que propomos neste primeiro momento a meta para a elaboração de produtos decorrentes do processo desta pesquisa. Estes produtos são o projeto de pesquisa, elaboração de artigos científicos, participação em exposições, seminários, congressos, e elaboração de uma proposta de projeto de arquitetura para as disciplinas de P.A.I e P.A.II, ambas referentes ao 1º ano de Ensino de Projeto de Arquitetura na Fametro. Fizemos o projeto de pesquisa para a Conexão Fametro, e em andamento a execução da metodologia, nós dividimos as tarefas em grupos de trabalho que atuam em duas frentes, a primeira na área de Teoria e Projeto, e a segunda, Tipologia da arquitetura da Habitação Coletiva.

Nós somos um grupo de pesquisa que iniciamos como projeto de criação do Centro de Estudos Avançados em Arquitetura e Urbanismo-CentrA.U. Este centro de estudo será o nosso elo de fomentação da pesquisa científica do curso. Daqui, nosso grupo de pesquisa inicia as atividades acadêmicas de fomentar o conhecimento das ciências sociais aplicadas.

REFERÊNCIAS

MONTANER, Josep Maria. A condição contemporânea da arquitetura.- São Paulo: Gustavo

Gili, 2016.

ROSSI, Aldo. A arquitetura da cidade.-Lisboa: Edições 70, 2016.

SILVA, José Borzacchiello da. A Cidade e o urbano.- Fortaleza: EUFC, 1997.

RAMOS, Tânia Liani Beisl. Bairros planeados e novos modos de vida. Olivais e Telheiras: que contribuições para o desenho do habitar sustentável?.-Portugal: Edições Caleidoscópio, 2012.

OLIVEIRA, Avelino. A Casa Compreensiva. Um percurso sobre a concepção arquitectónica das tipologias da habitação. - Portugal: Edições Caleidoscópio, 2015.

MARQUES, Carlos Almeida. Habitação- Da Indústria à Fábrica da Cidade.Lisboa: Edições Caleidoscópio, 2012.

COELHO, Carlos Dias(coordenação). Os Elementos Urbanos. Portugal: edições Caleidoscópio, 2015.

HARVEY, David.espaços de esperanças. - São Paulo: Edições Loyola, 2004.

MORAIS, João Sousa. Nota sobre a (Re)Construção de uma disciplina no território da Arquitetura. - Lisboa: Livros Horizonte, 2007

BOURDIN, Alain. O urbanismo depois da Crise.- Lisboa: Livros Horizonte, 2011.

ESTEVENS, Ana. A Cidade Neoliberal.- Portugal: Le Monde diplomatique. Edição Portuguesa Deriva Editores, 2017.

GEHL, Jan. A vida entre edifícios.-Lisboa:Livraria Tigre de Papel, 2017.

PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. Edifícios de Apartamentos Belo Horizonte , 1939-1976.- Belo Horizonte, 1998.

REVISTA MONOLITO. Edição no. 26. Prédio de Apartamentos.- Editora Monolito: Sao Paulo , 2015

REVISTA PLOT. Edição em Portugues.2017