

Universidade Federal do Ceará
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Trabalho Final de Graduação
Orientador: Luís Renato Bezerra Pequeno

FLUXOS, FORMAS E FUNÇÕES NO CENTRO TRADICIONAL DE FORTALEZA

Dezembro de 2004

Marcelo Mota Capasso

SUMÁRIO

Agradecimentos	05
Apresentação	06
Introdução	07
Parte I: Diagnóstico	09
Capítulo 1 - Fundamentação teórica	10
Capítulo 2 - <i>Por dentro</i> da cidade	12
2.1 Setores de expansão	12
2.1.1 Comportamento atual dos setores segundo suas possibilidades de tráfego	15
2.1.2 Conclusões sobre o processo de expansão	16
Capítulo 3 - <i>Por dentro</i> do centro de Fortaleza	17
3.1 Crescimento do centro tradicional como rebatimento do modelo de expansão da cidade	17
Capítulo 4 - Acessibilidade	23
4.1 Fluxos de veículos no Centro	23
4.1.1 Nota sobre a Via Expressa	24
4.2 Fluxos de pedestres no Centro	25
Capítulo 5 - Usos em suas formas	26
5.1 Tipologias	26
5.2 Edifícios de interesse cultural	27
Capítulo 6 - Usos em suas funções	29
6.1 Espaço terciário	29
6.1.1 Especializações do espaço terciário	29
6.1.2 Comércio informal - expansão	32
6.1.2.1 Situação legal do comércio informal	35
Capítulo 7 - Legislação	37
Capítulo 8 - Mercado imobiliário	38
Capítulo 9 - Compartimentos homogêneos	41
Parte II: Proposta	43

Capítulo 10 - Plano geral de intervenção	44
10.1 Metas na escala metropolitana: o Centro como <i>área residencial</i> e como <i>centro principal</i> da metrópole	45
Capítulo 11 – Zoneamento	47
11.1 Áreas potenciais de intervenção	47
11.2 Zona interior ou miolo central	48
11.2.1 Compartimento Praça do Ferreira – José de Alencar (A)	49
11.2.1.1 Quadra-piloto	52
11.2.2 Compartimento Parque Pajeú II (Praça dos Leões) (B)	52
11.3 Zona intermediária	52
11.3.1 Compartimento Praça Filgueira de Melo (C)	53
11.3.2 Compartimento Parque Pajeú – Sé (D)	53
11.3.3 Compartimento Área do antigo Mercado Central (E)	53
11.3.4 Compartimento Transição Centro Cívico – José de Alencar (F)	53
11.3.5 Compartimento Área Monumental da rua Dr. João Moreira (G)	53
11.3.6 Compartimento Centro Cívico (H)	54
11.3.7 Compartimento Transição Setor Sudoeste Central – José de Alencar (I)	54
11.3.8 Compartimento Coração de Jesus (J)	55
11.3.8.1 Parâmetros para novas habitações	56
11.3.8.2 Tipologias dos terrenos	60
11.3.8.3 Tipologias habitacionais	60
11.3.8.4 Síntese do processo metodológico e resultados esperados	67
11.3.9 Compartimento Parque Pajeú III (L1)	71
Capítulo 12 - Acessibilidade proposta	72
12.1 Novo sistema hierarquia viário	72
12.2 Vias segundo suas funções de uso e peculiaridades da forma	72
12.3 Formas de acesso ao miolo central (Mapa 17)	73
12.4 Intervenções físicas no sistema viário (Mapa 18)	74
Bibliografia	75
Fontes	75
Anexo: Mapas	

AGRADECIMENTOS

A todos os amigos que participaram direta ou indiretamente da execução deste trabalho, em especial:

- a Arthur, pela execução de mapas e disponibilidade de tempo;
- a Carla Camila, pela atenção no empréstimo de livros para o detalhamento propositivo;
- a Emídio, pela companhia nos levantamentos de campo;
- a Alexandre, pela participação nas discussões sobre as idéias gerais do texto e ajuda no financiamento das impressões;
- a Renato, pela paciência na orientação;
- a Rérisson, que finalizou a programação visual das pranchas;
- a Olga, pela atenção;
- a Érica, pela câmera digital e disponibilidade de tempo;
- a André, que tem grande responsabilidade na execução deste trabalho, sob vários aspectos, como no levantamento de campo, discussões, croquis e impressão de arquivos;
- a minha família, que teve um papel de apoio moral e atenção muito importantes.

APRESENTAÇÃO

Estudar o centro tradicional de Fortaleza e propor mediante uma análise de suas potencialidades e problemas foi o objetivo geral deste trabalho. A principal forma de pesquisa realizada foi um levantamento de campo, entre os meses de outubro de 2003 e maio de 2004, onde se constatou a necessidade de um processo metodológico específico, pela complexidade de formas e diversidade de atividades no Centro. Uma área aproximada de 92ha foi estudada de forma a fazer inferências ao restante do espaço central e mapear os modos organizacionais do espaço terciário.

Assim, durante todo o processo, categorias tipológicas foram sendo criadas para atender à necessidade de organização de informações. O levantamento foi necessário ao exercício de percepção, onde cada trecho analisado tinha sua análise respaldada sobre um aparato crítico de duas teorias principais, de Flávio Villaça e Jane Jacobs. O diagnóstico se direcionava destarte para além da simples apreensão imediata, sendo simultâneo às propostas de intervenção, as quais eram imediatamente discutidas, fazendo pousar novas questões sobre o objeto de estudo. No processo de levantamento puderam-se mapear informações capazes de abrir diferentes frentes de pesquisa para o curso.

Outras pesquisas de campo, sobre preços de aluguel de pontos e apartamentos no Centro foram feitas, complementando e ilustrando as constatações dos mapas citados, com tabelas e mapas de valores de localizações. Para além, foram realizadas entrevistas qualitativas: uma na Secretaria de Serviços Públicos da Secretaria Executiva Regional II com o técnico Francisco Cruz de Vasconcelos Filho, outra com o corretor imobiliário Gentil Barreira, que forneceu informações sobre preços de edifícios na Aldeota, Água Fria e Meireles; ainda, visitas ao Laboratório de Planejamento Urbano do Curso de Geografia da UFC, para coleta de dados.

Já a produção de propostas se dignou a questionar os paradigmas de intervenção no Centro, fundamentados na renovação urbana, que na escola de arquitetura e urbanismo vêm se reproduzindo incessantemente. Enquanto novas frentes de especulação vêm se colocando sobre o Centro, dentro da política direitista que vigora na cidade e versa sobre as maneiras de produzir cidade, o avanço legislativo do Estatuto da Cidade e o surgimento do Ministério das Cidades permitem repensar os velhos modelos dentro de uma perspectiva nacional de requalificação dos antigos centros metropolitanos brasileiros.

INTRODUÇÃO

Em síntese, o processo metodológico somente se consolidou com o término do trabalho. A necessidade de criar uma maneira de estudo e intervenção que se aplicasse ao Centro acabou sendo um processo continuado e revisado passo a passo. As escalas de análise para a construção do diagnóstico são:

- em primeiro, uma de cunho teórico sobre a metrópole brasileira, de forma introdutória a todas as demais;
- em segundo, de forma intermediária, o recorte do espaço intra-urbano na escala metropolitana fortalezense, de maneira a entender de que maneira o centro se comporta na estrutura urbana;
- em terceiro, o recorte do centro tradicional fortalezense, onde são escolhidas três categorias de análise principais, a circulação, a morfologia e as funções urbanas, renomeados como formas, fluxos e funções respectivamente.

A análise será tanto mais pormenorizada quanto menor for o nível da escala, ou seja, quanto mais ela se aproximar de uma variável urbanística de *dentro do* Centro. A terceira escala se remete basicamente à área de convergência e divergência de fluxos do Centro, por onde transita grande massa de trabalhadores e consumidores; no caso, o espaço produtivo do setor terciário. Destarte, num primeiro momento, fez-se uma observação geral de grande parte do espaço, procurando discernir quais seriam as variáveis recorrentes, futuramente as organizando de maneira racional. As variáveis principais elencadas foram:

- o espaço terciário;
- as formas de desenvolvimento dos edifícios segundo seu uso e atividades;
- a verticalização;
- as formas de acesso ao transporte coletivo;

- as formas de acesso de veículos ao espaço central;
- as concentrações de atividades específicas.

Quase todo o corpo de dados gerado foi fruto do levantamento e análise embasados em tais categorias, no intuito de gerar diversos tipos de mapas interpretativos, os quais são:

- um mapa de tipologias, edifício a edifício, onde inclusive estão indicados fluxos de pedestres no interior das quadras;
- um das atividades desenvolvidas nas quadras, tomando cada loja (estabelecimento do setor terciário);
- um de usos, dentro de uma abordagem clássica de funções de uso, edifício a edifício, que acaba sendo uma síntese combinada dos dois anteriores;
- um mapa derivado do de tipologias, composto por grupos de tipologias arquitetônicas dos períodos estilísticos e com indicações dos edifícios ainda bem caracterizados;
- mapa de áreas internas às quadras centrais disponíveis para intervenção imediata;
- leitura das principais formas de fluxos centrais (pedestres e veículos);
- divisão do Centro a partir do cruzamento de todas as demais informações recolhidas, formando um mapa compartimentado de subáreas centrais.

Os mapas principais (usos, atividades, tipologias) não são uma expressão direta e absoluta da configuração territorial do Centro, mas um estudo que busca resultados que conduzam à sua delimitação mais precisa e à continuidade futura do levantamento.

Em complementaridade vêm os mapas descritivos, com os dados oficiais, isto é, como a cidade e seu centro estão planejados pela municipalidade. Assim, integram este conjunto os resultados da LUOS e do IBGE. Cabe colocar que estão num nível secundário neste trabalho,

pois muito de suas informações são relativizadas segundo o exercício de análise dos mapas interpretativos.

O processo propositivo, em correlação com a análise fomentada, se configura então em três etapas:

- delimitar quais seriam as categorias de intervenção, onde foi discutido que fatores devem sofrer mudança para colaborar na reestruturação urbana;
- geração de um novo zoneamento, que permita ao poder público criar estratégias de intervenção e um sistema contínuo de planejamento para o centro fortalezense;
- elaborar uma escala de prioridades de quais são as reais necessidades do espaço estudado, e em que ordem temporal e em quais localizações devem ser implementados os projetos estruturantes correspondentes a tais necessidades.

PARTE I: DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 1: FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Os conceitos básicos que orientaram o desenvolvimento do trabalho foram basicamente a expansão urbana e a segregação, a metropolização e a intervenção no centro de cidades.

Para o entendimento do conceito de expansão urbana, as noções de acessibilidade, centralidade, e ideologia dominante são imprescindíveis, pois permeiam a lógica da construção das cidades brasileiras. Tomando o caso das nossas metrópoles, uma vez que se encontram dentro de uma mesma conjuntura nacional, há fatores em comum no modo como se deram suas expansões. Em síntese temos que “o espaço intra-urbano (...) é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho (...), seja enquanto consumidor (...). Exatamente daí vem o enorme poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano (VILLAÇA, 2001).”

O modelo gráfico explicativo utilizado, neste trabalho, do processo de expansão urbana é o criado por Hoyt (VILLAÇA, 2001), onde se faz uma divisão do núcleo urbano em setores de círculo cujo centro é o centro principal urbano. Para um espaço metropolitano, que sugere uma maior especialização e redistribuição de funções, o estudo pormenorizado de cada setor explica de forma contundente como se orienta a expansão urbana e em que níveis sociais suas populações se encontram, fazendo que sejam notadas peculiaridades do espaço intra-urbano da cidade estudada.

Parte-se aqui, em princípio, de que o processo de expansão urbana brasileiro é orientado a reproduzir capitais através da exploração do solo, de forma a segregar e concentrar renda, onde as melhores localizações são construídas para as elites e monopolizadas por elas, através do controle do poder público. A classe dominante impõe sua própria

ideologia como expressão de toda uma sociedade. Assim, no discurso vigente, tudo o que fica longe do setor de expansão urbana da alta burguesia é simplesmente “longe”, “distante”, o “fim do mundo”, mesmo se relativamente próximo ao centro tradicional da cidade. Tal discurso cria o *lado de cá* e o *lado de lá* na referência geral da metrópole e o seu principal fulcro está na mídia, que freqüentemente ajuda a promover e a reiterar o regime de dominação política, confirmando que “a segregação é um processo necessário para o exercício da dominação social por meio do espaço urbano” (VILLAÇA, 2001).

Segundo essas referências espaciais que as elites criam e impõem às classes dominadas, o centro passa a ser um organismo que deve também estar *perto*. Dessa maneira, as classes altas expandem o centro principal na mesma direção de sua ocupação territorial na cidade, ou o recriam, reconcentrando nas novas centralidades os melhores comércios, serviços e as principais instituições. Garantem a manutenção do domínio das melhores localizações, e reorientam os fluxos urbanos segundo seus novos centros. O que vai definir de que maneira um ponto no espaço intra-urbano *pode* ser ocupado é a forma como se dá sua acessibilidade a outros pontos desse mesmo espaço, considerando inclusive sua inserção na trama de fluxos de pedestres e veículos; e em muito menor grau, a disponibilidade de infra-estrutura.

Intervir em tal processo carece do entendimento do sistema relacional que rege a cidade como um todo, a sua estrutura urbana. *Estrutura*, em si mesma, seria “um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações” (BASTIDE, In VILLAÇA, 2001). Neste trabalho tal conceito está sustentado pelo tripé dialético *formas x fluxos x funções*, orientando-se à noção de *estrutura urbana*, onde a mudança em qualquer dessas três categorias alteraria todas as demais. Assim, enquanto expressão da

forma, a verticalização e os terrenos resultantes de demolição no centro de Fortaleza são as principais categorias de análise; dos fluxos, as vias preferenciais de passagem de veículos, pedestres e os pontos de parada de transporte; das funções, os circuitos espaciais de atividades. Ensejando a construção relacional entre tais elementos para o centro, teríamos como exemplo dentro da análise:

- um ponto de transporte que gera uma linha de fluxo (fluxo resultante);
- uma linha de fluxo que gera uma localização ideal para comércio e serviços (função resultante);
- um conjunto de pontos de comércio e serviços que geram verticalização pela localização ótima (forma resultante);
- a verticalização que gera uma nova situação de tráfego (fluxo resultante)
- a saturação de tráfego que aumenta a demanda por estacionamentos (função resultante);
- novos estacionamentos que sugerem demolições (forma resultante);
- e assim por diante.

A análise, feita desse modo, se fecha num sistema cíclico interminável, mas que oferece uma percepção apurada pelas inúmeras possibilidades de combinações entre os diversos elementos entre si.

Nota sobre a intervenção nos centros

Se a proposta deste trabalho é também se contrapor às estratégias de segregação, a necessidade de prédios antigos é uma das suas diretrizes prioritárias para o centro principal fortalezense. Ou seja, consideram-se, de início, impraticáveis quaisquer propostas de renovação urbana em massa para o Centro, pois empresas, firmas, lojas e similares que “venham a existir aí estarão automaticamente limitadas àquelas que podem arcar com os custos dos novos edifícios” (JACOBS, 2001).

A geração e manutenção da diversidade deve ser outro intuito: “se tivermos como meta a mistura de usos seja suficientemente complexa para prover a segurança urbana, o contato do público e a interação de usos, ela precisa de uma quantidade imensa de componentes.”

CAPÍTULO 2: POR DENTRO DA CIDADE

Para a compreensão do processo de expansão da cidade de Fortaleza, seguiu-se o modelo de setores de círculo adaptado à realidade das capitais brasileiras (VILLAÇA, 2001); ou seja, partindo da expansão espacial das elites e sua intenção em fazer prevalecer uma cidade segregada e condicionada mediante seus interesses. A formação dos primeiros arrabaldes elitizados de Fortaleza, já na segunda metade do século XIX é uma primeira pista para a compreensão desse processo. Observa-se a mesma tendência das grandes capitais do período de se buscar terras bucólicas, afastadas do movimento da cidade, sem entretanto abrir mão dos benefícios da proximidade ao centro, assim procurando garantir a melhor acessibilidade.

2.1 SETORES DE EXPANSÃO

Boa parte da classe dominante, desde fins do séc. XIX, iria morar preferencialmente fora da cidade, acompanhando velhos caminhos de saída, as rodovias, e as então recentes ferrovias. A precariedade destas, entretanto, “fez com que as elites optassem pela proximidade ao centro urbano em áreas dependentes do bonde” (VILLAÇA, 2001). Em Fortaleza, se formariam, então, os primeiros conjuntos de chácaras ao redor da cidade, localizados prioritariamente em Benfica e Alagadiço, respectivamente ao longo das estradas para Parangaba (então Arronches), hoje avenidas da Universidade e João Pessoa, e para Caucaia (então Soure), atual av. Bezerra de Menezes. A opção específica por tais locais, além do bonde que começava a ser instalado, seria a fácil obtenção de água potável.

Destarte, é de fundamental importância a associação do bonde com a expansão dos limites da capital cearense. Instalado em 1880, acabaria por se tornar o principal meio de transporte para os arrabaldes em formação. Seria capaz de organizar o espaço urbano segundo a

possibilidade oferecida de acesso ao centro principal a partir dos subúrbios que alcançava, ensejando o desenvolvimento destes últimos. Neste período, a praça do Ferreira começava a se consolidar como local de maior força centralizadora, confirmado pelo fato de quase todas as linhas se direcionarem para lá (ver capítulo seguinte). Em quadro abaixo, estão as linhas que a cidade de Fortaleza chegou a possuir, quando da troca definitiva do bonde pelo ônibus, já em 1947:

Linha		Pontos interligados	
1	Soares Moreno	Praça do Ferreira	Cemitério São João Batista
2	Jacarecanga	Praça do Ferreira	Av. Filomeno Gomes
3	Alagadiço	Praça do Ferreira	Colégio Santa Isabel
4	Benfica	Praça do Ferreira	Cine Benfica
5	Prado	Praça do Ferreira	Rua Mal. Deodoro
6	Praça da Bandeira	Praça do Ferreira	Praça da Bandeira
7	José Bonifácio	Praça do Ferreira	5º Batalhão de Polícia
8	Joaquim Távora	Praça do Ferreira	Cine Atapu
9	Aldeota/ Outeiro	Praça do Ferreira	Rua José Vilar
10	Prainha	Praça do Ferreira	Seminário da Prainha
11	Praia de Iracema	Assembléia Provincial	Igreja de São Pedro
12	Via Férrea	Rua 24 de Maio	Estação João Felipe

Quadro 01: Linhas de bonde da cidade de Fortaleza no ano de 1947.
Fonte: MENDES, 1993.

Condicionada por tais fatores, a cidade foi, neste trabalho, subdividida em quatro setores principais, de acordo com suas principais direções de saída: oeste, sudoeste, sudeste e leste em 180° de abertura a partir do seu núcleo original (ver figura 03).

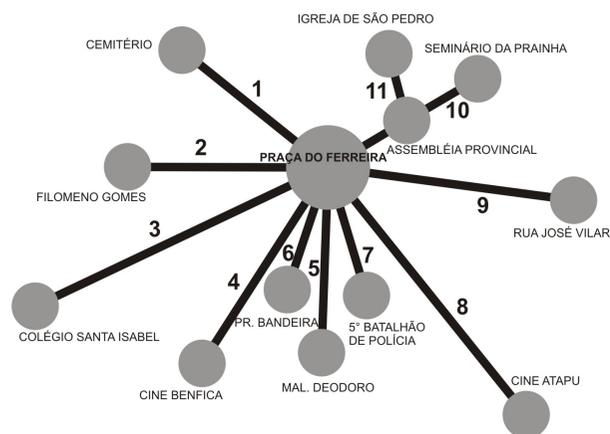


Figura 01: Pontos interligados pelas linhas de bonde em 1947. Não foi possível encontrar referências sobre o desenvolvimento da linha *Via Férrea*.

O oeste foi orientado pelo desenvolvimento da atual av. Bezerra de Menezes, Francisco Sá (antiga Estrada do Urubu, que dava acesso a Vila Velha) e a via férrea de acesso a Sobral, instalada em 1917. As linhas de bonde que permearam o processo foram, respectivamente, a Jacarecanga e Alagadiço. Como dados relevantes na determinação dos períodos de consolidação de tais localidades, podem ser reconhecidas algumas chácaras remanescentes, como o atual Instituto dos Cegos, e algumas outras transformadas em estabelecimentos de serviços ou comércio na av. Bezerra de Menezes, ou o conjunto arquitetônico do bairro de Jacarecanga. Formando-se este bairro, na virada para o século XX já existia uma notável expansão da cidade para o oeste. Esta sendo eminentemente das elites, o traçado da cidade foi aí prolongado ordenadamente, obedecendo à mesma ortogonalidade da área central, até o Boulevard de Jacarecanga, atual Filomeno Gomes. Por mais que os trilhos de acesso à Baturité, implantados na década de 1870 na atual Tristão Gonçalves, representassem um obstáculo à expansão urbana, as

elites ocuparam o oeste, consolidando Jacarecanga. Isto explica o porquê do deslocamento, em 1917, dos trilhos daquela avenida para mais de um quilômetro a oeste, aproveitando parte do trecho recém inaugurado da Estrada de Ferro de Sobral (ver figura 02). O acesso para Jacarecanga seria, assim, muito melhorado, permitindo uma integração total de fluxos entre o centro de então e o ascendente bairro burguês.

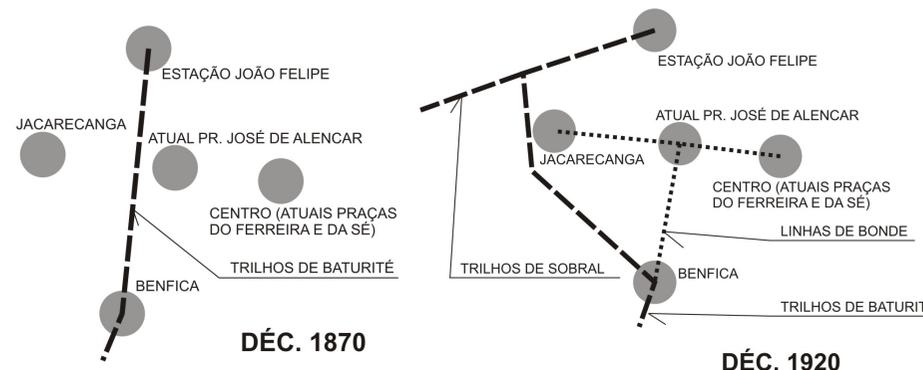


Figura 02: Situação de Jacarecanga e Benfica em relação aos trens, bondes e o centro principal em formação, em dois períodos distintos.

Todavia, em 1921, seria construído o primeiro parque industrial cearense, na atual Francisco Sá, ensejando a futura formação de bairros populares como Pirambu e Carlito Pamplona, imediatamente dispostos após os trilhos de Jacarecanga. Para a melhor localização industrial procuram-se os pontos de onde facilmente pudesse se escoada sua produção pelo porto (na atual Praia de Iracema), e para isso se aproveitaram os amplos espaços disponíveis ao longo das ferrovias. Isso causou uma impossibilidade à continuidade rumo oeste do espaço da burguesia, fazendo com que se procurasse um novo local para os futuros investimentos imobiliários desta classe.

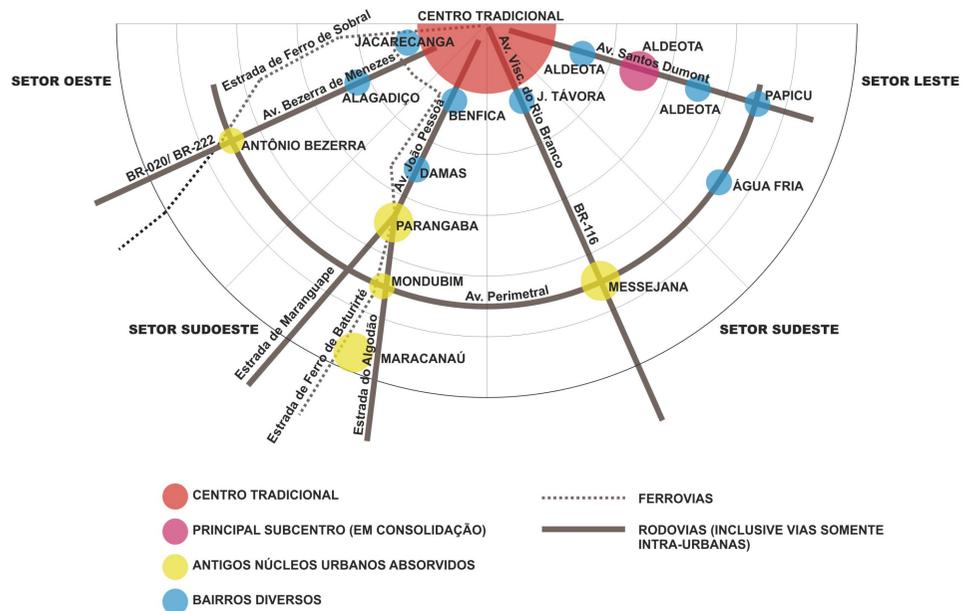


Figura 03: Esquema de expansão da cidade de Fortaleza seguindo o modelo de Hoyt.

A formação do setor sudoeste foi condicionada por fatores similares. Os trilhos de Baturité e a avenida da Universidade-João Pessoa estruturaram a expansão no caminho de Parangaba. As linhas de bonde Benfica e Prado colaboraram na consolidação urbana do Benfica. Um dado importante é o da construção da primeira sede do Ideal Clube, no bairro Damas, ao sul de Benfica, em 1931, e sua rápida mudança, já na década de 1940, para a praia do Meireles, no setor leste. Como clube eminentemente da alta burguesia fortalezense, podemos considerá-lo uma boa variável para perceber o processo de deslocamento dos espaços elitizados da cidade ao longo do século XX. O fator principal para o descrédito neste setor pela classe dominante, no decorrer do século, foi a

também implantação de indústrias na região do atual Jardim América, pelos mesmos motivos de localização próxima aos trilhos do trem.

Tais questões vão ensejar a preferência paulatina da classe dominante pelo setor leste durante todo o decorrer do século XX. Neste, a principal via de expansão foi a avenida Santos Dumont, por onde seguia a linha de bonde Aldeota / Outeiro (a estrada de Mucuripe, correspondente à atual avenida Raimundo Girão, teve um papel secundário na formação deste setor comparado àquela via).

Na verdade, a expansão da cidade para o leste é um movimento que se iniciou desde o séc. XIX, mesmo antes dos estudos de Adolfo Herbster, só que num nível bem menos incisivo. Em 1875 o traçado de transposição do riacho Pajeú já começava a tomar sua forma atual. Como local que, num primeiro momento, tinha pouco interesse para a burguesia, em contraponto ao Benfica e Jacarecanga, é relevante citar que na incipiente Aldeota se localizaria o Asilo da Mendicidade (na segunda metade do séc. XIX) – na praça de Cristo Rei. Quando da inversão de valores, fomentando a nova conjuntura intra-urbana, a Aldeota se tornaria um local ideologicamente aprazível, sem nenhum incômodo de indústrias e nem da classe operária. Foi uma espécie de alternativa nobre, uma contra-proposta em favor da segregação.

Como as elites sempre deslocam os centros principais em favor da sua direção (VILLAÇA, 2001), vale ressaltar o caso nada peculiar do setor leste. O processo de construção de um novo centro, direcionado às elites, longe da diversidade social do centro tradicional, tomou fôlego na Aldeota e bairros adjacentes da segunda metade do século passado. Na década de 1960, migraria para lá a sede do executivo estadual (Palácio da Abolição), e cerca de uma década depois, também o legislativo. A câmara de vereadores também migrou para próximo do Palácio há cerca de vinte anos. Em 1974, o bairro ganharia o seu primeiro *shopping*-

center, o Center Um, de onde se iniciaria a formação do núcleo de comércio e serviços local.

Por essa época, a cidade já se desenvolvia alcançando a região da Água Fria. O *shopping-center* Iguatemi, o Centro de Convenções, e a Universidade de Fortaleza funcionariam como os principais vetores de ocupação residencial e qualificação de outro núcleo comercial e de serviços que hoje amplamente se estende pela avenida Washington Soares. Da mesma forma, mais uma vez a Câmara de Vereadores foi deslocada, agora situada à cerca de um quilômetro do Iguatemi.

Sobre o setor sudeste, menos desenvolvido e por isso de importância menor neste trabalho, sua expansão urbana foi orientada pela estrada de acesso a Messejana, hoje av. Visc. do Rio Branco e BR-116. Seu menor desenvolvimento coube à presença do rio Cocó, com seu imenso manguezal, que durante anos impediu a transposição do traçado urbano. Como dado sobre investimentos públicos, nos arredores de Messejana foi, na década de 1980, a sede do executivo estadual instalada, mais uma vez a muitos quilômetros do centro velho.

Dessa maneira, a migração dos poderes públicos instituídos somente garantiu o controle social pela acessibilidade imensamente facilitada à classe dominante, que sempre tenta desfocar o direito do cidadão a um espaço cívico de fácil acesso a todos, pela recriação constante da realidade através do discurso ideológico abusivamente tendencioso. Dentro dessa lógica de localização dos poderes, “a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está” (SANTOS, 1987).

2.1.1 Comportamento atual dos setores segundo suas possibilidades de tráfego

De forma a ilustrar o processo peculiar de expansão de cada um dos setores ao longo das vias, vejamos a situação da cidade para 1992,

onde se formaram nove corredores de transporte coletivo a partir do centro principal (PDDU-For 1992):

- no setor oeste, as avenidas Francisco Sá e Bezerra de Menezes, que juntas, concentravam 22,8% das linhas da cidade;
- no sudoeste, as avenidas José Bastos+João Pessoa (24,7%, o maior canal de transporte da cidade), Expedicionários e Luciano Carneiro;
- no sudeste, a avenida Aguanambi+BR-116;
- no leste, as avenidas Antônio Sales, Santos Dumont (com 7,1%) e a av. Mons. Tabosa (hoje substituída pela Raimundo Girão).

Segundo os mesmos dados, 95% das linhas urbanas demandavam o centro da cidade. Atentemos que os centros urbanos são as áreas “que geram e atraem a maior quantidade de deslocamentos (viagens) pois acumulam os deslocamentos de força de trabalho – os que ali trabalham – com os de consumidores – os que ali fazem compras e vão aos serviços” (VILLAÇA, 2001). Entretanto, tem-se de entender que muitas dessas linhas em questão apenas oferecem passagem obrigatória pelo Centro, quando muitos dos passageiros estão se deslocando, por exemplo, da Parangaba para a Aldeota, que vem se fortalecendo como subcentro.

O que se coloca hoje de interessante é a construção do metrô de Fortaleza, que abrange, em projeto, dois setores, o oeste e o sudoeste. Neste, a linha deverá, aproveitando os trilhos da Estrada de Ferro de Baturité, se sobrepor ao corredor José Bastos-João Pessoa, o que garantiria uma otimização do equipamento e substituição do fluxo de veículos, inclusive ônibus coletivos, e se conectando ao miolo de vários subcentros potenciais, como Parangaba e Mondubim. No setor oeste, todavia, a linha irá apenas tangenciar alguns pontos de tráfego, não se direcionando a nenhum miolo de subcentro potencial, como o de Antônio Bezerra. O aproveitamento da Estrada de Ferro de Sobral é questionável em vários aspectos. Se fluxos garantem a estruturação dos

comércios e serviços e a otimização do transporte se dá quando diversos núcleos de setor terciário são interligados, é portanto desaconselhável a estratégia de construção da linha oeste da forma como está.

À frente, e de maneira conclusiva, foi desenvolvido o estudo de tais corredores em relação às formas de entrada no Centro.

2.1.2 Conclusões sobre o processo de expansão

- A expansão de Fortaleza se deu, num primeiro momento, através dos seus caminhos de ligação com outros núcleos urbanos;
- os bondes, à medida que foram sendo instalados, permitiram a consolidação urbana de tais caminhos;
- a expansão das elites se dá primeira e prioritariamente para os arrabaldes que possuem as melhores condições de acesso ao centro urbano e boas condições naturais;
- a reorientação do processo de expansão das elites para uma outra localização, mais nova, se dá por razões econômicas de localização das indústrias – que são também controladas pela classe dominante – e pela possibilidade de subvencionar a construção de seus novos espaços com investimentos públicos;
- a segregação espacial urbana vigora no século XX como opção preferencial das elites.

CAPÍTULO 3: POR DENTRO DO CENTRO DE FORTALEZA

Ao se optar por estudar um centro principal devemos evitar dizer que este correspondia à própria cidade em determinada época anterior. Aparentemente, tal observação não diria nada além do óbvio. Entretanto, aí se encontra implícita uma confusão conceitual que não permite enxergar o processo de expansão (e deslocamento) do centro principal concomitante ao processo de crescimento da própria cidade. Há anos (sejam cinquenta, cem, cento e cinquenta ou em qualquer período da nossa história urbana considerado) a cidade era *um algo* e o seu centro era *um outro algo*. O que hoje tomamos por centro tradicional *é parte da cidade*, e as várias subpartes centrais se *formaram fisicamente* em momentos diversos da história desta cidade e se *tornaram centralidade* também em diferentes ocasiões desta mesma história.

Cabe assim apenas observar que a cidade é um organismo sempre se (re)construindo, em paulatina transformação física e social, e seu centro principal acompanha tal processo, seja como uma idéia (o *centro legal* ou o *centro real*), seja a configuração territorial que lhe é correspondente (os prédios, logradouros, lojas, infra-estrutura etc. do *centro*); mas a escala de um centro não deve ser simplesmente tomada pela da sua cidade e vice-versa.

Até agora comentou-se a expansão urbana considerando variáveis na escala de toda a cidade de Fortaleza, onde o Centro era uma delas. Podemos agora nos ater à escala central, entendendo de que maneira ele acompanha *por dentro* o processo anteriormente descrito, já que é elemento componente da estrutura da cidade. Assim, como o Centro se expandiu e se expande, afinal?

De qualquer maneira, quando aqui se refere à *expansão do Centro*, trata-se da expansão física das suas atividades terciárias (ver o capítulo *Usos em suas funções*) e das institucionais, ou seja, o *Centro real*. O

comércio e os serviços não fazem de um centro o principal, certamente, mas fomentam sua capacidade de centralizar, pois geram trabalho e consumo, provocando os principais deslocamentos de pessoas *ao nível da cidade*.

Todavia, tal expansão do Centro (o *Centro real*) não corresponde de nenhuma maneira à sua evolução como unidade administrativa (o *Centro legal*); são duas idéias que não se justapõem. Convém, por hora, apenas pontuar o quão arbitrária é a atual delimitação de tal unidade.

3.1 CRESCIMENTO DO CENTRO TRADICIONAL COMO REBATIMENTO DO MODELO DE EXPANSÃO DA CIDADE

O centro tradicional, enquanto espaço concentrador de comércio, surgiu nas imediações da atual praça da Sé, seguindo rumo ao sul pela rua Direita ou dos Mercadores (atuais Conde D'Eu e Sena Madureira), articulado pelo antigo mercado colonial próximo dali localizado. A Feira Velha (que hoje se subdivide em praça Waldemar Falcão, Largo dos Correios e Largo da Assembléia) paulatinamente também concentrou as funções de uso terciário. Dessa maneira, entre os séculos XVIII e XIX, na ainda pequena cidade da Fortaleza, se organizavam as atividades econômicas. As sedes dos poderes públicos instituídos também seguiram a mesma preferência de localização. Assim, a Casa do Conselho, a Assembléia Provincial (séc. XIX) e o Palácio da Luz (desde o início do séc. XIX, sede do executivo provincial) (ver figura 04).

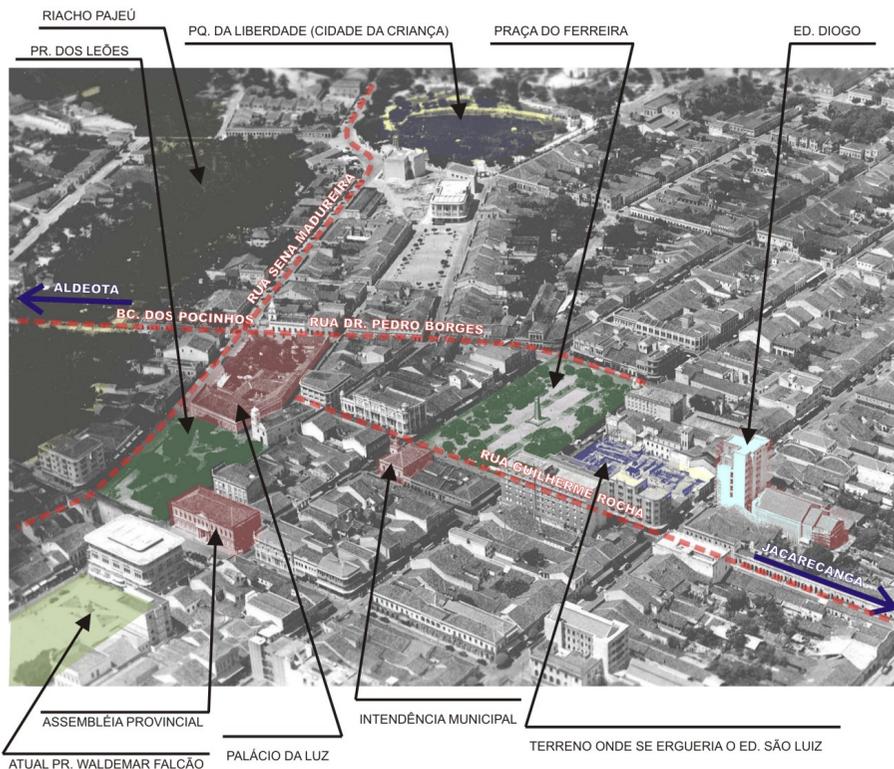


Figura 04: Esquema de expansão do centro tradicional de Fortaleza sobre fotografia da década de 1940. (Foto original: Arquivo iconográfico do IPHAN)

No segundo quartel do século XIX começa a surgir, apontando para sudoeste, na mesma direção que a cidade se expandia, uma nova concentração de atividades comerciais, a Feira Nova (que tem seu nome em contraponto à anterior, localizada a cerca de 100m desta), que mais tarde daria origem à praça do Ferreira (ADERALDO, 1974). Tal expansão central não eliminou a vocação do outro espaço de feira, mas

apenas o complementou, dividindo as funções de uso comercial. Assim, no decorrer dos anos seguintes, na antes Feira Velha se localizou o Mercado Público de ferro (1897), o (agora antigo) Mercado Central (1935) e uma gama de prédios institucionais e de serviços, como bancos e a agência central dos Correios.

No início do século XX, na praça do Ferreira já se tornara o principal local de exercício cívico, com a intendência municipal erguida em uma de suas esquinas e uma vida intelectual marcante nos diversos cafés que nela se concentravam. A construção da *praça do Ferreira* como símbolo da cidade se dá pelo de fato de nela terem-se localizado muitos dos principais serviços e comércios da classe dominante – vários dos principais cinemas da cidade estiveram ali ou no entorno imediato, como o *Majestic*, o *Moderno*, o *Diogo*, o *São Luiz* (ainda existente); também a antiga Confeitaria Glória, a *Maison Art Nouveau* e diversos outros cafés de primeira linha; o Clube Iracema, a Padaria Lisbonense, o Excelsior Hotel e mesmo a Coluna da Hora, que marcava o tempo na cidade. Obviamente vários dos equipamentos citados não necessariamente foram contemporâneos, mas tomam parte no longo processo de mitificação daquele espaço.

Mas o centro tradicional ainda continuaria a se expandir. Se primeiro subiu da rua dos Mercadores (atual Conde d’Eu) para a Feira Velha, e depois foi reproduzido na Praça do Ferreira, já na década de 1920 começaria a apontar na direção de Jacarecanga pela Travessa Municipal (atual rua Guilherme Rocha). Os trilhos do bonde que demandavam os dois bairros mais elegantes de então, o Benfica e o Jacarecanga, eram dispostos nessa via. Chegando à Praça Marquez do Herval (atual José de Alencar), o bonde do Benfica declinava à esquerda, seguindo pela rua Gen. Sampaio no sentido sul; o de Jacarecanga prosseguia reto (ver figura 02). A localização do Theatro José de Alencar nesta praça, em 1910, é uma pista excelente para a

compreensão do processo de expansão urbana tanto da classe dominante em Fortaleza quanto do centro tradicional para oeste da praça do Ferreira. O teatro, que é um equipamento eminentemente elitista, foi erguido exatamente no logradouro de confluência dos principais eixos de acesso ao Benfica e a Jacarecanga. Assim, o equipamento apenas viera notavelmente celebrar esse ponto físico em comum de acesso da classe alta ao centro da cidade.



Foto 01: Rua Guilherme Rocha na década de 1960, vista a partir da Praça do Ferreira. A torre em destaque ao fundo é o edifício Jarcy. Em primeiro plano, à direita, está o Excelsior Hotel. (Cartão-postal: Edições Paraná)

A verticalização posterior na rua Guilherme Rocha (ver foto 01) está claramente ligada à formação desse eixo de fluxo de passagem para a e a partir da Praça do Ferreira. A construção de prédios em altura esteve fortemente combinada à reprodução da atividade terciária da praça no trecho equivalente da rua Br. do Rio Branco, formando o famigerado *Quartirão Sucesso* da cidade, entre a Guilherme Rocha e a Liberato Barroso. Assim desde a década de 1920 até a de 1960 uma parte significativa de prédios comerciais surgiu naquelas imediações: edifícios Granito, Parente, Jarcy Metrópole, Diogo (1935), Jarcy (1959), Siqueira, Santa Luzia, Dummar etc (ver mapa 3).

Ao longo de tais décadas está o período de consolidação da rua como o principal vetor de expansão do Centro, ou seja, a área de maior diversidade de atividades, e conseqüentemente, maior fluxo de pedestres e maior capacidade de centralizar. Outras áreas terão crescimentos simultâneos, mas de caráter mais especializado ou como alargamento periférico da área principal. Por exemplo, a rua Governador Sampaio iria concentrar a atividade atacadista da cidade, como expansão da antiga rua dos Mercadores (Conde D'Eu-Sena Madureira) para o leste, em oposição à Praça do Ferreira – que está a oeste dessa rua. Todo o restante do Centro, inclusive como inchamento da área principal, alcançaria, já na segunda metade do século XX, a av. Dq. de Caxias ao sul, a av. Tristão Gonçalves a oeste e a rua Dr. João Moreira ao norte.

Uma outra vertente de verticalização notável, simultânea à da Guilherme Rocha, ocorreria ao norte da praça do Ferreira, entre esta e a Sé. Tal perímetro se formaria já a partir da década de 1930, sendo um resquício da centralização fomentada pela Feira Velha ainda no séc. XIX. Em parte o caminho do bonde na rua Gen. Bezerril em direção à praia também deve na sua formação ter contribuído. A verticalização se estende para ruas imediatamente paralelas àquela, nos trechos próximos à praça, como a Floriano Peixoto e a Major Facundo (Edifícios Lopes,

Jangada, Salim, Oriente, Hotel San Pedro etc.). Entretanto, todo esse conjunto edificado é, como variável, de importância secundária para o presente diagnóstico, pois a disposição dos edifícios em altura é bem mais desconcentrada e ali não se compôs o principal eixo de expansão comercial e de serviços do Centro; pelo contrário, vem nas últimas décadas passando por um constante decréscimo na sua capacidade de concentração, o que se rebate na desocupação de grande parte de seus prédios (ver mapa 5).



Foto 02: Praça José de Alencar em 1979, com paradas de ônibus improvisadas ao longo da rua General Sampaio. Vista a partir do Centro de Saúde José de Alencar. (Arquivo iconográfico da Biblioteca do Curso de Arquitetura e Urbanismo – UFC)

Um episódio de reforço da Guilherme Rocha e adjacências como constituintes desse vetor principal se deu em 1962: devido às condições de saturação de atividades, as paradas de ônibus seriam retiradas para fora da praça do Ferreira. As linhas que demandam os setores oeste e sudoeste então passam a chegar somente até a praça José de Alencar (foto 02) – depois incluindo a praça Castro Carreira (da Estação). As que buscam os setores leste e sudeste, que são em bem menor número, paulatinamente se encaminham para a praça General Tibúrcio (praça dos Leões) e para a praça do Coração de Jesus, respectivamente. Tais praças vetorizaram os fluxos pedonais a partir da praça do Ferreira, e em seus caminhos se desenvolveu, a princípio linearmente, o setor terciário (ver figura 05).

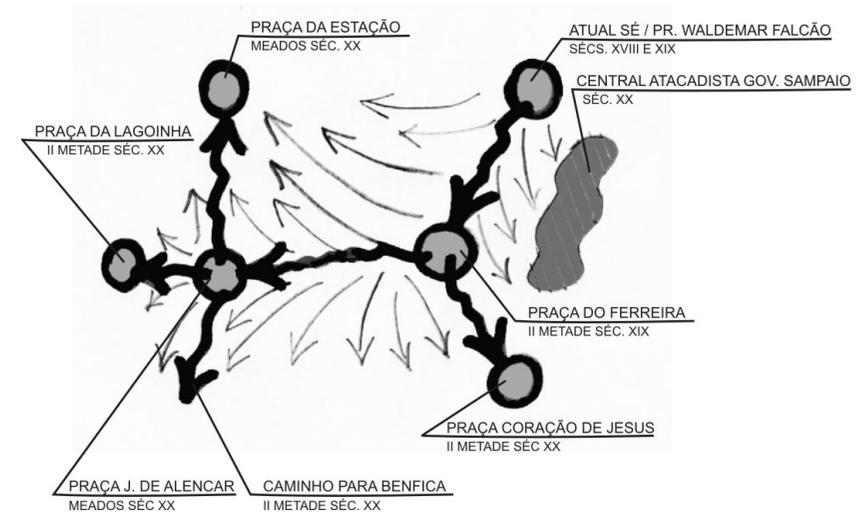


Figura 05: Esquema de expansão do centro tradicional de Fortaleza segundo a periodicidade dos principais vetores.

Assim formaram-se, entre a praça do Ferreira e essas todas as outras citadas no parágrafo anterior, corredores de forte desenvolvimento do setor terciário. O maior, a própria Guilherme Rocha, combinou-se a uma via paralela, a Liberato Barroso. O segundo, a rua Dr. Pedro Borges combinada à rua Gen. Bezerril, na direção da rua Sena Madureira e Praça dos Leões. Não é mero acaso que nestes locais na década de 1970 sejam construídas as “ruas-jardim”, na verdade um grande projeto de pedestrianização de tais trechos dessas vias.

Nesse mesmo período a Praça José de Alencar começaria a ter notável destaque na conjuntura do Centro. Com a reforma em 1969 da praça do Ferreira, onde se extinguíram os espaços disponíveis para grandes aglomerações (inclusive seria demolido o prédio do Abrigo Central, importante local de debates), as concentrações políticas, em parte, migram para a outra praça. Assim a José de Alencar, além de ponto de articulação entre o Centro e grande parte da cidade, recebeu também um número significativo de novos atores. O período em que se firma sua força centralizadora é concomitante à consolidação do processo de *mudança de intenções* dos investimentos imobiliários ao nível da cidade: a Aldeota se tornara o principal local de interesse do mercado. O Centro, como parte imprescindível na estrutura da cidade, também acompanha tal dinâmica. São emblemáticas as seguintes intervenções:

- no início da década de 1960 o histórico Palácio da Luz teve demolida parte considerável de seu terraço para o prolongamento da rua Guilherme Rocha para o leste, objetivando alcançar uma ligação direta desta com o início da av. Santos Dumont, principal saída para a Aldeota;
- e menos de uma década depois começariam a erigir-se no corredor Beco dos Pocinhos-Dr. Pedro Borges modernas torres comerciais como a Seguradora Brasileira e o Palácio Progresso. Neste período tal trecho tornar-se-ia o novo vetor de verticalização no Centro, surgindo ainda

edifícios como o Portugal, as três torres do Grupo C. Rolim etc. (ver a foto 03, que retrata período imediatamente anterior).

A Central Atacadista da rua Governador Sampaio teria sido um empecilho à sua expansão contínua para o leste, pela av. Santos Dumont, não permitindo a formação de um corredor comercial diversificado adentrando a Aldeota desde a praça do Ferreira. Somente vários quilômetros adiante, bem a leste, é que a Aldeota iniciaria a formação de seu subcentro, como já visto. Entre as décadas de 1970 e 1980 os primeiros efeitos de competição comercial e institucional entre o Centro e aquele bairro se tornariam evidentes. O Centro começa então a “esvaziar-se”, a “morrer”, segundo o discurso dominante.



Foto 03: Rua Sena Madureira na década de 1960, ainda com grande parte de seu antigo casario. Ao fundo, à esquerda, a verticalização nos arredores da praça Waldemar Falcão. (Cartão-postal: Edições Paraná)

Isto apenas comprova como um centro principal pode reproduzir internamente o regime de segregação espacial da cidade. Com a *mudança de intenções* de mercado em Fortaleza, há também uma alteração diametralmente correspondente *por dentro* do Centro, pois “o próprio centro tem sua estrutura e está ela ligada à da metrópole como um todo” (VILLAÇA, 2001). Na década de 1970 era muito evidente que os padrões das lojas assumissem aspectos diferenciados: a praça do Ferreira era o ponto mais *chic*, por ser a praça *do leste*, e a José de Alencar, *do oeste*, conseqüentemente, o mais popularizado. A praça da Lagoinha, que está a cerca de uma centena de metros a oeste desta última, apenas repetiria seu mesmo padrão. Dessa forma, a praça José de Alencar tornou-se o grande espaço de atividades populares na cidade; um espaço de transição (chegada e saída) de um notável contingente das classes baixas, pois concentrava grande número de pontos de parada prolongada de ônibus que demandavam principalmente o setor sudoeste de Fortaleza.

Tais pontos de transporte seriam finalmente reorganizados em projeto arquitetônico específico em 1981, construindo-se ali um amplo terminal. Todavia, já em 1987, seria retirado o terminal e os pontos de parada, transpostos para diversos passeios nos arredores, como na rua Liberato Barroso defronte ao Lord Hotel, ou ao longo das ruas Gen. Sampaio e 24 de Maio. Se a prefeitura até então quase sempre resolvera o problema de locação dos pontos de transporte no Centro sacrificando suas áreas livres, agora livraria a praça José de Alencar para condenar diversos passeios a congestionamentos desnecessários, apenas reimplantando a pouca distância o mesmo problema. Apesar dos conflitos gerados nesses passeios, com a desconcentração das paradas de ônibus da praça houve uma melhor distribuição de fluxos de pedestres, permitindo que várias das vias próximas à José de Alencar permaneçam com sua atividade comercial e de serviços muito ativa. E a praça, junto

com a Lagoinha, foi e continua a ser o ponto nodal a oeste de expansão do Centro, definitivamente direcionado às classes baixas.

Atualmente, após uma popularização intensificada do centro tradicional, devido à competição do consumo burguês da Aldeota, a identificação opositiva entre um *leste* e um *oeste* no Centro só não fica menos clara pela formação do maior corredor de comércio estritamente popular de Fortaleza na rua General Sampaio – que recebeu uma imensa quantidade de pontos de parada provenientes da José de Alencar.

Assim, e de várias maneiras, é possível inferir que as formas de acessibilidade tenham um importante papel de estruturação dos usos, suas formas e funções no espaço urbano central. Desta forma, quais seriam e como se dariam os eixos principais de fluxo de pedestre e veículos no Centro?

CAPÍTULO 4: ACESSIBILIDADE

4.1 FLUXOS DE VEÍCULOS NO CENTRO (mapas 1 e 2)

Quanto à maneira como se acessa o centro principal da metrópole, é possível fazer uma análise por setores geometricamente idêntica àquela utilizada quando da explanação sobre a evolução urbana de Fortaleza. Para tanto, e em razão da escala e do tema *expansão central*, necessitar-se-á de uma descrição mais detalhada de que a anterior.

Assim, no setor oeste de expansão, a partir do Centro temos a av. Pres. Castelo Branco como via de acesso a bairros como Pirambu, Barra do Ceará e algumas praias do município de Caucaia. Quem vem ao Centro por essa via, pode tomar a rua Sen. Pompeu, na altura da Santa Casa de Misericórdia, ou a av. Alberto Nepomuceno, ao longo dos talwegues da antiga Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção. Para se fazer o caminho inverso, a melhor saída é pelo viaduto da rua Gen. Sampaio, por trás da Estação João Felipe. A avenida, em contraponto à sua grande largura, é muito pouco significativa no escoamento do transporte coletivo. As linhas do setor oeste usam prioritariamente os corredores da av. Bezerra de Menezes e da av. Francisco Sá (no Centro este se desdobra no binário ruas São Paulo-Guilherme Rocha). Pelo último circulam linhas como Jardim Iracema, Francisco Sá-Colônia, Álvaro Weyne, Paranjana e Borges de Melo. Seu ponto terminal no Centro é prioritariamente a praça da Estação.

As ruas Guilherme Rocha e São Paulo, assim como suas paralelas, são extensões perfeitas do traçado central ao longo de todo bairro de Jacarecanga, desde a rua Sena Madureira, como ficou subentendido anteriormente. Isto facilita o modo como se dá o acesso de veículos ao miolo central. O mesmo já não ocorre com o início da av. Bezerra de Menezes, que deste mantém uma distância considerável, somente se iniciando no Mercado São Sebastião. A sua ligação com o miolo se dá a

priori através das vias Dq. de Caxias e Meton de Alencar, que abordam as vias de saída do setor sudoeste, pela qual se faz definitivamente o acesso. As linhas de transporte que utilizam o corredor Bezerra de Menezes, em sua maioria, também atingem a praça da Estação. Em menor número, outras linhas têm seus pontos de parada prolongada na av. do Imperador, como o caso das que demandam o município de Caucaia: Tabapuá, Icaraí, Jurema-Araturi etc.

No setor sudoeste encontra-se a maneira mais direta e significativa de acesso ao centro tradicional de Fortaleza. O binário composto pelas avenidas do Imperador e Tristão Gonçalves (que mais ao longe se unem formando a av. Carapinima, que mais à frente se desdobra na av. José Bastos), respectivamente via de saída e de entrada central, se junta à rua Gen. Sampaio, via de entrada, e sua continuidade para o sul a av. da Universidade, formando um mesmo corredor de tráfego. Este dá acesso direto ao miolo central a quem o demande a partir de quase todo o setor sudoeste. Deste, outro corredor de tráfego é o constituído pelo binário Sen. Pompeu-Br. do Rio Branco, desdobrado em av. dos Expedicionários ao sul, fazendo também a ligação direta ao miolo central. Porém, mais do que isto, esses dois corredores atravessam o Centro praticamente em toda a sua extensão norte-sul – com uma breve interrupção da Imperador e da Tristão Gonçalves já próximo à praia, por ocasião do pátio de manobras da RFFSA.

Na transição do setor sudoeste para o sudeste estão as ruas da Assunção, Sólon Pinheiro, Br. de Aratanha e Jaime Benévolo. Na escala do Centro torna-se essencial citá-las apenas para uma lembrar a relação com os bairros de Fátima e José Bonifácio.

Quanto ao setor sudeste, a chegada se dá pela avenida Aguanambi-Dom Manoel, necessitando que para o acesso do miolo se usem as vias de entrada citadas no parágrafo anterior ou as do setor leste. Para sair do miolo central nesta direção é entretanto fácil a disposição da

av. Visc. do Rio Branco, que oferece acesso rápido à avenida Aguanambi, inclusive justificando a presença de um terminal destinado a este setor de expansão na praça Coração de Jesus, localizada a poucos metros daquela via.

Em relação ao setor leste, as condições de acesso de veículos têm a peculiaridade de não se fazerem diretamente ao miolo central, mas antes por intermédio das vias norte-sul que trespassam o Centro. Quem chega pela Pessoa Anta, Ten. Benévolo ou Costa Barros, deve fazer uso de outras ruas para o acesso ao miolo, primeiramente através da Sena Madureira ou Dr. João Moreira, para depois tomar uma via norte-sul, como a Major Facundo, Sen. Pompeu ou 24 de Maio, acessando assim locais como a praça do Ferreira ou José de Alencar; ou então se encaminhar pela Sena Madureira até a av. Dq. de Caxias, tomando depois ruas como Floriano Peixoto ou Br. do Rio Branco. Essa forma esconsa de acesso se deu historicamente pelas condições topográficas do riacho Pajeú e pela pedestrianização das ruas centrais imediatamente dispostas no eixo da avenida Santos Dumont. A saída do miolo para tal setor não é menos dificultosa, sendo feita apenas por esta última via, ou pela Pinto Madeira.

Para este setor, as linhas de ônibus são todas de passagem, fazendo ponto na praça dos Leões e rua Conde D'Eu (ver tópico *Comportamento atual dos setores segundo suas possibilidades de tráfego*, no capítulo *Por dentro da cidade*). O que deve ser reforçado é que são linhas que, vindo da Aldeota ou Papicu, passam pelo Centro em diversos pontos, dependendo da direção do setor para o qual a linha se dirige, e apesar do Centro; o caminho inverso é similar. Neste caso estão linhas como Paranjana, Antônio Bezerra-Papicu, Antônio Bezerra-Mucuripe, Parangaba-Papicu e Borges de Melo.

Aqui vistas as possibilidades de tráfego, as questões específicas da hierarquia viária dos fluxos deverão ser comentadas no capítulo *Legislação*.

4.1.1 Nota sobre a “Via Expressa”

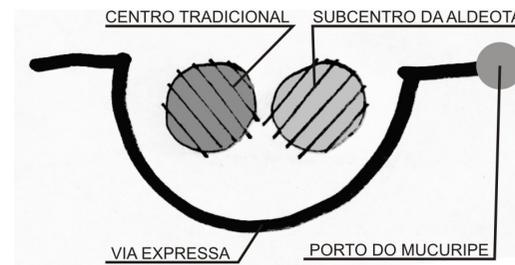


Figura 06: Situação do Centro e Aldeota em relação à “Via Expressa”.

Dentre as obras viárias que vêm sendo executada em Fortaleza, uma que merece destaque é a “Via Expressa”, cujo desenho sugere um anel de contorno no centro tradicional e no subcentro da Aldeota, permitindo que haja uma recondução de fluxos para fora de tais espaços. Assim, vias como a Leste-Oeste, tenderão a perder parte de seu fluxo, inclusive o de carga pesada que passa do oeste na direção do porto do Mucuripe, também por motivo da desarticulação do terminal de cargas deste último.

4.2 FLUXOS DE PEDESTRES NO CENTRO

As linhas de fluxos de pedestres principais podem ser facilmente delimitadas pela presença do comércio ambulante, ambos tendendo a se justapor. Para definir as gerações de tais fluxos basta conhecer os pontos de parada dos transportes (ver mapa 2) e as praças centralizadoras para onde e de onde se dirigem os trabalhadores e os consumidores diuturnamente.

Feito isso, e baseado na análise do processo de expansão central anteriormente descrito, é fácil determinar quais são hoje os corredores preferenciais das atividades terciárias, a ser explorado adiante. Entretanto, a implantação da linha de metrô para os setores oeste e sudoeste coloca como possibilidade a seus usuários o acesso direto à praça José de Alencar, sem o intermédio das paradas em derredor desse logradouro, o que promoveria uma nova conjuntura do comércio nos arredores, à medida que o corredor de pedestres da Gen. Sampaio tende a desaparecer. A nova estação Lagoinha, por ser a única a tangenciar o miolo central deverá ter uma demanda altíssima.

CAPÍTULO 5: USOS EM SUAS FORMAS

5.1 TIPOLOGIAS (ver mapa 3)

Mediante uma observação rigorosa, constatou-se que a classificação por meio de tipologias tradicionais simplesmente não traduziria a essência da atual apropriação do espaço central. Assim, criou-se uma nova classificação capaz de abranger as formas de uso contemporâneas, onde estética ou estilística não são variáveis determinantes. Assim, as tipologias construtivas foram diretamente determinadas pelas reais possibilidades de uso de uma edificação, ou seja, os *usos em suas formas*. Ficaram estabelecidas as seguintes (ver ilustrações no mapa 3):

- *construção incipiente ou não-construção*: na maioria, são os terrenos resultantes de demolição. Cobertas de estrutura metálica facilmente removíveis ou telheiros em estrutura de madeira, em lotes sem fachadas ou tratamento de piso, geralmente destinados a estacionamento, também estão classificados aqui; alargamentos laterais de lotes, usados como jardins etc. São os locais que, formalmente, são mais fáceis de se empreender estratégias de intervenção;
- *horizontal térreo*: edificação que permite um único tipo de atividade – eventualmente o uso residencial – desenvolvido em apenas um pavimento, com ocorrências ocasionais de jiraus;
- *horizontal assobradado*: edificação similar à anterior; entretanto com a possibilidade da atividade única desenvolver-se em até quatro pavimentos acima do térreo;
- *transicional simplificado*: edificação que se desenvolve entre um e quatro pavimentos acima do térreo, permitindo a ocorrência de até duas atividades diversas – eventualmente o uso residencial. Possui entrada diferenciada para o uso desenvolvido no(s) pavimento(s) superior(es);
- *transicional diversificado*: possuindo entre um e quatro pavimentos acima do térreo, tal edificação permite, em contraponto à anterior, diversos tipos

de atividades; excetua-se o uso residencial. São, em geral, os pequenos edifícios de salas comerciais;

- *transicional diversificado com residência*: semelhante à anterior, tal edificação, ao invés de salas comerciais, dispõe de apartamentos ou quitinetes para moradia, desenvolvendo as outras funções no(s) andar(es) inferior(es). É o prédio misto de médias proporções com uso residencial multifamiliar;
- *vertical simplificado*: possuindo mais de quatro pavimentos acima do térreo, tal edificação apenas permite, entretanto, uma atividade única;
- *vertical diversificado*: semelhante à anterior, esta edificação permite diversos tipos de atividades. São geralmente as torres comerciais;
- *vertical diversificado com residência*: possui mais de quatro pavimentos acima do térreo, com apartamentos para moradia nos pavimentos superiores e atividades diversas desenvolvidas no(s) inferior(es). É o prédio misto de grandes proporções com uso residencial multifamiliar.
- *vertical residencial*: idêntico à anterior; porém sem possibilitar a atividade terciária no térreo. No Centro esta categoria se refere apenas a edifícios de hotéis.

Com base nas tipologias observadas, podem-se delimitar dois circuitos bem evidentes. O primeiro, um *circuito de construções incipientes ou não-construções*. Sendo quase todos os representantes desta tipologia espaços para fins de estacionamento comercial, a área de abrangência do circuito são as quadras imediatamente ao norte e as imediatamente ao sul do miolo central, tendendo a ser menos densa a leste que a oeste. Isto se justifica nas formas de chegada do veículo proveniente do setor leste, obrigado a usar as vias de trespasse norte-sul para alcançar o miolo central (ver capítulo anterior). Já no próprio miolo, praticamente não ocorre essa tipologia, por razões aparentemente de mercado, pois os pontos estão entre os melhores da cidade para o comércio varejista.

O segundo circuito seria um *de verticalização*, que já foi em boa parte debatido no tópico sobre a expansão central. Seriam os arredores

da praça Waldemar Falcão encaminhando-se para a rua Br. do Rio Branco a oeste e Castro e Silva ao norte; a rua Guilherme Rocha, englobando a praça do Ferreira; a rua Sena Madureira desde a praça dos Leões até a Cidade da Criança, juntando-se às ruas Pedro Borges e Pocinhos; e a av. Dq. de Caxias e proximidades, desde a praça do Coração de Jesus até as imediações do Carmo. Um importante adendo a respeito desse circuito: os edifícios em altura mais antigos tendem a ter a pior qualidade arquitetônica. As variáveis para tanto são, dentre outras, as formas de acesso em relação ao passeio, através de estreitos saguões, as circulações verticais minúsculas e mal resolvidas e, por vezes, a má conservação dos materiais de revestimento – destaque para os edifícios Granito, Jalcy, Dummar, Jonas Carlos e Belém (entretanto, ótimo contraponto é o edifício Sulamérica, na praça do Ferreira, que tem um dos mais generosos e bonitos espaços do Centro). Em oposição, os das ruas Pedro Borges e Pocinhos estão entre os melhores.

5.2 EDIFÍCIOS DE INTERESSE CULTURAL

Quando se remete a valor cultural, histórico ou artístico, de uma edificação, constantemente as avaliações a respeito se limitam a afirmações reducionistas como “patrimônio destruído”, “centro sem valor histórico”, “centro acabado”, e assim por diante. É de grande importância que percebamos, entretanto, o quanto a apropriação de noções tão vagas e inexatas abre um forte precedente para intervenções mal fundamentadas, onde, como meio de resolução de todos os problemas constatados, os edifícios e grande parte da cidade são simplesmente eliminados. Tende a se confundir um problema em si – que mais repousam nos *conflitos de usos*, tanto em formas quanto em funções – com a configuração territorial que lhe é correspondente, como se a esta última coubesse toda a excelência causal.

Dessa forma, vejamos de que maneira a noção *edifício de interesse cultural* cabe dentro da análise aqui fomentada. Primeiro, para todo edifício caracterizado como tal, atribui-se um valor cultural inerente. Este está, em nível de conceituação, sendo definido como a capacidade de determinada edificação ser um indicador do meio como o Centro e a cidade se expandiram enquanto entes físicos de expressão de uma conjuntura social. Isto é, neste diagnóstico o valor cultural é um conceito delimitado pelo *valor de índice temporal* de uma edificação; seu grau de abrangência está na capacidade de um edifício ser um ponto no espaço urbano capaz de proporcionar a cada cidadão um exercício mnemônico da história de Fortaleza e de seu centro tradicional (vale reforçar que aqui está em questão apenas o aspecto formal, não entrando questões de símbolos comunitários, nem tendo por fim justificar em totalidade nenhuma espécie de tombamento). Para tanto, tais prédios devem ter pelo menos um grau relativo de conservação de seu ambiente interno e/ou aspecto exterior (fachada, com seus paramentos, aberturas etc.).

Assim, enquanto detentoras de um valor de índice, foram selecionadas diversas edificações, classificadas em três períodos distintos:

- primeira fase: edifícios classicistas, *art nouveau*, pastiches compositivos etc. característicos de todos os períodos estilísticos até a década de 1920, enquadrando boa parcela do patrimônio eclético remanescente. A listagem dessas construções foi mais generosa que as seguintes, mesmo observado um elevado grau de degradação, por se tratarem das mais antigas e de menor ocorrência atualmente no Centro;
- segunda fase: edificações neocoloniais, normandas, *art déco*, protomodernistas etc., construídas desde a década de 1920 até por volta da década de 1950. Sendo a de maior ocorrência, sua listagem foi mais rigorosa quanto ao quesito degradação;

- terceira fase: edificações modernistas e suas variações, como as de estética brutalista, construídas desde a década de 1950 até a de 1980.

Estes são os edifícios que, formalmente, se aproximam de uma classificação tipológica mais comum e tradicional – como ter *cara de igreja*, *cara de banco*, ou uma casa de porão alto do séc. XIX, ou um edifício térreo da década de 1900, com fachada ritmada em vários vãos, de evidente característica comercial, e assim por diante. São um importante contraponto à necessidade de, neste diagnóstico, ter-se criado uma nova classificação tipológica que se adeque ao estudo do Centro, pois esta não foi capaz de contemplá-los, obrigando à criação de um outro mapa, de edifícios de interesse cultural.

Duas dessas tipologias tem concentrações que merecem destaque: a do 1º período tem vários exemplares na rua Dr. João Moreira e a do 3º período na rua Dr. Pedro Porges.

CAPÍTULO 6: USOS EM SUAS FUNÇÕES

Para chegarmos a uma visão contundente do processo de estruturação do Centro, o estudo das funções de comércio e serviços merece especial atenção, pois predomina sobre todas as demais. Tomando tais funções, além das residencial e institucional, como variáveis, subdividiu-se o Centro em três áreas distintas:

- a primeira e principal seria o miolo central, área cujo perímetro se define aproximadamente pelas ruas Guilherme Rocha, Liberato Barroso, praças do Ferreira e José de Alencar. É o espaço que mais tende à monofuncionalidade, por quase desaparecidos estarem os usos residencial e institucional e quase inexistirem pontos desocupados. (ver mapas 05 e 06). Como visto, esta área se formou sobre o principal vetor de expansão central no século XX;

- área envoltória do miolo central, onde, embora ainda predominantes os usos de serviços e comercial, já ocorrem consideráveis exemplos de uso institucional, com especial destaque para a praça dos Voluntários da Pátria. Quanto à ocorrência de habitações, apesar de existirem mais exemplos que na área anterior, é ainda bastante dispersa;

- área de dispersão central, onde as residências ocorrem de maneira constante, predominando sobre os outros usos. Comércio e serviços são geralmente condicionados apenas por importantes corredores de fluxo ou como pequeno aporte das residências.

Para a divisão acima desenvolvida, ver o capítulo *Compartimentos homogêneos*.

6.1 ESPAÇO TERCIÁRIO

6.1.1 Especializações do espaço terciário

Foram mapeadas as seguintes atividades principais:

01. a. Alimentação – Comércio (açougue);
b. Alimentação – Comércio (produtos alimentícios diversos);
c. Alimentação – Serviço (restaurante, lanchonete, sorveteria, cafeteria, botequim);
d. Alimentação – Comércio (padaria);
e. Alimentação – Comércio (equipamentos para refrigeração);
02. a. Agropecuária – Comércio (produtos veterinários);
b. Agropecuária – Comércio (bombas e equipamentos para irrigação);
03. a. Perfumaria e higiene – Comércio (matérias-primas);
b. Perfumaria e higiene – Comércio (cosméticos);
c. Farmácia e drogaria – Comércio;
04. Saúde – Comércio (produtos hospitalares etc.) / Serviço (clínicas, hospitais);
05. Barbearia e cabeleireiro – Serviço;
06. a. Bijuterias – Comércio;
b. Ótica e joalheria – Comércio / Indústria;
07. Cartório – Serviço;
08. Material plástico – Comércio (embalagens, vinílicos, artigos para festas infantis etc.)
09. a. Casa de presentes – Comércio;
b. Casa de variedades – Comércio;
c. Casa de brinquedos – Comércio;

- d. Artigos para bebês – Comércio;
10. Colchões – Comércio;
 11. a. Artigos de couro – Comércio;
b. Bolsas e malas – Comércio;
c. Vestuário – Comércio (sapataria);
d. Vestuário – Comércio (roupas, artigos desportivos);
 12. a. Tecidos – Comércio;
b. Aviamentos – Comércio;
c. Máquinas de costura – Comércio (equipamentos, peças e serviços);
 13. Eletrodomésticos – Comércio / Serviço;
 14. a. Móveis – Comércio;
b. Móveis e equipamentos – Comércio (produtos usados);
 15. a. Ferragens – Comércio;
b. Luminárias – Comércio;
c. Bicicletas – Comércio (peças);
d. Eletrônica – Comércio (peças e serviços);
e. Música – Comércio (equipamentos);
f. Música – Comércio (discos, fitas etc.);
 16. Fotografia – Comércio (produtos e serviços);
 17. Telefones celulares – Comércio (produtos e serviços autorizados de manutenção);
 18. Informática – Comércio (produtos e serviços autorizados de manutenção) / Serviço (cursos);
 19. a. Material de construção – Comércio (produtos diversos);
b. Material de construção – Comércio (tintas);
- c. Madeireira – Comércio (esquadrias e funerárias);
20. a. Supermercado ou mercearia – Comércio;
b. *Outlet* ou mercado – Comércio (artesanato, produtos regionais, feiras etc.);
c. Loja de departamentos – Comércio;
 21. a. Gráfica ou serigrafia – Serviço;
b. Pequenos serviços de escritório – Serviço (fotocopiadoras, encadernadoras, carimbos etc.);
c. Papelaria – Comércio;
d. Livraria – Comércio;
e. Livraria – Comércio (Sebo);
 22. Sala de vídeo – Serviço;
 23. Clube noturno – Serviço;
 24. a. Motel – Serviço;
b. Hotel e pousada – Serviço;
 25. a. Casa de jogos – Serviço (bingo);
b. Casa de jogos – Serviço (*playtime* etc.);
c. Casa lotérica – Serviço;
 26. a. Financeiras e Casas de Câmbio – Serviço;
b. Banco – Institucional;
 27. a. Templo – Institucional;
b. Artigos religiosos – Comércio;
 28. Poder público – Institucional;
 29. Associações, sindicatos, clubes etc. – Institucional;
 30. Postos de concessionárias de serviços públicos – Serviço;

31. a. Centro cultural – Institucional (Teatro, cinema, museu etc.);
b. Escolas particulares – Serviço;
32. Área de depósito de produtos – Relativo ao uso do estabelecimento correspondente;
33. a. Área para carga e descarga ou estacionamentos privativos – Relativo ao uso do estabelecimento correspondente;
b. Estacionamento – Serviço;
34. Ponto inativo.

Tomando como referência o miolo central, pode-se, tendo como variável as funções de comércio e serviços, definir um *circuito superior* e um *circuito inferior do espaço terciário central*.

O *circuito superior* de atividade terciária no Centro corresponde aos locais mapeados como de maior concentração e fluxo de pedestres (ver mapa 2). É aí que lojas como a C&A, as Lojas Americanas, os Ponto da Moda, as C. Rolim, as Casa Pio e as Otoch estão, em sua maioria. Isso não é mero acaso... Concentrações tendem a ocorrer também, pela mesma necessidade de *construção* da localização da atividade especializada. Mas isso se dê, talvez, muito mais pelas vantagens competitivas em relação a outros locais da cidade, ou do próprio Centro, de que por uma estratégia de sobrevivência. Para se ter uma idéia, algumas dessas lojas chegam a ter diversos estabelecimentos nesse circuito, como a Casa Pio e a Casa Girão (ambas com mais de cinco pontos diversos); senão, são pelo menos de grandes proporções, como a Ponte Magazine e a C&A. Já nos *circuitos inferiores*, raramente uma loja tem mais de um ponto. Isto só vai acontecer nos corredores eminentemente populares e, mesmo assim, com maior discrição: como exemplo, a Lojanes, com lojas na rua Perboyre e Silva e na rua General

Sampaio, ou a Groaíras Variedades, com duas casas nessa via e uma outra na 24 de Maio.

Fora do eixo dos calçadões e algumas outras boas localizações no Centro, sobrevivem comércios menores. Entretanto, tais estabelecimentos tendem a se organizar de maneira concentrada. e, de certa maneira, sobrevivem porque juntos confirmam o valor de seu ponto comercial a partir da localização – no Centro – socialmente construída de sua atividade específica, garantindo assim a sua continuidade, pois *todo mundo sabe onde eles estão*. Pelo seu porte, dificilmente vingariam fora de um espaço de concentração de sua atividade específica ou no meio do circuito superior, onde o preço do ponto é muito alto e onde normalmente apenas comerciantes de maior poder aquisitivo podem almejá-lo.

A distribuição de atividades acaba por refletir o regime de segregação espacial, da mesma forma como foi visto para a escala metropolitana. As casas de plásticos da Castro e Silva e as eletrônicas da Pedro Pereira apenas expressam a necessidade de gerar espaços altamente especializados de forma a compensar as subvenções necessárias à manutenção das atividades.

6.1.2 Comércio informal – expansão

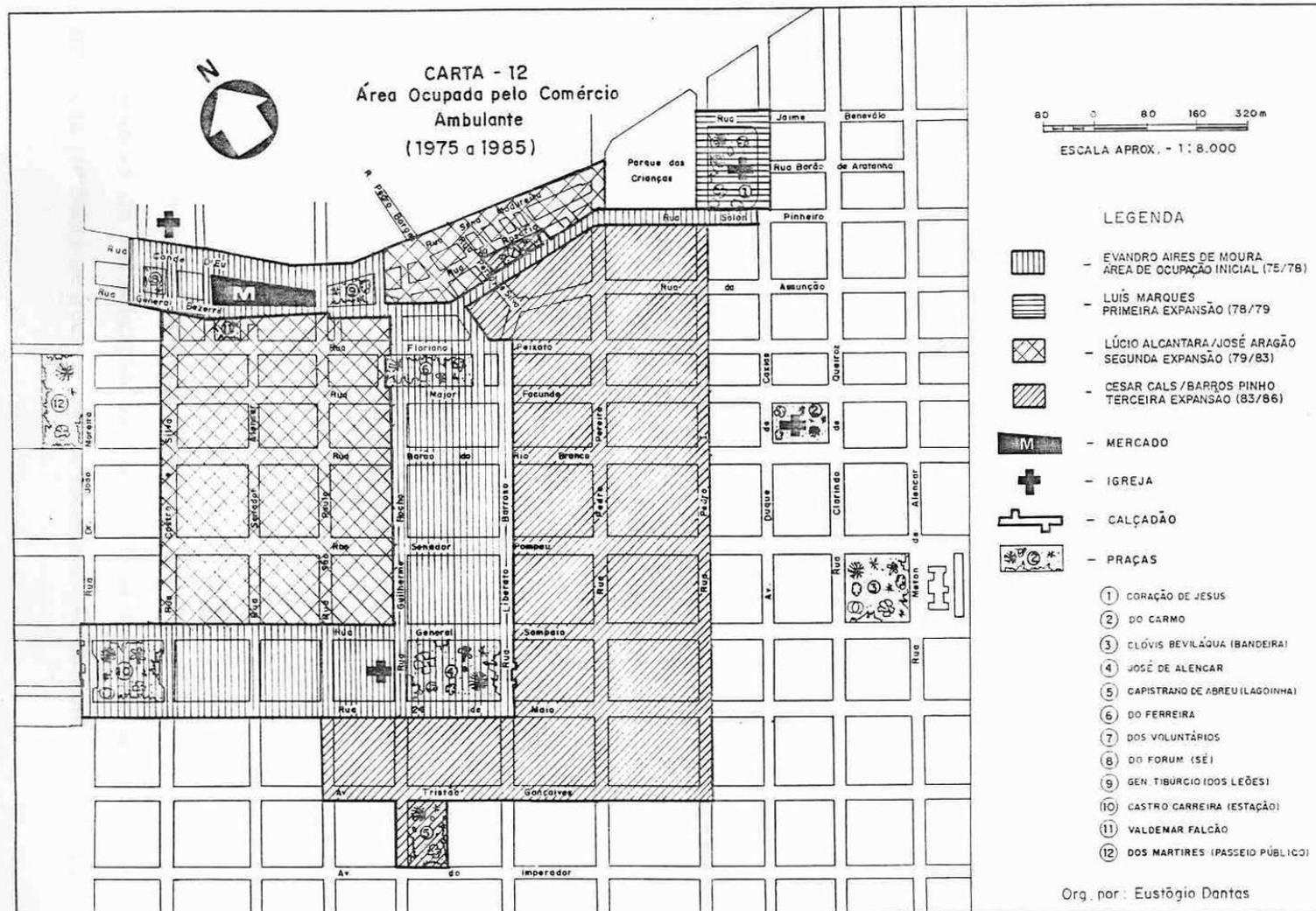


Figura 06: Expansão do comércio ambulante. Fonte: DANTAS, 1995.

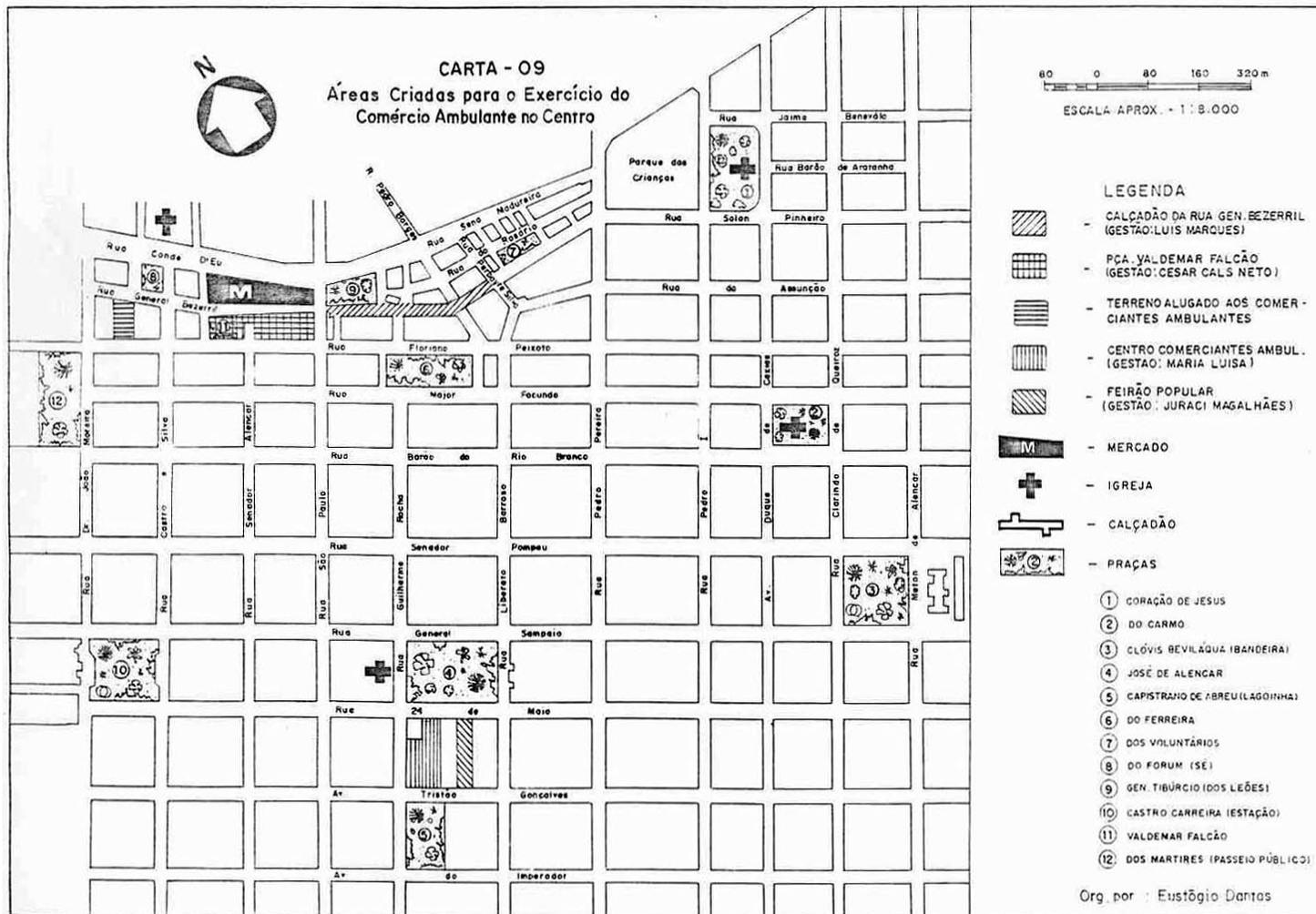


Figura 07: Áreas criadas para o exercício do comércio ambulante. Fonte: DANTAS, 1995.



Foto 04: Beco da Poeira em formação. Imagem de 1979. (Arquivo iconográfico da Biblioteca do Curso de Arquitetura e Urbanismo – UFC)

As figuras 6 e 7 são ilustrativas do processo de ocupação continuada do espaço público central pelo comércio ambulante e as localizações específicas para onde o poder público municipal o deslocou na segunda metade do século XX. Como destaque, na gestão da prefeita Maria Luiza foi realizado o levantamento cadastral de todos os vendedores ambulantes existentes; seu número alcançava 4457 em 1986. Os projetos elaborados na tentativa de pôr ordem à atividade informal – que melhor ilustram a lógica desenvolvida neste trabalho – foram:

-“projeto piloto de ordenação e padronização de barracas na rua Gen. Bezerril”;

-elaboração do Mercado Aberto, “para abrigar os feirantes deslocados existentes no Centro da cidade em terreno de propriedade da OPEFOR, situado entre a praça da Lagoinha e a praça José de Alencar”. Este terreno, de propriedade do Banco do Nordeste do Brasil até a década de 1960, foi finalmente doado à Prefeitura, para a Operação Fortaleza (OPEFOR)... O terreno ficaria sem construção até 1988;

-“projeto de recuperação da praça do Ferreira (...) com o deslocamento dos vendedores ambulantes ali existentes”.

Quanto à rua General Bezerril, atentemos que ela margeava o então Mercado Central e a praça dos Leões (que possuía paradas prolongadas), o que justificava a ocorrência dos ambulantes. Alguns anos depois, já na primeira gestão Juraci Magalhães, essa área passaria a ser paulatinamente *limpa* de camelôs. Um novo mercado, construído nas proximidades, substituiu o anterior, que se tornou uma espécie de biblioteca, o Centro de Referência do Professor (um espaço ocioso para cultivar o nada, tão comum nas intervenções do município e estado, quando o assunto é cultura.). O Centro de Referência tem um uso totalmente incongruente naquela ambiência urbana. Esta é a região onde historicamente se iniciou o centro principal – antiga rua dos Mercadores – conservando até hoje grande parte do seu comércio tradicional. A biblioteca “virtual” vigora como elemento alienígena num espaço onde deveria dominar o par *catedral-mercado*, herança cultural das antigas formas de organização comerciais do burgo medieval.

A diferença escandalosa de projeto arquitetônico entre o novo Mercado Central (do leste), em contraponto ao popular mercado do Beco da Poeira (do oeste) também deve ser pontuada. Este último, construído na praça José de Alencar entre o fim da década de 1980 e o início da seguinte, passou a ser o local de segregação dos camelôs que deveriam

deixar seus pontos nas vias e praças ou não podiam pagar pelo novo Mercado Central. A praça do Ferreira foi totalmente livrada de ambulantes quando da sua reforma em 1992, intensificando a dicotomia entre si e a José de Alencar.

Com a intervenção do Metrofor, uma nova situação se coloca: o deslocamento do Beco da Poeira. A locação da estação e a expansão da José de Alencar são categóricos no processo de renovação iminente daquele espaço. Entretanto, a localização do novo Beco da Poeira não parece das mais felizes. Se, como vimos, os camelôs ocupam sempre as principais linhas de fluxo de pedestres e o surgimento desse mercado foi condicionado por isso, o Beco da Poeira ocupará uma área fora dos eixos principais do miolo central (Guilherme Rocha e Liberato Barroso). O novo local fica por detrás de um *outlet* recém-construído com o sugestivo nome de *Shopping Metrô*, cujo empreendedor terá imensos privilégios otimizando a atividade terciária do seu edifício por associação direta ao fluxo pedonal.

6.1.2.1 Situação legal do comércio informal

Pelo Decreto N°9143, de 9 de julho de 1993 (com nova redação pelo Decreto N°9330, de 17 de janeiro de 1994), foi regulamentada no município de Fortaleza a atividade dos vendedores ambulantes. Os produtos comercializados e as atividades de prestação de serviços em espaço público previstas no município são:

- I - cigarros e bombons;
- II - confecções em geral;
- III - bijuterias, miudezas, brinquedos, utilidades do lar e variedades;
- IV - discos e fitas cassetes usados;
- V - ferragens e sucatas de aparelhos domésticos;
- VI - lanches rápidos;

- VII - jornais e revistas;
- VIII - livros usados e material escolar;
- IX - sorvetes, picolés, pipoca e suco;
- X - calçados, bolsas, cintos e similares;
- XI - produtos regionais ou sazonais;
- XII - ervas medicinais e tempero seco;
- XIII - hortifrutigranjeiros e artigos de mercearia;
- XIV - fichas telefônicas;
- XV - carnês de sorteio;
- XVI - loterias;
- XVII - ingressos;
- XVIII - lustração e conserto de calçados;
- XIX - consertos de relógios e afins;
- XX - confecções de chaves.

Entretanto, no Centro, apenas vêm tendo autorização de uso as atividades que demandam as seguintes tipologias (mobiliário, bancas etc.; acompanhados das dimensões projetadas em plano horizontal):

- I - banca fixa telefônica (1,20 x 1,20m);
- II - banca estacionária (0,45 x 0,70m);
- III - banca de ferragens (1,00 x 0,50m);
- IV - banca de sapateiro (0,40 x 0,25m);
- V - cadeira de sapateiro (0,80 x 0,50m);
- VI - carrocinha lanche (1,40m x 0,70m)
- VII - tabuleiro de uso itinerante – acoplado ao corpo (0,40 x 0,60m).

Não se permitem na área os outros modelos de bancas previstos no decreto – bancas de picolé, carros de pipoca, carro reboque e banca de frutas; o último, em função da salubridade, e os demais, por questões de fluidez do trânsito de veículos e pedestres. Ainda, conforme o ponto, certas atividades simplesmente não são permitidas (como exemplo, a não

operação de carrocinhas de lanche nos passeios, mas, geralmente, nas praças).

Retornando àquela norma, entendia-se como área de ação – segundo a variável do comércio informal – o quadrilátero definido pelas vias Dr. João Moreira, do Imperador, Dq. de Caxias e Dom Manoel. Já segundo o atual Assessor Técnico de Serviços Públicos (da Secretaria de Serviços Públicos, Secretaria Executiva Regional II), Francisco Cruz de Vasconcelos Filho, até 1997 se costumava tomar como área de trabalho do órgão a zona definida pelas vias Castro e Silva, do Imperador, Conde D’Eu - Sena Madureira e Dq. de Caxias. Desde então, os limites ideais foram aumentados – ao norte, até a Av. Pres. Castelo Branco e, a leste, até a Av. Dom Manoel e a ação de ordenamento e controle à expansão do comércio ambulante no Centro se tornou mais intensa. Não se admitiram novos permissionários e a política da Prefeitura Municipal de Fortaleza - PMF visa à sua paulatina diminuição nas áreas livres centrais. Após a reforma da praça José de Alencar – com sua assimilação pelo novo Parque da Cidade – não será admitida a presença de ambulantes no logradouro. Todos serão removidos para as instalações do futuro edifício do Beco da Poeira, em processo de construção. O prédio atual tem uma oferta de 220 boxes, que será aumentada de maneira a assimilar ambulantes provenientes, de além do referido logradouro, da praça da Lagoinha e da frente do antigo Lord Hotel.

Um bom exemplo dessa espécie de “arrocho de camelôs” também aconteceu na praça do Ferreira após sua última reforma, em 1992, o que reforça a idéia de que as renovações estéticas vêm sendo acompanhadas de uma espécie de renovação dos atores sociais nos espaços eminentemente públicos. Já a praça Murilo Borges, outro exemplo, é mantida pelo Banco do Nordeste, em convênio com a PMF, o que daria àquela instituição certos direitos de ordenação sobre o logradouro, proibindo inclusive o seu uso para o comércio ambulante.

Para o controle urbano da atividade, há ação de fiscais da prefeitura no Centro, que se dá entre 08 e 18h. Geralmente, após a sua saída, os ambulantes ocupam indiscriminadamente os passeios, especialmente nas principais linhas de fluxo de pedestres.

Para se ter uma idéia do tamanho da ação dos censores, o número de ambulantes cadastrados na área central é de 1020 – ocupando praças, passeios e calçadões. O não cumprimento dos vendedores às normas estabelecidas pode garantir a apreensão de produtos pelos fiscais – o conhecido “rapa”. Assim, somente se recebem de volta os produtos² mediante multa de 1 UF (Unidade Fiscal do Município, equivalente a R\$37,76 em 01 de junho de 2004). Em casos de reincidência, a primeira multa é de 3 UFs, seguida de 5 UFs e, enfim, da perda da licença.

O controle se dá também através do constante recadastramento: a cada seis meses os permissionários devem renovar sua licença na prefeitura. A taxa a ser paga, para qualquer atividade exercida, é de R\$3,76 (em 01 de junho de 2004).

1. Informações fornecidas em entrevista com Francisco Cruz de Vasconcelos Filho, Assessor Técnico de Serviços Urbanos da Secretaria de Serviços Públicos, Secretaria Executiva Regional II.

2. Produtos perecíveis são imediatamente doados a instituições filantrópicas.

CAPÍTULO 7: LEGISLAÇÃO (mapa 8)

Em vários pontos, a Lei de Uso e Ocupação do Solo é discutível, para efeitos deste trabalho:

- a lei apresenta equívocos, onde se mistura função de via com hierarquia de fluxo viário, quando uma característica como *comercial* (função) é meramente cumulativa a *local*, *coletora* ou *arterial* (ver mapa 1);
- o quadrilátero formado pelas vias comerciais forma uma área de mais de 21,6 ha, o que é absurdo no que tange à necessidade de diversificação de usos;
- as classificações Zona Urbanizada 1, a Área de Urbanização Prioritária da ZU 1. A arbitrariedade dos limites do que seja Centro é facilmente constatável na desconsideração da forma como se dá o desenvolvimento da atividade terciária;
- o que se define como bairro Centro não funciona como unidade territorial de planejamento na lei;
- o índice de aproveitamento e fração de lote são liberados na área de urbanização prioritária do Centro. Para a ZU1 está a mais baixa taxa de permeabilidade (20%) e a mais alta taxa de ocupação (60%). Assim, o Centro acaba por possuir os melhores índices relativos à cidade.

Se tem os melhores índices e sua infra-estrutura está consolidada, então porque o Centro continua ainda tão à margem dos investimentos imobiliários? Pela falta do recurso ideológico que confirme que os investimentos privados no espaço central terão retorno pode ser a resposta! E para isso, o poder público intervém de maneira contundente, realizando obras urbanas que são verdadeiros projetos de renovação estética e com vistas a justificar uma nova segregação social – como no exemplo do Parque da Cidade e Beco da Poeira.

CAPÍTULO 8: MERCADO IMOBILIÁRIO

A título ilustrativo do processo de expansão, foram feitas algumas pesquisas sobre preços e localizações.

Tomando como referência o mesmo estabelecimento, montou-se o quadro abaixo:

Praça José de Alencar	R\$ 09,90.
Praça do Ferreira	R\$ 17,50.
Av. Barão de Studart (Aldeota)	R\$ 21,40.

Restaurante L'Escale – autosserviço (preço por 1kg de comida em setembro de 2004)

É um dado comprobatório de como uma localização gera um valor agregado ao produto consumido. Além disso, a localização define muitas vezes, não apenas o valor do produto ou serviço oferecido, mas também a sua qualidade.

Nesse caminho, foram pesquisados também alguns valores de pontos disponíveis (ver mapa 6):

Local (ver mapa 06)	Tamanho e especificidades	Preço de aluguel mensal		Preço de condomínio
			/ m ²	
P 01 Rua Sen. Alencar, 505	450m ² - todo o prédio de 4 pavimentos	R\$ 2900,00	R\$ 6,40	–
P 02 Sen. Pompeu com Sen. Alencar	Ponto dentro de <i>outlet</i>	R\$ 260,00	–	–
P 03 Rua Sen. Pompeu, 1240	250m ² - piso superior do prédio (transicional I)	R\$ 3500,00	R\$ 14,00	–
P 04	1600m ² - todo o	R\$	R\$ 7,50	–

Palacete Guarani	edifício (horizontal assobradado e de interesse cultural); estacionamento para 15 carros	12000,00		
P 05 Rua Floriano Peixoto, 113	284m ² - todo o prédio de 2 pavimentos (transicional I)	R\$ 700,00	R\$ 2,46	–
P 06 Rua do Rosário, 124	54m ² - todo o edifício (horizontal térreo)	R\$ 800,00	R\$ 14,81	–
P 07 (Ed. Palácio de Cristal)	30m ² - ponto no térreo do edifício	R\$ 400,00	R\$ 13,33	R\$ 151,00

Quadro 02: preços de alguns pontos comerciais no centro de Fortaleza. Setembro de 2004.

Através do levantamento de vários pontos desocupados nos arredores da praça Waldemar Falcão, constata-se que, de certa forma, ela tem perdido muito da sua força de localização (como exemplo, as ruas Major Facundo e Floriano Peixoto, nos arredores da praça, que tem uma acessibilidade menos facilitada – ou menos interessante – para veículos, pois não são vias de *trespasse* do Centro). Os preços costumam ser mais baixos ao norte da praça do Ferreira de que ao sul. O valor do antigo ponto tradicional não parece mais importante de que o de ponto facilmente acessível aos transportes, como no caso da José de Alencar. Esta última, por exemplo, tem no momento apenas dois pontos disponíveis, pois sua acessibilidade aos setores oeste e sudoeste da cidade, pela proximidade do ponto de transporte, é incontestável.

Os pontos no miolo central costumam ser mais caros e isso justifica e é justificado pela ocorrência de grandes lojas, a indisponibilidade relativa de pontos (não estão para alugar) e a não ocorrência de demolições (categoria *não-construção*). Outro dado que

merece menção é o tamanho de pontos comerciais no térreo de edifícios verticais ou transicionais: sempre tendendo a 30m².

Quanto aos escritórios em edifícios verticais diversificados, temos:

Local (ver mapa 03 – Edifícios referenciais)	Tamanho e especificidades	Preço de aluguel mensal		Preço de condomínio
			/ m ²	
Ed. Lobrás	22m ²	R\$ 110,00	R\$ 5,00	R\$ 65,00
	33m ² - frente para a Br. do Rio Branco	R\$ 130,00	R\$ 3,94	R\$ 79,00
	33m ² - frente para a Pça. do Ferreira	R\$ 150,00	R\$ 4,55	
Ed. Jalcj Metrópole	51m ²	R\$ 150,00	R\$ 2,94	R\$ 94,00
	59m ²	R\$ 270,00	R\$ 4,58	R\$ 124,00
Ed. Jalcj	22m ²	R\$ 100,00	R\$ 4,55	R\$ 100,00
Ed. Dummar	23,40m ² - 1º andar	R\$ 300,00	R\$ 12,82	Incluído no aluguel
	23,40m ² - demais andares	R\$ 200,00	R\$ 8,55	Incluído no aluguel
Ed. Portugal	50m ²	R\$ 250,00	R\$ 5,00	R\$ 145,00
Ed. C. Rolim	60/ 70m ²	R\$ 600,00	R\$ 10,00/ 8,57	R\$ 360,00
Ed. Alvorada	35m ²	R\$ 150,00	R\$ 4,29	R\$ 110,00
Ed. Belém	50m ² - frente para Largo dos Correios	R\$ 100,00	R\$ 2,00	R\$ 39,00
	25m ²	R\$ 80,00	R\$ 3,20	
	25m ² - fundos da edificação	R\$ 60,00	R\$ 2,40	
Ed. Oriente	30m ²	R\$ 100,00	R\$ 3,33	R\$ 49,00

Quadro 03: preços de escritórios em torres comerciais no centro de Fortaleza. Setembro de 2004.

Como dados relevantes, tem-se:

- o Siqueira e Jangada não possuem salas disponíveis, pois são ocupados por uma mesma firma;

- o Dummar, Belém e Oriente têm o maior índice de desocupação;

- o edifício Dummar tem uma peculiaridade: possui o primeiro pavimento acima do térreo mais caro que os demais pisos. Em outros prédios, o primeiro andar geralmente está sendo ocupado, provavelmente se devendo à forma como o consumidor, no Centro, chega a tais pontos – geralmente a pé – fazendo com que as referências marcantes sejam aquelas vistas ou acessadas direta ou o mais proximamente da rua. Tanto pela estrutura fundiária, como pela pouca largura de várias das vias, as torres estão imersas dentro de uma massa construída compacta, sem recuos laterais, em que raramente a sua altura se torna referência urbana. Tal referência, num subcentro como o da Aldeota, se dá de outra maneira, devido às formas resultantes da estrutura fundiária. As torres são mais espaçadas entre si e conseguem ter maior destaque unitário no conjunto urbano.

Quanto a edifícios habitacionais:

Local (ver mapa 03 – Edifícios referenciais)	Tamanho e especificidades	Preço de aluguel		Preço de condomínio
			/ m ²	
Ed. Gustavo Frota Braga	24m ²	R\$ 100,00	R\$ 4,17	R\$ 27,00
	24m ²	R\$ 120,00	R\$ 5,00	
Ed. Jonas Carlos	220m ² - 3 quartos	R\$ 350,00	R\$ 1,60	R\$ 105,00
Ed. Windsor	30m ²	R\$ 90,00	R\$ 3,00	R\$ 63,00
Ed. Palácio da Cristal	30m ²	R\$ 130,00	R\$ 4,33	R\$ 113,00

Quadro 04: preços de unidades habitacionais em edifícios coletivos (transicionais e verticais) no centro de Fortaleza. Setembro de 2004.

Como dados relevantes:

- as unidades habitacionais mais comuns em edifícios coletivos variam entre 30 e 40 m² – quitinetes – possuem dois ambientes (quarto e banheiro) e não raro são utilizadas como pontos comerciais;
- o edifício Jonas Carlos possui uma área de apartamento útil pouco comum no Centro, e suas unidades também são alugadas a firmas;
- os edifícios Savannah, San Pedro e Hotel Sol estão com os andares residenciais totalmente desocupados e fora do mercado. Estão “congelados”.

Foram pesquisados ainda os valores de IPTU (mapa 9), para sobrepor à análise dos pontos anteriores. O local mais caro é a quadra do Ed. São Luiz, na praça do Ferreira. O preço do imposto vai diminuindo daí, então, à medida que se aproxima do cruzamento das avenidas Dq. de Caxias e Imperador, onde o preço relativo é o mais baixo. Tal mapa apenas serve para referenciar o que tem sido dito até então sobre o valor das localizações centrais.

CAPÍTULO 9: COMPARTIMENTOS HOMOGÊNEOS

Segundo as várias categorias analisadas, o Centro pode ser subdividido em trechos que tendem à homogeneização, no cruzamento de várias características:

1. Área de miolo

A. Área da praça do Ferreira

- Centro simbólico da cidade
- Preço da terra mais cara
- Verticalização, com notável concentração na praça
- Quadras compactas, sem demolições
- Circuito superior de produção
- Intenso fluxo e concentração de pedestres
- Disponibilidade de pontos quase inexistente

B. Área da praça José de Alencar

- Centro de expressão dos artistas populares
- Disponibilidade de pontos quase inexistente
- Horizontalidade acentuada do perfil urbano
- Circuito superior de produção
- Intenso fluxo e concentração de pedestres
- Disponibilidade de pontos quase inexistente
- Quadras compactas, sem demolições

2. Áreas de intermediação

C. Área envoltória da praça José de Alencar

- Área barata
- Extrema especialização de atividades
- Razoável estagnação econômica
- Muitos pontos disponíveis

- Circuito inferior de produção. O superior se concentra nos corredores de fluxo (General Sampaio)
- Comércio popular
- Área de parada de transportes para os setores oeste e sudoeste da cidade
- Quadras descompactas (muitas demolições) e perfis volumétricos desfigurados

D. Área da praça Coração de Jesus

- Reduto de uso residencial
- Especialização de atividades
- Circuito inferior de produção. O superior se concentra nos corredores de fluxo (Sólon Pinheiro)
- Movimentado comércio popular
- Grande disponibilidade de áreas verdes
- Quadras descompactas e perfis volumétricos desfigurados

E. Área verticalizada da rua Sena Madureira

- Área mais densamente verticalizada do Centro
- Peculiar concentração do poder público próximo à praça dos Voluntários da Pátria
- Sem demolições

F. Central atacadista

- Maior concentração de comércio atacadista do município
- Graves problemas para a realização da carga e descarga de produtos (ruas estreitas)
- Predomínio da horizontalidade
- Potencial para formação de parque do riacho Pajeú

G. Área do antigo Mercado Central

- Onde nasceu o centro tradicional
- Extrema estagnação econômica, com concentração de atividade diversificada popular no entorno imediato do antigo mercado

- Todos os edifícios verticais estão completamente ou quase desocupados
 - Área com mais pontos disponíveis
 - Quadras compactas, sem demolições
 - Muitos edifícios representativos dos três períodos culturais classificados
- H. Área monumental da rua Dr. João Moreira
- Área com usos institucionais representativos, como a Santa Casa, o Quartel da 10ª Região Militar, a Catedral
 - Grande número de edifícios representativos, vários tombados
 - Grande disponibilidade de área livre no parque ferroviário
 - Notável efeito paisagístico

3. Áreas de expansão (não levantadas em campo, as características foram elencadas segundo observação geral)

I. Área de expansão sobre Jacarecanga

- Tipicamente residencial
- Conjunto urbanístico de interesse
- Predomínio de perfil urbano horizontal

J. Área de expansão sobre Otávio Bonfim

- Concentra importante nóculo de centralidade, vinculado ao corredor comercial da av. Bezerra de Menezes, a área do Mercado São Sebastião, com comércio atacadista e alguma especialização de atividades (ferragens, plásticos etc.)
- Predomínio de perfil urbano horizontal

L. Área de expansão sobre Benfica e José Bonifácio

- Potencial centralidade da praça José Bonifácio e da Clóvis Beviláqua
- Comércio concentrado em corredores de fluxo de veículos
- Apresenta alguma especialização (peças de motocicletas na área da Clarindo de Queiroz etc.)

M. Área de expansão sobre Aldeota

- Potencial centralidade da praça Figueira de Melo

- Conjunto urbanístico com grau de conservação razoável, mantendo vários edifícios históricos institucionais representativos

N. Área de verticalização da Praia de Iracema

- Caminho de especulação provinda do Meireles em direção ao Centro
- Área densamente verticalizada

O. Área do pólo de lazer da Praia de Iracema

P. Área de conflito do Poço da Draga

- Investimentos do poder público com vistas à exploração do mercado
- Sérios conflitos urbanos com equipamentos geradores de tráfego
- Favela do poço da draga, reduto residencial da classe baixa

Q. Arraial Moura Brasil

- Área de interesse de mercado
- População de baixa renda
- Bairro autônomo

A descrição das características gerais é apenas um direcionador à proposta de zoneamento, onde tais compartimentos serão reorganizados em compartimentos de intervenção e a análise de características se encontra mais pormenorizada.

PARTE II: PROPOSTA

CAPÍTULO 10: PLANO GERAL DE INTERVENÇÃO

Procurando conservar os aspectos peculiares que ainda caracterizam o Centro como tal, e em oposição às recentes propostas do poder público, que não abordam as questões principais para sua recuperação (habitação e conteúdo simbólico no conceito de centralidade) este trabalho visa aproveitar tanto a nova configuração urbana existente, resultante das constantes demolições para fins de estacionamento e suas potencialidades morfológicas inexploradas, como os benefícios que poderá trazer a implantação do sistema de transportes metropolitano – Metrofor – e as novas possibilidades de tratamento do espaço urbano e de consolidação de centralidades que se abre com a construção das suas estações.

Aqui serão abordadas questões relativas à construção de novas habitações, inclusive com a busca de possibilidades legais para a sua conservação e proteção do seu uso, tendo em mente a dinâmica mercado imobiliário-poder público; ainda, a proposição do reordenamento do espaço terciário e a indicação de um local para implantação de um centro cívico.

Para tanto é necessário definir como estratégias para o alcance do cenário objetivado:

- inserção ou recuperação de equipamentos de interesse social, para dar aporte ao uso residencial proposto, como escolas, postos de saúde etc.;
- operação conjunta com a iniciativa privada, onde parte do rendimento da venda de novos imóveis construídos em áreas sujeitas a renovação urbana, com mudança de gabarito, possa ser revertido para um fundo de apoio à construção de equipamento e habitações de interesse social; estas contemplando classes sociais diversas;
- definição de novas áreas de habitação, com implantação diferenciada no contexto urbano existente, ou de adaptação de edificações já existentes;

- definição de novas áreas de inserção de edifícios sedes dos poderes públicos instituídos, ou de adaptação de outros já existentes para tal uso;
- eliminação dos conflitos de uso e ocupação;
- redirecionamento de fluxos de maneira a consolidar a requalificação de usos e tipologias, com maior fluidez de pedestres no miolo central proposto.

Assim, será garantido o atendimento aos seguintes objetivos específicos:

- fortalecimento do senso de coletividade no Centro;
- recuperação da relação histórico-espacial entre *centro* e *sede do poder público*;
- promoção de novas áreas de lazer aprazíveis no Centro e a interligação entre as já existentes;
- recuperação da área de visada do mar e sua definitiva integração ao tecido urbano central;
- pluralidade de usos e funções;
- consolidação da centralidade principal segundo um novo esquema hierárquico de funções urbanas;
- recuperação de espaços degradados pelos conflitos e abusos de usos;
- valorização do patrimônio cultural material e imaterial.

Elencam-se assim os seguintes projetos prioritários:

- formação do Parque Pajeú, e integração de áreas verdes do Centro;
- habitação de interesse social (ver à frente o detalhamento do compartimento de intervenção da praça Coração de Jesus);
- inventário e tombamento de bens imóveis;
- centro cívico fortalezense (ver à frente indicação do compartimento de intervenção Centro Cívico);
- redesenho da avenida Leste Oeste, com integração Centro-praia;
- requalificação de usos e tipologias do Arraial Moura Brasil, inclusive com regularização fundiária;

- corredores e quadras comerciais (ver à frente o detalhamento do compartimento de intervenção da praça do Ferreira);
- requalificação dos transportes – metrô e ônibus;
- reorientação de fluxos (ver à frente propostas de hierarquia viária, funções de vias, formas de acesso ao novo miolo central e intervenções físicas no sistema viário);
- programação visual urbana e de elementos comerciais;
- mobiliário urbano;
- remodelação do parque ferroviário.

Para que se atinjam tais metas e se consolidem as estratégias e projetos, será feita a seguir uma ressalva de proposição em escala metropolitana. Logo adiante, no capítulo *Zoneamento*, será retomado o desenvolvimento supra-citado.

10.1 Metas na escala metropolitana: o Centro como *área residencial e centro principal da metrópole*

O desenvolvimento de metas na escala metropolitana para o Centro parte do princípio de que qualquer reordenamento no seu espaço obrigatoriamente repercutirá na maneira como a cidade funciona, e vice-versa, pois está subentendido um amplo processo de interação.

De início, tomemos a idéia que alguns setores da sociedade vêm propagando pela mídia de um Centro como espaço “abandonado, onde as pessoas não vão mais” e sua resposta correspondente, a estratégia de mercado de eleger o Centro como um espaço de vantagens competitivas, ou “o maior *shopping* a céu aberto de Fortaleza”. Tendo em conta que por um processo metropolitano subentende-se uma crescente expansão do setor terciário, deve-se questionar se uma mancha urbana que já avançou mais de 300km² deveria ter um único centro de comércio e serviços. A resposta óbvia seria que, correspondendo ao processo de crescimento da mancha urbana, tem-se uma concomitante redistribuição

da função terciária, inclusive se especializando em determinados locais da então cidade em expansão. O profissional de planejamento urbano deve estar atento às questões da formação de novas centralidades de comércio e serviços, não as tratando, entretanto, como uma questão de competitividade e, sim, de complementaridade.

Quanto ao caso do Centro, no início da década de 1970 começou-se a constatar o seu inchaço, consubstanciado na sua saturação funcional devido ao grande afluxo de pessoas. A não redistribuição de funções de comércio e serviços por toda a cidade fez com que esse espaço sofresse uma demanda acentuada de, por exemplo, estacionamentos e transportes, a qual somente se cumpriu mediante sua desfiguração. Como resposta à conseqüente degradação, a elite iniciou um processo de formação de um novo centro para si (Aldeota), inclusive levando os poderes públicos e fazendo desaparecer boa parte das residências. Outros espaços no decorrer também formaram suas centralidades e corredores, muito mais de maneira espontânea de que regulada pelo poder público.

O reducionismo com que a mídia trata a questão é preocupante, sempre colocando o Centro como espaço esvaziado e abandonado, quando na verdade quem pouco o frequenta são as camadas da classe alta; limitam-se a propagar que, para recuperar o Centro, tem-se de torná-lo mais competitivo, ou seja, reconcentrar comércio. A diminuição na última década de estabelecimentos comerciais na área central deveria ser entretanto tomada como resposta inevitável e imprescindível à saturação. Desse ponto de vista, reconcentrar comércio no Centro é uma incongruência, pois além de ignorarem-se as novas possibilidades de diversificação de usos, estar-se-ia propondo como solução exatamente a causa do problema.

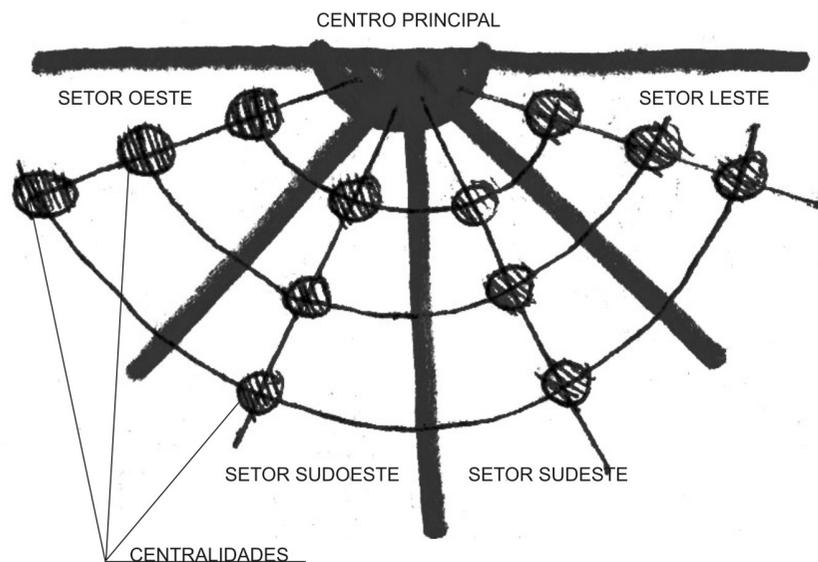


Figura 08: Tendência da formação de centralidades segundo o cruzamento dos principais eixos de fluxo de Fortaleza.

O levantamento realizado neste trabalho comprovou uma área terciária *superior* (miolo central, descontados os corredores) de aproximadamente 21,88ha, para onde aflui uma grande quantidade de consumidores diariamente, superlotando-a. Tentar inchá-la novamente não se coloca como solução adequada. Outras questões devem ser abordadas. Destarte, a formação de um centro cívico e a restauração do uso residencial como vetores da recuperação urbana do Centro se colocariam como contraponto à atual conjuntura desse espaço.

Senão, vejamos, quais metas devem, após atingidas, consolidar verdadeiramente em escala metropolitana o centro tradicional:

1. para toda a cidade:

- o Centro será, quanto às atividades terciárias, um espaço complementar de um conjunto de centralidades, tendendo a especializar-se segundo suas vocações, seja pela localização, seja pelo tipo de consumidor que contempla [Estratégia principal: planejamento de uma rede hierárquica de centralidades, onde o Centro vigorará como *o principal* por seu aspecto de espaço para o exercício da civilidade municipal. Tal rede deverá aproveitar a vocação de fluxos radiocêntrico da cidade, como ilustrado na figura 08];

2. para o espaço interno do Centro:

- o Centro se reordenará espacialmente segundo suas funções de uso, incluindo a residencial, a institucional, a comercial, e a de prestação de serviços [Estratégias principais: *a.* as praças, parques e futuras áreas livres, enquanto locais de redistribuição e recondução de fluxos de pedestres, serão as formas urbanas onde a reordenação das funções de uso se consubstanciará de maneira mais contundente; *b.* o fluxo de veículos, inclusive os transportes, deverá possibilitar e agenciar as diferentes apropriações de uso resultantes na área central].

CAPÍTULO 11: ZONEAMENTO (mapa 11)

Concentram-se neste capítulo os desenvolvimentos de propostas internas ao Centro. Para chegar ao zoneamento partiu-se do rearranjo dos compartimentos homogêneos (analíticos) de maneira a definir três zonas principais dentro da atual ZU1: uma interior, uma intermediária e uma de expansão ou borda. Dentro de tais zonas, as diretrizes foram diferenciadas, segundo novos compartimentos, agora *de intervenção*.

Assim, definem-se os encaminhamentos gerais para cada zona:

- a. interior ou miolo central: notavelmente, esta área possui vocação para comércio e serviços, pois tende a confundir-se com o circuito superior do espaço terciário. As intervenções físicas na massa edificada urbana devem prioritariamente reorganizar e consolidar o setor terciário, de maneira a firmá-la como uma centralidade forte a nível metropolitano. Não devem, entretanto, ser despendidos gastos na construção de habitações novas, mas apenas na reforma dos poucos edifícios já existentes e com vocação para tanto (no recorte praça do Ferreira-José de Alencar são, a exemplo, somente três transicionais e dois verticais – ver mapas 12 e 13). Fatores que devem ser levados em consideração para que tal zona seja desaconselhável (na escala de prioridades) para uma operação urbana de uso habitacional são o nível de barulho e a pouca área verde disponível, além de ser um local onde o interesse de mercado é maior na disponibilidade de pontos comerciais (ver capítulo *Usos em suas funções*).

- b. intermediária: o nível de comércio e serviços tenderia a diminuir, se concentrando prioritariamente nas praças (os núdulos de centralidade no mapa 11). Por possuir, dependendo do compartimento de intervenção, ou muitos terrenos resultantes de demolição, ou um imenso conjunto arquitetônico desocupado, além de uma clara diminuição de ruídos em relação à anterior, esta área é rica em possibilidades de propostas, seja

para o setor terciário, seja para a construção ou a requalificação de edifícios residenciais ou para o uso institucional.

- c. de expansão ou borda: esta área, sem definição de um limite preciso, seria apenas a periferia do *centro real*, tratando-se de uma transição entre o Centro e um conjunto de bairros limítrofes, como Jacarecanga, Benfica, ou José Bonifácio, onde cada compartimento deve responder às necessidades do bairro correspondente. Cada compartimento deve oferecer a possibilidade de ligação funcional entre o *centro real* e o bairro em questão, segundo a consolidação do sistema de áreas livres (núdulos de centralidade, onde se reestruturaria o espaço terciário de tais bairros) e as formas de acessibilidade. Devem os índices urbanísticos ser propostos também separadamente, em conformidade com o bairro sobre o qual se dá a expansão central. Portanto, pela necessidade de conhecimento aprofundado sobre as características de cada um desses bairros, a proposição se limita apenas a tais indicações gerais aqui desenvolvidas, não sendo tal área alvo de qualquer espécie de detalhamento neste trabalho. Propõe-se, para além, apenas a delimitação de duas Zonas Especiais de Interesse Social, englobando o Arraial Moura Brasil e a comunidade do Poço da Draga; a instalação de uma estação de metrô ao leste na praça Cristo Rei e outra, a oeste, na praça de Otávio Bonfim (ver mapa 17 e capítulo *Acessibilidade proposta*), de forma a consolidar suas centralidades;

Feitos tais encaminhamentos, partiu-se para a definição de um conjunto de áreas disponíveis para intervenção, como descrito adiante.

11.1 ÁREAS POTENCIAIS PARA INTERVENÇÃO (mapa 12)

Mediante o levantamento tipológico e de atividades realizado, elegeram-se áreas internas às quadras passíveis de intervenção imediata, seja para o reordenamento comercial e de serviços, seja para a

consolidação institucional e promoção de residências. Tais áreas foram classificadas em três categorias:

- potenciais: são as construções incipientes ou não-construções servindo a estacionamentos ou a áreas de carga e descarga, em que facilmente se pode intervir fisicamente;

- áreas a agregar por demolição: são áreas contínuas às anteriores, porém constituídas por edifícios medíocres, muitos favelados e quem não constam do levantamento de interesse cultural aqui realizado. No compartimento de intervenção A, da praça do Ferreira (mapa 11), a proposição de áreas a agregar não se vincula a nenhuma área potencial, entretanto, mas à necessidade e vocação de reordenamento de fluxos pedonais nesse espaço;

- edifícios para intervenção de uso habitacional: listagem das edificações verticais ou transicionais, com residência, elencadas primeiramente no mapa 3.

Feito isso, passemos ao detalhamento dos compartimentos de intervenção.

11.2 ZONA INTERIOR OU MIOLO CENTRAL (mapa 11)

Possui dois compartimentos de intervenção, nomeados Praça do Ferreira-José de Alencar e Parque Pajeú II (Praça dos Leões). Será a principal área de concentração do setor terciário, aproveitando os calçadões já existentes – Liberato Barroso, Guilherme Rocha, Pedro Borges, Gen. Bezerril e Rosário – por já terem clara vocação comercial. A sua consolidação formará um novo miolo central, que para tanto deverá ter repensada a geração dos fluxos de pedestres.

Uma vez entendido como os pontos de parada de transporte interferem decisivamente na geração de fluxos pedonais no espaço central, inclusive sistematizando que áreas teriam mais sucesso comercial que outras, propõe-se a amarração do miolo segundo dois vértices de

dispersão- atração, a estação de metrô da Lagoinha e uma nova, para a demanda do setor leste, no extremo oposto, ao lado do riacho Pajeú (ver mapa 17 e figura 09).

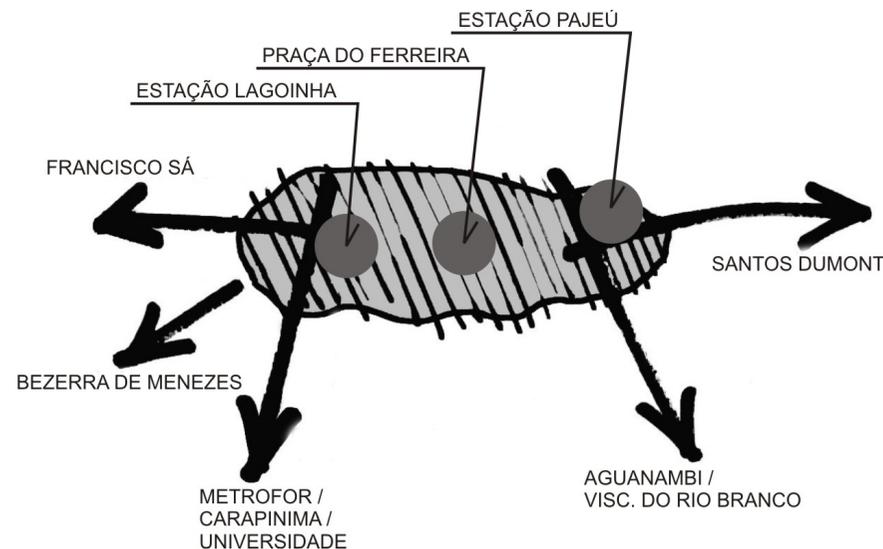


Figura 09: Tendência de consolidação do miolo central segundo sua amarração a dois vértices de fluxo, as estações Lagoinha e Pajeú.

Para formar a Estação Pajeú, será feita a transferência de todo o conjunto de paradas prolongadas da Coração de Jesus e paradas rápidas da rua Sena Madureira e Conde D’Eu para um novo terminal nas confluências da rua Governador Sampaio e Beco dos Pocinhos. Trata-se de uma estratégia de “puxar” fluxos de pedestres mais para o leste, otimizando a capacidade de concentração dos edifícios verticais das ruas Dr. Pedro Borges, Sena Madureira e Pocinhos. Assim, tais fluxos tenderão a ficar bem definidos entre o Pajeú e a Lagoinha, consolidando de maneira muito precisa o eixo de atividade terciária; a praça do

Ferreira, maior marco simbólico do centro da cidade, se aproximará, geometricamente, de um ponto mediano entre os dois terminais (figura 10).

Como área de comércio extremamente pujante e pouco habitada, parece lógica uma proposta de instalar no miolo central a se formar um eixo *24 Horas*, de maneira a torná-la destaque da atividade terciária a nível de cidade e otimizar o imenso acervo construído do local, requalificando-o para diversos tipos de atividades, noturnas e diurnas. Tal eixo corresponderá às ruas Guilherme Rocha, Liberato Barroso e Dr. Pedro Borges. À frente, nos tópicos sobre os compartimentos de intervenção desta zona, será feita maior detalhamento. Sobre a locação da Estação Pajéu, ver também o tópico sobre o compartimento Coração de Jesus e o capítulo 13, *Acessibilidade proposta*.

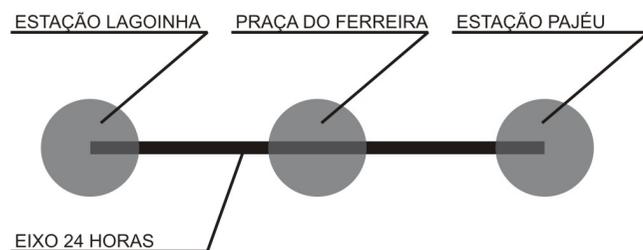


Figura 10: Eixo 24 horas, correspondente às ruas Liberato Barroso, Guilherme Rocha e Dr. Pedro Borges, interligando a Estação Lagoinha, a Praça do Ferreira e a Estação Pajéu.

11.2.1 Compartimento Praça do Ferreira-José de Alencar (A)

Relembrando o diagnóstico para os compartimento homogêneos correspondentes a este de intervenção (área da Praça do Ferreira e área da Praça José de Alencar) temos que:

- é o local de IPTUs mais caros do Centro;
- os lotes tendem a ter 100% de ocupação;

- os edifícios verticais e transicionais diversificados, com e sem residência, tendem a estar com baixo nível de ocupação;
- praticamente inexistente a tipologia *construção incipiente ou não-construção*;
- há uma hiperconcentração das funções comerciais e de serviços, inclusive com intensa poluição visual;
- há uma disputa de espaços públicos de passagem por vendedores ambulantes e transeuntes;
- faz parte do circuito superior de produção, onde estão todas as grandes lojas do Centro.

De maneira a corrigir tais distorções, ficam como estratégias os tópicos seguintes:

- um estudo para intervenção nos miolos de quadra. A estrutura fundiária e função de uso comercial e de prestação de serviços são importantes fatores a serem considerados no modelo de rearranjo de fluxos de pedestres (figura 11). Destarte, uma intervenção no miolo de quadra será imprescindível na garantia de tornar o fluxo de pedestres pleno através da criação de diversos atalhos ou quadras funcionalmente mais curtas (ver mapa 13), pois as passagens “frequêntes efetivamente ajudam a gerar diversidade *só pela maneira como atuam*. O modo como funcionam (atraindo para si misturas de usuários) e os resultados que elas proporcionam (o crescimento da diversidade) estão intimamente relacionados” (JACOBS, 2001). As lojas se tornariam, por total, parte integrante de um sistema de fluxos mais fluido, o que otimizaria a relação *cliente x visibilidade dos produtos*;
- criação de mercados abertos populares no eixo 24 horas, de maneira a superar os conflitos *lojista x ambulante x transeunte* (mapa 13). Permite-se que pequenos vendedores usufruam de parte do circuito superior do espaço terciário, fazendo contraponto à estratégia da Prefeitura de concentrar todos os ambulantes no novo Beco da Poeira. Está-se neste

trabalho apropriando-se da lógica de que os camelôs sempre ocuparam os principais caminhamentos de fluxos pedonais. Os mercados abertos serão, assim, totalmente integrados às vias pedestrianizadas, como espécies de praças-mercado, sendo entretanto, para efeitos legais, classificados apenas como mercado público. As áreas para execução de mercados previstas na Liberato Barroso resulta de um alargamento proposto para a via (ver também mapa 18). Quanto à Guilherme Rocha, pela impossibilidade de alargamento devida à notável verticalização, os mercados se dispõem nos pontos medianos dos quarteirões norte, aproveitando o espaço resultante da demolição proposta de alguns edifícios sem qualidade funcional ou estética;

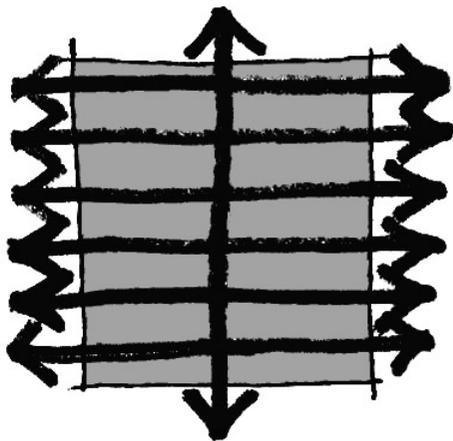


Figura 11: Tendência de fluxo de pedestres intraquadra na região do miolo central possibilitada pela estrutura fundiária (forma) e pelos usos comercial e de prestação de serviços (função).

- prever áreas para carga e descarga, de maneira que várias lojas possam fazê-lo em diversas horas do dia, sem interferência em outras atividades. Para tanto, são indicados caminhões de até 8ton, visto que o Centro possui vias estreitas e as áreas de manobra tendem a ser pequenas;

- otimizar o uso dos edifícios verticais através de reformas arquitetônicas, ainda permitindo o acesso de veículos ao centro do compartimento de intervenção, através da passagem pelas ruas Sen. Pompeu e Br. do Rio Branco, garantindo um acesso próximo à maioria daqueles. Foram ainda indicados cinco edifícios para intervenção residencial (inclusive podendo ser hotel, no caso do Savannah ou do Excelsior, na Praça do Ferreira).

- utilizar edifícios transicionais simples (também convertendo horizontais assobradados em transicionais simples) para usos combinados noturno e diurno, os requalificando segundo novas propostas de atividades. Edifícios de interesse cultural que estejam mediocrementemente servindo de depósitos devem ser recuperados para servirem, pelo menos durante um turno, a equipamentos culturais;

- prever espaços de garagem. Foram assim dispostas em mapa as localizações de edifícios-garagem possíveis: apenas duas. Portanto, o sucesso do arranjo de estacionamentos do miolo central depende da sua relação com a Zona Intermediária, que deverá manter boa parte deles, servindo o miolo central. (ver o tópico sobre o compartimento de intervenção Coração de Jesus e o capítulo *Acessibilidade proposta*).

As locações para desenvolvimento dos projetos referentes às estratégias citadas foram feitas no mapa 13, desenho 1. A seguir, a aplicação das estratégias em projeto detalhado de uma quadra-piloto.

11.2.1.1 Quadra-piloto

Feitas as considerações anteriores, tomou-se como quadra-piloto a definida pelas ruas Guilherme Rocha, Br. do Rio Branco, Liberato Barroso e Sen. Pompeu (mapa 13, desenhos 2 e 3).

Os fundos de lote foram demolidos, quando se tratavam apenas de um acréscimo construtivo da edificação disposta no terreno. O espaço foi tratado de maneira a constituir uma área de lazer e passagem de pedestres, uma nova galeria. Para tanto, foi composta uma fachada posterior (alpendrada, de dois pisos) a todos os lotes, por onde se dá a circulação de consumidores (térreo) ou produtos (piso superior, já que em todas as lojas é nos altos que se encontram os depósitos). Essa espécie de galeria articuladora de fundos de lotes se interliga a duas áreas de carga e descarga propostas, que aproveitam as atuais do Laboratório Pasteur e do Bradesco. Além de articular as lojas locais, tal edifício interage com dois espaços de mercado aberto popular, dispostos um na Guilherme Rocha e outro na Liberato Barroso.

11.2.2 Compartimento Parque Pajéu II (Praça dos Leões) (B)

Tal compartimento deve ser alvo de estudo específico para sua proposição. Deve estar, entretanto, articulado com o compartimento anterior e os demais referentes ao Parque Pajéu, a serem vistos logo adiante.

Como encaminhamentos gerais, ficam:

- o objetivo de garantir o pleno fluxo de pedestres entre a Estação Pajéu e a Praça do Ferreira;
- a estratégia de aproveitar tal fluxo no desenho deste trecho de parque, além de prever pequenas áreas para mercados abertos e estacionamentos;
- uma outra estratégia de usar a diferença de cota entre a Praça dos Leões e o riacho Pajéu como parâmetro projetual, fazendo usufruto das

possíveis visadas a serem criadas (ver também mapa 16, que classifica determinadas vias deste compartimento como de função paisagística);

- uma terceira de mapear e manter de pé os edifícios de interesse cultural, ou funcionalmente já apropriados, qualificando-os para usos condizentes com o parque.

Para o alcance dos encaminhamentos citados, faz-se necessária a retirada da Central Atacadista da rua Governador Sampaio, de forma a permitir a recondução de usos e reforma e construção de edificações apropriadas.

11.3 ZONA INTERMEDIÁRIA

Possui nove compartimentos de intervenção. São áreas as mais diversas, que têm em comum o fato de tenderem a confundir-se com o centro real, enquanto ente comercial e de serviços. A amarração dos compartimentos deverá se vincular aos nódulos de centralidade de maneira mais contundente de que na zona anterior, visto que os espaços intersticiais entre tais nódulos deverão ser preenchidos com várias propostas de uso residencial. As diretrizes para os compartimentos são gerais, sendo detalhado apenas o Coração de Jesus (J), segundo razões a saber adiante.

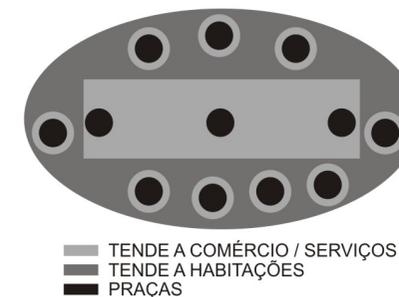


Figura 12: Dinâmica relacional entre habitações e setor terciário segundo as Zonas Interior e Intermediária.

11.3.1 Compartimento Praça Filgueira de Melo (C)

A criação desse compartimento visa à extensão das funções comerciais e de serviços para o leste, utilizando a Praça Filgueira de Melo como ponto articulador e centralizador para as residências em derredor. A instalação uma área terciária na praça deve priorizar atividades de suporte às habitações existentes, como padarias, farmácias etc. Indica-se em conjunto o mapeamento das construções de interesse cultural, realizando o tombamento de parte do acervo arquitetônico deste compartimento, ainda de notável conservação e figuração.

11.3.2 Compartimento Parque Pajéu I (Sé) (D)

Objetiva dar continuidade ao compartimento B, apenas reordenando as áreas da Catedral e do novo Mercado Central, de forma a permitir a plena integração do parque a tais espaços.

11.3.3 Compartimento Área do antigo Mercado Central (E)

Uma das áreas mais peculiares do Centro, aqui se encontra uma considerável quantidade de edifícios verticais e transicionais pouco ocupados (ver mapas 3 e 5), grande número de pontos comerciais disponíveis (ver mapa 6), muitos outros de interesse cultural (ver mapa 4) e onde ocorre apenas uma construção incipiente/não-construção (ver mapa 3), fazendo com que as diretrizes para tal recorte sejam também únicas no Centro.

Somados ao fato das quadras serem compactas, com praticamente nenhuma desfiguração por demolições, tal compartimento merece um plano específico de reuso de suas edificações, classificando quais outras seriam disponíveis ao uso residencial, além das já elencadas no mapa 12. A área da praça Waldemar Falcão deverá servir como ponto de articulação do setor terciário no local. O antigo Mercado Central também deve ter seu uso repensado para o atendimento das futuras residências,

podendo inclusive concentrar algumas atividades terciárias. Seria interessante, através disso, recuperar parte do antigo *espaço urbano-mercado* existente até há pouco, hoje infelizmente desarticulado, entre o velho Mercado e a Catedral (relembrar tópico *Comércio ambulante*, no capítulo *Usos em suas funções*).

11.3.4 Compartimento Transição Centro Cívico-José de Alencar (F)

Área extremamente desfigurada e estagnada, concentra comércio e serviços diversificados apenas na rua Gen. Sampaio.

A pouca ocorrência de edificações passíveis de estratégias de moradia e o número de locais resultantes de demolições ou indicadas para tanto (mapa 12) convém a uma estratégia no sentido da renovação urbana controlada pelo poder público, com requalificação de usos do restante da massa construída. O exemplo de tipologias desenvolvido, à frente, no *compartimento Coração de Jesus (J)* deve servir como parâmetro ao estudo de novas moradias. Também considerar-se-á a necessidade de liberar espaços para a inserção de atividades institucionais e de serviços de suporte ao *Centro Cívico (H)*. Quanto aos fluxos, os transportes deverão ter seus pontos totalmente retirados, sendo aplicada a estratégia descrita no capítulo *Acessibilidade proposta* (para tanto, ver mapa 17) (ver também mapa 16, sobre a classificação funcional, indicada para uso institucional, da rua Gen. Sampaio).

11.3.5 Compartimento Área monumental da rua Dr. João Moreira (G)

Área de concentração de monumentos na cidade, deve ter plano específico de valorização paisagística. Seus usos devem ser mais controlados e seus espaços resultantes de demolições aproveitados para construções e atividades de suporte (ver também mapa 16, sobre a

classificação funcional das vias correspondentes, e capítulo *Acessibilidade proposta*).

11.3.6 Compartimento Centro Cívico (H)

Neste compartimento se consubstancia a proposta do Centro Cívico, cujas justificativas primeiras foram feitas no capítulo 11. Na tentativa tanto de resgate do poder simbólico no espaço central, como da integração definitiva deste com a praia Formosa, o Centro Cívico se coloca como uma espécie de *porta de entrada* do centro tradicional.

A escolha do local para o seu desenvolvimento seguiu as seguintes razões:

- potencial disponibilidade de edifícios de interesse cultural prestes a serem desocupados (Galpões da RFFSA, Estação João Felipe);
- ponto de intersecção entre o movimento consolidado de especulação imobiliária vinda, do leste, pela Praia de Iracema (ver *compartimento de intervenção Área verticalizada da Praia de Iracema (P)*) e o que se firma ainda como potencial, do oeste, com a construção da avenida Costa Oeste;

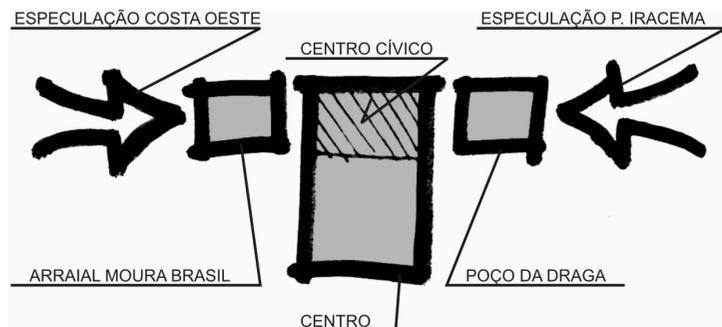


Figura 13: Situação da localização do Centro Cívico proposto em relação a duas áreas de interesse social ainda não classificadas (Arraial Moura Brasil e Poço da Draga) e dois propensos movimentos de especulação imobiliária, vindos do oeste (Costa Oeste) e o leste (Praia de Iracema).

- diferença de cota e presença marítima que oferecem uma das visadas mais interessantes de Fortaleza;
- possibilidade de redesenho da avenida Pres. Castelo Branco (ver mapa 18), em todo o trecho Poço da Draga-Arraial Moura Brasil, de forma a possibilitar o *promenade* Centro-praia Formosa (ver compartimento homogêneo P).

Como local de intersecção entre os dois movimentos de especulação e relativa proximidade a duas áreas de interesse social não classificadas (*Arraial Moura Brasil (S)* e *Poço da Draga (R)*), o Centro Cívico deverá funcionar como articulador formal, de usos e de fluxos nos arredores, tendo uma área de proteção específica de seus edifícios monumentais, combinada às Zonas Especiais de Interesse Social do Arraial e do Poço. Quanto ao Marina Park Hotel, fica a indicação de estudo para sua retirada, mesmo a longo prazo, e aproveitamento de seus terrenos no desenvolvimento de parte do Centro Cívico. Quanto às vias, a Sen. Jaguaribe, a Gen. Sampaio, a Castro e Silva, a Adolfo Caminha e a Pres. Castelo Branco recebem classificações funcionais especiais referentes a este compartimento (ver mapa 16 e capítulo *Acessibilidade proposta*).

11.3.7 Compartimento Transição setor sudoeste central-José de Alencar (I)

Devido à grande similaridade, as diretrizes são idênticas às do compartimento *Transição Centro Cívico-José de Alencar (F)*, excetuando-se entretanto as indicações referentes ao suporte do Centro Cívico.

11.3.8 Compartimento Coração de Jesus (J)

Este compartimento foi selecionado para servir de local-piloto para as estratégias de reinserção de moradias no Centro, segundo as razões a seguir:

- a praça do Coração de Jesus tem vários edifícios residenciais – inclusive em altura – em derredor (ver mapas 3 e 12). É talvez a maior concentração deles na área central; estando muitos, porém, com pouco aproveitamento;
- possui vários tipos de terrenos disponíveis, ou seja, construção-incipiente/não-construção (ver mapa 3);
- por ainda ser local com algumas habitações, possui algumas atividades de suporte à moradia. A exemplo, possui a única padaria listada no levantamento realizado (ver mapa 6);
- o local é de excelente acessibilidade, tanto para os calçadões centrais, como para o setor leste (pela av. Heráclito Graça), para o sudeste através das avenidas Visc. do Rio branco e Aguanambi, para o sul direto ao Bairro de Fátima (várias vias, como Br. de Aratanha, Sólón Pinheiro etc.) e para o oeste (pela av. Dq. de Caxias, depois tomando a av. Bezerra de Menezes);

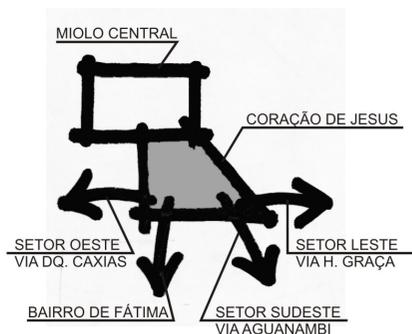


Figura 14: Situação do compartimento Coração de Jesus em relação ao Centro e

acessibilidade a outros locais.

- a Cidade da Criança oferece amplo espaço para lazer, além de ser exemplar de interesse cultural (ver mapas 4 e 5);
- há alguns notáveis edifícios, como a casa de Castelo Branco, a Escola de Música Luiz Assunção ou a sede da ABCR, que merecem maior atenção quanto a seus usos e ambiência (ver mapa 4);
- a Igreja do Coração de Jesus pode tornar-se um bom estruturador da comunidade, além de marco visual referencial no espaço urbano;

Para garantir a plenitude da proposta, convém que o atual terminal da praça Coração de Jesus seja extinto, sendo os pontos de parada deslocados para a Estação Pajeú, para formar o novo miolo central como visto (ver tópico *Zona interior ou Miolo central* neste capítulo). O terminal é absolutamente desnecessário e conflitante com a igreja. É difícil justificar que os moradores atuais e os futuros demandem, em sua maioria, as linhas de ônibus que hoje estão na praça. Primeiro, porque tais pessoas já se encontram no centro principal, onde há amplas oportunidades de trabalho e consumo. Segundo, porque as linhas cobrem uma parte de setor de círculo muito específica da cidade, entre Messejana e o Dionísio Torres.

Retirado o terminal, a rua Sólón Pinheiro, por exemplo, se perderia o estado de passagem preferencial de pedestres entre a praça do Ferreira e a do Coração de Jesus, ajudando assim a desarticular seu comércio eminentemente parasita e fazendo que seja substituído por outros que sirvam de aporte às novas moradias, livrando a Escola de Música Luiz Assunção e a ABCR do transtorno causado pelas atividades intensificadas do setor terciário (ver foto 2 no mapa 6). O local deixaria de integrar o conjunto de áreas de grandes fluxos de pedestres, permitindo que o centro tradicional se expanda através das suas praças, de uma maneira mais controlada e bem distribuída.



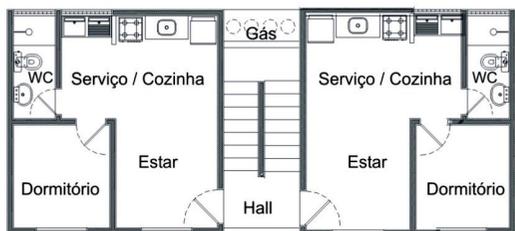
Foto 05: Cidade da Criança em 1984.

11.3.8.1 Parâmetros para novas habitações

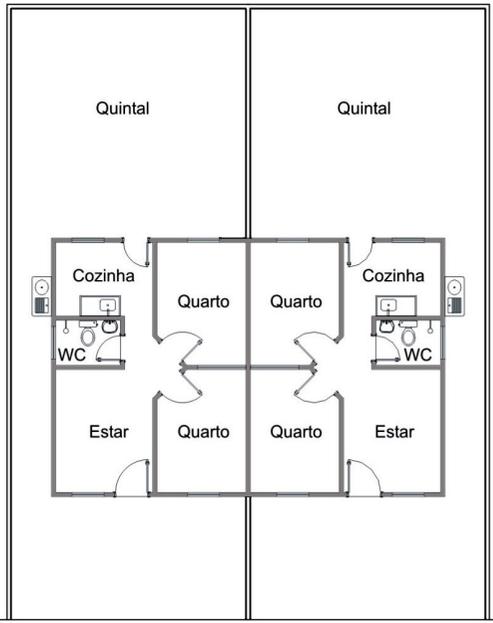
O investimento otimizado para moradia no Centro deve ser aplicado na construção de edifícios multifamiliares, para garantir uma densidade ideal que otimize a grande disponibilidade de equipamentos, comércio e serviços centrais. Fazendo um estudo de tipologias para garantir tal densidade, devemos escolher a dimensão de uma célula-base habitacional para o desenvolvimento das propostas.

No Brasil, o lote mínimo é de 125m². Digamos que se pretenda construir uma casa unifamiliar: quais seriam as dimensões ideais de ocupação? Tomando as taxas da ZU1 (Centro), ZU2 (Benfica, Jacarecanga, José Bonifácio etc.), ZU3.1 (Benfica, Otávio Bonfim etc.), ZU4.1 (Piedade etc.), ZU6 (Benfica, Montese etc.) e ZU7.1 (Jacarecanga

etc.), que são respectivamente 60% 55%, 55%, 55%, 45% e 55%, teríamos terrenos com efetiva ocupação de 75m² para a primeira, 56,25m² para a penúltima e 68,75m² para as restantes. Para a geração de um edifício multifamiliar ou com outros usos, as taxas sobem para 60% na ZU2, ZU3.1, ZU4.1 e ZU7.1. Entretanto, num edifício multifamiliar incluem-se também as circulações comuns.



Aracapé - 25m²



Bom Sucesso - 31m²



Figura 15: Exemplos de plantas para células habitacionais de 25m² e 31m² (esta em 90m² de lote) destinadas às classes baixas. A primeira é projeto da Prefeitura para prédio multifamiliar no Aracapé; o segundo, unidades unifamiliares do Projeto Bom Sucesso, desenvolvido em parceria pela Cáritas Arquidiocesana de Fortaleza, CEARAH Periferia e Centro de Defesa e Promoção de Direitos Humanos.

Tais dimensões estão destinadas basicamente ao mercado imobiliário. Se tomarmos o exemplo das construções destinadas à habitação de interesse social para as classes baixas, as dimensões são menores. Vejam-se dois exemplos típicos na figura 15.

2. no segundo exemplo, no Bom Sucesso, trata-se de prédio unifamiliar de 31m², construído pela ação de organizações não governamentais.

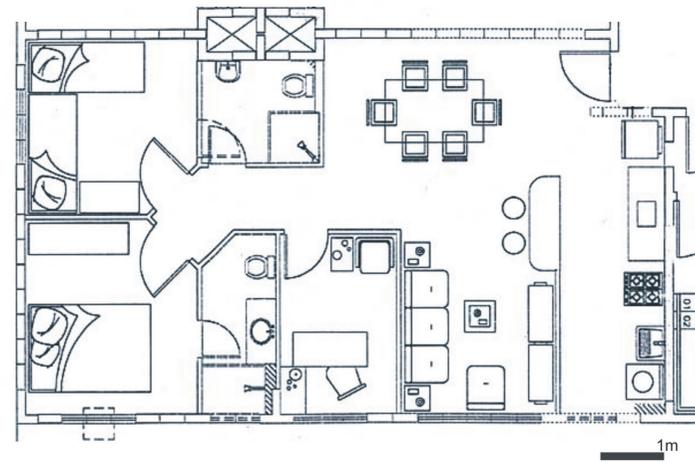


Figura 16: Exemplo de típica célula de 65m², destinada à classe média. Edifício Chácara Paraíso, sendo construído no Montese. Fonte: Construtora Marquise.

Aproximando-se do dobro de área do segundo exemplo, tem-se na figura 16 um típico apartamento de classe média, da ordem de 65m². Apesar da substancial melhoria de espaço, o empreendimento tende a ter maior custo, geralmente justificado quando inserido na dinâmica mercadológica. Mas se pretendemos gerar unidades para diversas classes

sociais, devemos estar atentos para modulações que contemplem todas as possibilidades.

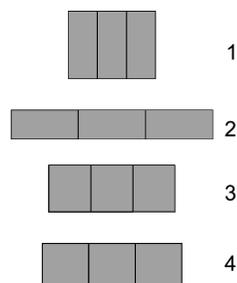


Figura 17: Modelos de disposição de células-base na formação de um complexo multifamiliar. Tomando a célula central como referência, tem-se conforme as seguintes variáveis (do melhor ao pior modelo) :
Insolação: 2 / 4 / 3 / 1
Ventilação: 2 / 4 / 3 / 1
Aproveitamento de paredes comuns: 1 / 3 / 4 / 2
Otimização da circulação comum: 1 / 3 / 4 / 2

Indo por outro caminho, se nos atermos a uma taxa de ocupação de 50%, geralmente adequada aos mais diversos locais (MORETTI, 1997), temos para uma casa 62,5m² de área efetivamente ocupada em um lote de 125m². Digamos, entretanto, que essa dimensão será a célula dos edifícios multifamiliares sem contar circulações comuns. Se aludirmos ao exemplo do Aracapé, temos para as duas unidades habitacionais uma circulação comum de 9,54m². No nosso caso, 62,5m² incluem a previsão desta última. Multiplicados por dois, serão 125m², dos quais 9,54m² poderiam eventualmente estar servindo às áreas comuns do pavimento-tipo. Cada uma das duas células teria 57,73m², o que é já bastante. Entretanto, quando agregamos mais células ao pavimento-tipo, a tendência é que as circulações comuns sejam otimizadas, podendo garantir unidades que se aproximem de 60m². Esta dimensão me parece ideal como parâmetro geral, inclusive podendo ser subdividida em duas

de 30m² quando destinadas a quitinetes (ou se aproximando do exemplo do Bom Sucesso) ou a ponto comercial.

Quanto ao plano horizontal da célula, vejamos quatro casos diferenciados na figura 17. O primeiro mostra a organização de 3 células com frente de 5m. O segundo trata-se dos mesmos retângulos dispostos cada um perpendicularmente em relação ao caso 1. No terceiro e quarto temos arestas que fazem a célula se aproximar do quadrado.

Se tomarmos os quatro casos como a disposição celular num pavimento-tipo de um edifício habitacional qualquer, teremos diferenças substanciais na qualidade do projeto final segundo as variáveis insolação, ventilação, aproveitamento de paredes comuns e otimização da circulação comum. Fazendo uma espécie de média, os modelos 3 e 4 respondem melhor a todas as categorias de análise, donde conclui-se que conjuntos de células-base que tendem ao quadrado têm maiores possibilidades de garantir o casamento entre qualidade e baixo custo do projeto. Medidas como 7,50x8,30m ou 9,00x6,94m se aproximam das arestas ideais.

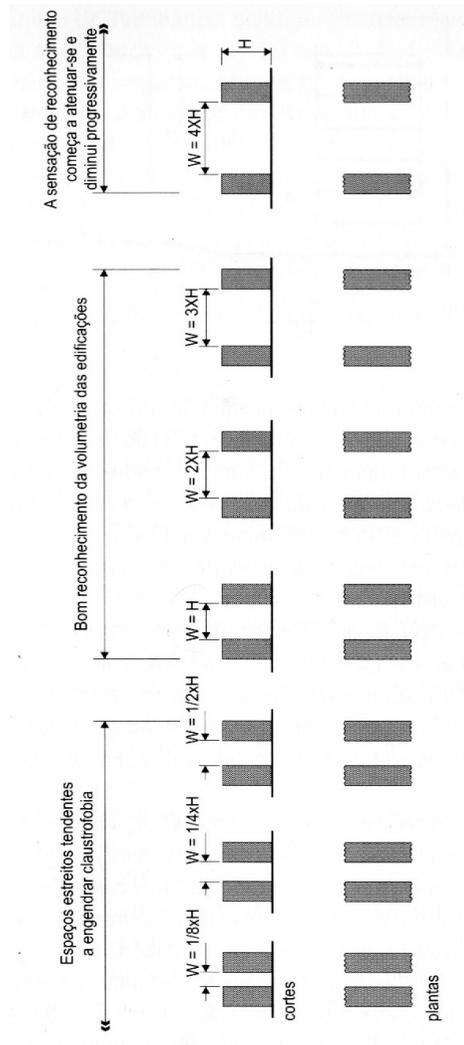


Figura 18: Relação entre largura de rua e afastamento de edifícios. "W" é a distância entre as testadas dos edifícios. Fonte: McCluskey, 1985 In MORETTI, 1997.

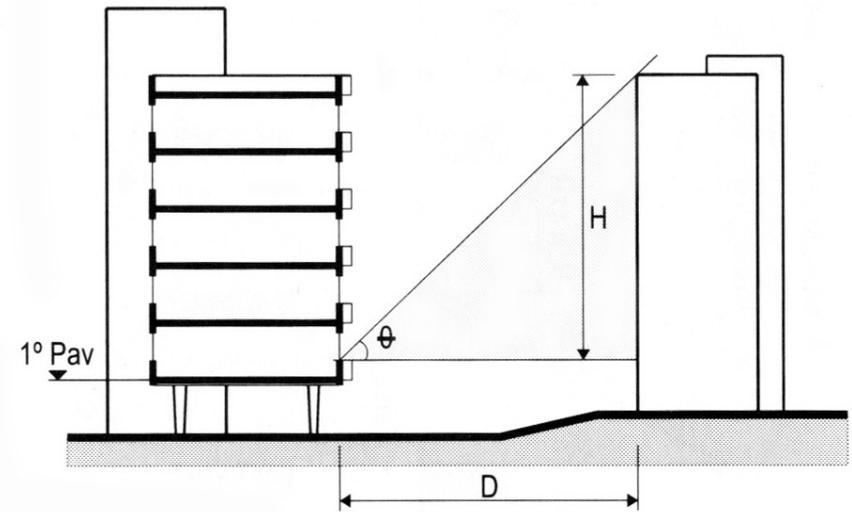


Figura 19: Ângulo sem obstrução, para garantir condições adequadas de aclaramento. "H" é contada a partir do primeiro pavimento habitacional. Fonte: Alucci et al, 1986 In MORETTI, 1997.

Quanto aos meios de implantação do edifício e sua altura, a forma do terreno será para este trabalho um condicionante importantíssimo, onde o recuo é a principal variável. Em relação à(s) via(s), o recuo deverá atender às condições expostas na figura 18, que cuida das relações de claustrofobia e reconhecimento numa via urbana mediante a proporção entre as testadas e as alturas dos edifícios.

Tomando $W=H$ como uma distância ótima, a mesma proposição para o recuo dos edifícios entre si, no seu lado com aberturas principais (janelas dos quartos, sala etc.), seja lateral, frontal ou de fundos, gera uma angulação de 45° (figura 19), suficiente para uma boa insolação no Brasil (MORETTI, 1997).

11.3.8.2 Tipologias dos terrenos (Mapa 12)

Escolhido o compartimento Coração de Jesus como área piloto, os terrenos receberam uma classificação especial segundo seu *potencial construtivo* mediante análise de suas relações formais, sendo este então a principal variável.

A possibilidade de trespasse, permitindo o fluxo intraquadra seria o primeiro, pois daí podem ser formadas edificações ou espaços abertos públicos que permitam a passagem de transeuntes quaisquer. Assim, galerias ou alamedas podem ser resultados interessantes para tais terrenos.

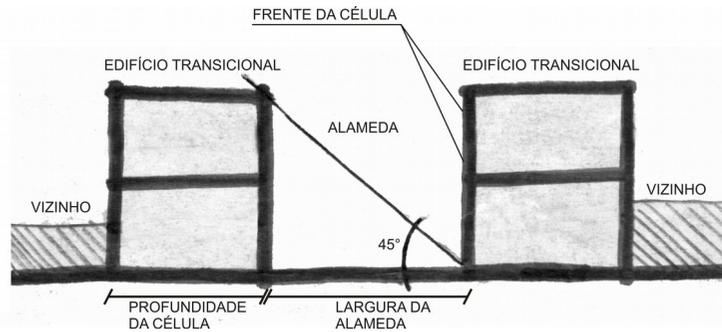


Figura 20: Exemplo de uma apropriação qualquer de um terreno de testada larga, com trespasse, por dois edifícios transicionais residenciais, demonstrando o princípio de formação de alamedas. Ambos têm altura igual à largura da alameda.

Quanto à largura das testadas, os terrenos que as possuem estreita são aqueles que não permitem a disposição na longitude de um edifício transicional mínimo (2 pavimentos em 6m de altura – atentar para o tópico seguinte, sobre as tipologias habitacionais), considerando um único recuo lateral necessário igual a sua altura para formação de uma alameda. Ou seja: $6m+9m=15m$ (alameda mais profundidade ou aresta maior da célula). Não se está sequer levando em consideração o recuo do edifício em relação ao lote para o qual fará fundo – este ponto será

melhor discutido adiante. Os de larga são aqueles que permitem a inserção de uma alameda. Amplos são os que permitem apropriações as mais diversas, inclusive com alamedas, pois podem gerar amplos recuos.

Outras variáveis são a associação a alguma área livre já existente, a existência de outros prédios residenciais lindeiros ou a ocorrência de recursos cênicos. Por esta última podemos entender todas as formações perspectivas do Centro, os edifícios de interesse cultural ou antigas fachadas de prédios já demolidos, sendo, portanto, uma categoria muito abrangente. Acabam sendo apenas indicados como recursos de embelezamento ao projetista na sua concepção arquitetônica, quando não envolver, obviamente, um bem tombado, que possui diversas outras restrições.

Uma última variável utilizada foi a classificação proposta das vias que ladeiam os terrenos. Entretanto, por ser uma qualificação de fluxo e função correspondente à via, esta variável será somente comentada à frente, nas estratégias de combinar garagens públicas aos novos edifícios habitacionais.

11.3.8.3 Tipologias habitacionais

Segundo as dimensões de célula-base estudada, $62,5m^2$, vejamos o estudo de várias tipologias para habitação multifamiliar em dois terrenos no compartimento Coração de Jesus. Será previsto a ocupação no térreo não só por unidades comerciais, como também, habitacionais, garantindo acessibilidade facilitada a moradores portadores de deficiência física.

As tipologias desenvolvidas têm por base os modelos multifamiliares observados no próprio local, ou seja, os edifícios transicionais e verticais, diversificados com residência (ver mapa 3), que se aproximam de formas geradas pelo mercado formal na produção do espaço central nos últimos cinquenta anos. Dessa maneira, fica como parâmetro a própria produção arquitetônica da cidade, descontadas

eventuais distorções. Os tamanhos sugeridos para unidades comerciais (em torno de 30m²), por exemplo, são o modelo geral reproduzido por todo o Centro: os pontos comerciais nos térreos de tais tipologias edificadas.

Quanto aos terrenos, sua escolha se justifica por tratarem-se de modelos gerais, onde se cruzam várias das variáveis citadas no tópico anterior. A intenção é que o desenvolvimento das tipologias neles sirvam a outros similares deste compartimento de intervenção, assim como de outros que possuam mesmas indicações.

a. T 10 – na Praça dos Voluntários da Pátria (ver mapas 12 e 13)

O terreno, de testada larga, se desenvolve da rua Edgar Borges até a praça, oferecendo trespasse. Ao norte se situam duas torres: a primeira, o edifício Jonas Carlos, de interesse residencial, com unidades de 220m² e cerca de 18m de altura. A segunda, um edifício comercial desocupado, antes funcionando como INSS, de cerca de 36m de altura. A relação de tais torres com o terreno é apenas por meio de empena cega.

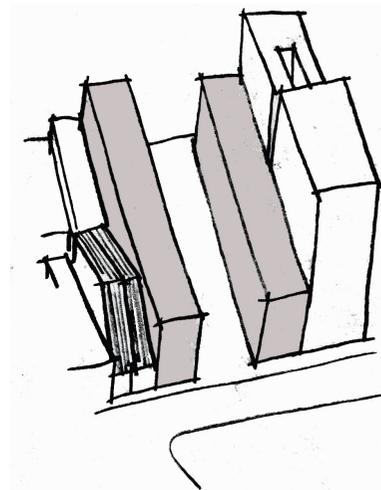
Ao sul, as construções são horizontais (dos dois tipos), também apresentando empenas cegas para o terreno.

As medidas aproximadas do terreno são (norte, sul, leste, oeste): 57,50m, 67,50m, 39,00m, 42,50m, gerando uma área de 2463m². A sua profundidade média é de 62,00m. Pela taxa de ocupação prevista na LUOS-96 – 60% – temos 1477,80m² plenamente utilizáveis, restando 985,20m² de área livre, seja para recuos, seja para formação de alameda semipública. Se dividirmos 1477,80m² pela célula-base, teremos, no nível térreo, a possibilidade de gerar 23 unidades construídas.

Em resposta à taxa de permeabilidade, de 20%, deverá ficar uma área de 492,60m².

Quanto ao subsolo, entretanto, este pode ocupar uma área além dos 1477,80m², visto que a sua taxa de ocupação prevista é de 70%. Assim, 1724,10m² é máximo que o subsolo ocuparia. Tratando-se de local relativamente de cota alta, provavelmente poderá ser desenvolvido em mais de um piso.

a.1 T 10 – Tipologia 1



De início, vejamos o estudo de implantação de um edifício transicional, de até 15m de altura (4 pavimentos superiores + térreo, cada um com 3m de altura).

Esta tipologia prevê unidades dispostas ao sul e ao norte, e a formação de uma alameda aberta de passagem entre os dois blocos resultantes, ligando as ruas Edgar Borges e General Bezerril. Trabalhemos primeiro sem preocupar-se com eventuais recuos laterais. Encostando os blocos ao sul e ao norte, a alameda deverá ter cerca de 16,00m de largura, dividindo a área a não ocupar

(985,20m²) pela profundidade média (62,00m). Assim, sobram em largura entre 22,50 e 24,00m – usemos 23,00m. Dividindo pelos dois blocos, teremos, cerca de 11,50m de largura para cada, distribuídos longitudinalmente da seguinte forma:

- o bloco norte, com área trapezoidal de bases 57,50m e 60,00m;
- o bloco sul, com área trapezoidal de bases 64,50m e 67,50m.

Para o bloco norte, cada unidade se aproxima de 62,50m² e temos já uma medida de 11,50m num sentido. Dividindo a primeira pela segunda, teremos 5,50m como a outra medida da unidade construída, que deverá fazer frente para a alameda. Assim, repetindo o módulo, consegue-se chegar a 11 unidades no pavimento térreo. Repetindo-se para os 4 demais pavimentos temos nos superiores 44 unidades.

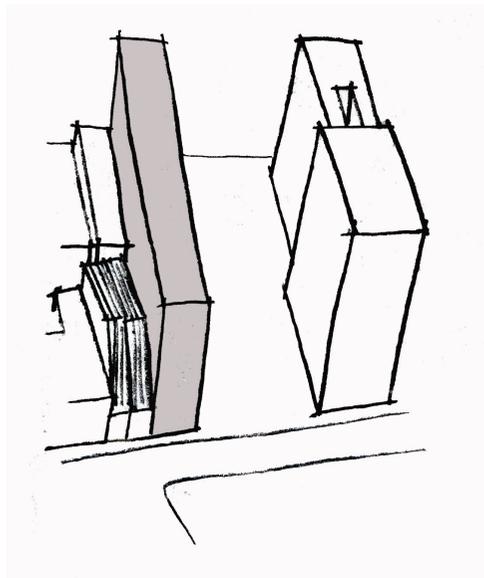
Para o bloco sul, da mesma forma, se temos 5,50m como a outra medida da unidade construída, gerar-se-ão 12 unidades construídas no térreo e mais 48 nos superiores.

Fazendo uma projeção de 50% das unidades construídas no térreo como destinadas à atividade terciária, temos 50% de 12+11 igual a 11. Sendo a unidade comercial base em edifícios transicionais do Centro de aproximadamente 30m², teremos no caso 22 de 31,25m². Para as destinadas à habitação, somemos 44+48+12 = 104.

Novamente fazendo uma projeção de uma família de 5 pessoas por unidade habitacional e 2 trabalhadores por unidade comercial, teremos 520 moradores e 44 empregos diretos.

Quanto à alameda resultante, permitiria a boa insolação das fachadas dos blocos, pois estaria com a largura de 16m estaria maior que a altura relativa dos dois blocos edificadas.

a.2 T 10 – Tipologia 2



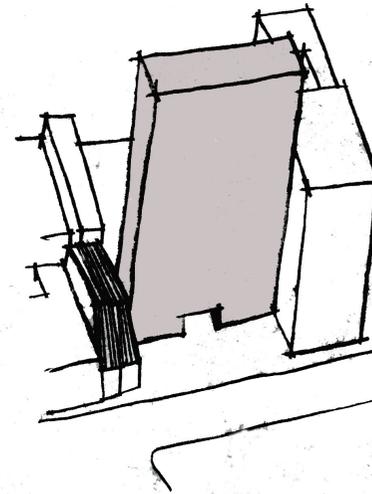
Vejamos agora um estudo de implantação de um edifício vertical. Não serão considerados recuos laterais novamente.

A direção de melhor desenvolvimento do conjunto de unidades construídas, como se pôde notar, é o leste-oeste. Tomando como possibilidade a implantação do prédio na parte sul ou na parte norte do terreno, a primeira demonstra vantagens maiores: tem maior profundidade, 67,50m contra 57,50m, e

não tem grandes edifícios lindeiros. Como o estudo de implantação no térreo já foi feito na tipologia anterior – a do bloco sul – teremos 12 unidades no térreo.

A área livre deixada neste caso chegará a 1708,35m², com uma largura de 27 e 30m², leste e oeste. Tomando a pior medida – 27m – teremos, para uma boa insolação em relação às duas torres ao norte, a altura máxima de 27m (com pavimentos de 3m de altura), ou seja, 8 pavimentos superiores mais um térreo. Nos superiores, 8x12=96 unidades habitacionais; no térreo, com metade destinada ao setor terciário, serão 6 unidades habitacionais (que somadas às superiores, chegarão a 102) e 12 unidades comerciais de 31,25m². Ao todo, 510 moradores e 24 empregos diretos.

a.3 T 10 – Tipologia 3



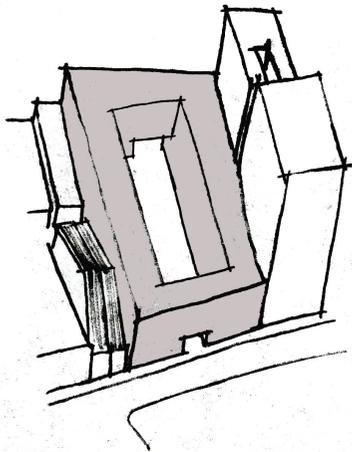
Baseados no anterior, fazamos então o estudo de um edifício vertical similar, porém disposto de forma transversal. Tomemos o ponto médio (para otimizar a possibilidade de crescimento em altura do prédio) entre o alinhamento da rua do Rosário e o da rua Edgar Borges. Desenvolvendo um edifício aí, temos uma largura de cerca de 39,00m. Tomando a célula-base de 11,50 por 5,50m, podem-se ter até 7 unidades dispostas no térreo.

A distância gerada da testada do edifício até os citados alinhamentos serão aproximadamente 48,00 e 58,00m para a Edgar Borges, e, 56,00 e 52,00m para a rua do Rosário – variação de medidas devida ao não paralelismo das vias. Tomando a mais restritiva, temos uma altura máxima de 48,00m permitida ao edifício, o que nos rende 15 pavimentos superiores mais térreo.

Assim, $15 \times 7 = 105$ unidades habitacionais nos superiores. No térreo, liberemos uma unidade para permitir o fluxo de pedestres intraquadra, sobrando então 6. Como são poucas unidades relativas no térreo, consideremos todas elas terciárias, gerando assim 12 unidades comerciais. Assim, ficam 525 moradores e 24 empregos diretos.

Note-se que está sendo desconsiderado qualquer recuo lateral e, pelo menos para este caso, às unidades do edifício gerado já seriam garantidas excelentes condições de insolação e ventilação cruzada.

a.4 T 10 – Tipologia 4



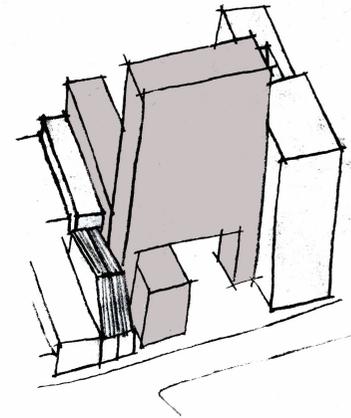
Fazendo agora um edifício transicional gerando uma praça interna, semipública, podemos nos basear no modelo 1. A diferença será a ocupação de todo o alinhamento das duas ruas lindeiras. Assim, ficam 28 unidades no térreo. Estas, nos andares superiores (x4) chegarão a 112. Voltando ao térreo, se liberamos 2 unidades para permitir a passagem entre as ruas General Bezerril e Edgar Borges, restarão 26, das quais 50% destinaremos à atividade terciária. Assim,

$13 + 112 = 125$ unidades habitacionais de $62,50\text{m}^2$, e 26 unidades comerciais de $31,25\text{m}^2$. Serão 625 moradores e 52 empregos.

Apesar da alta densidade, esta tipologia tem sérios problemas, pois ultrapassa a taxa de ocupação e diminui consideravelmente, pelos cantos formados, a insolação e ventilação das unidades localizadas de frente para o pátio resultante.

a.5 T 10 – Tipologia 5

Baseado no estudo das anteriores, temos uma tipologia que quanto ao desenho urbano parece mais agradável (1) e outra que gera uma taxa de densidade alta sem desrespeitar a superfície máxima para ocupação (3). Propõe-se aqui combinar as duas, ou seja, um único edifício transicional e vertical de volumes combinados, formando uma pavimento intermediário livre.



Dispondo o volume transicional ao sul, teremos, para 4 pavimentos superiores mais térreo, 12 unidades no térreo. Se a torre da tipologia 3 tinha 15 pavimentos superiores, aqui terá apenas 9 (15 menos 5 pavimentos do volume transicional menos um pavimento intermediário livre). Assim, como foram 7 unidades conseguidas por pavimento tipo no estudo 3, serão 63 unidades na torre. Somando todas as unidades

nos superiores, obteremos $48 + 63 = 111$. Ainda, no térreo, com 50% destinado ao terceiro setor, seriam $111 + 6 = 117$ unidades habitacionais ao todo e 12 unidades comerciais. Então, $117 \times 5 = 585$ moradores (taxa de densidade: $585 \text{ pessoas} / 0,2463 \text{ hectares} = 2375,15 \text{ hab/ha}$, altíssima), e $12 \times 2 = 24$ empregos.

O volume transicional pode então, sem problemas, ganhar um recuo em relação ao lote sul, para efeitos de aeração e insolação. Como está-se abaixo da taxa de ocupação (apenas $1057,39\text{m}^2$, ou seja, 42,90%), é possível até mesmo uma taxa de permeabilidade maior, se desejado.

Sendo a área total construída de 7625m^2 (122 unidades de $62,5\text{m}^2$, descontado o pavimento intermediário), temos o seguinte índice de aproveitamento: $7625 : 2463 = 3,09$. Arredondando, o índice é 4.

O gabarito do volume transicional é de 15m de altura (que multiplicado por sua área total de $746,85\text{m}^2$ dá $11202,75\text{m}^3$). Na parte

vertical, 9 andares são 27m de altura que, multiplicados por 437,5m² de área do pavimento tipo, somam 11812,50m³. Ao todo, 23015,25m³ de massa construída compacta.

Quanto aos recuos laterais, somente foram necessários em relação ao volume transicional, pois este se desenvolve na longitude do terreno. O tamanho necessário (usou-se aqui um qualquer, de 4m) pode ser definido pelo projetista do edifício, de maneira a garantir a qualidade do projeto (MORETTI, 1997). Reiterando: como o Centro possui uma estrutura fundiária de lotes com edificações quase sem recuos frontais e laterais, uma eventual “encostada” no lote vizinho teria conseqüências praticamente nulas para este. No caso deste terreno, basta-nos lembrar das ditas empenas cegas.

Para o volume vertical, desenvolvido transversalmente, remeteram-se os recuos frontais, que foram gerados a partir do alinhamento oposto das vias lindeiras em relação à altura do edifício, como ficou entendido. Os recuos a partir das vias já devem ser tomados com mais consideração, pois a interferência em lotes à frente e de fundo (visto que é por aí que se dão a aeração e insolação no geral) são concretas. Além disso, do recuo também depende o desfogo do fluxo de pedestres, se formada uma calçada generosa.

A conclusão a que se chega é que o edifício transicional, dentro dos limites urbanísticos legais, consegue ter um alto número de unidades construídas por pavimento. Entretanto, a partir do momento que se torna um edifício vertical (5 pavimentos acima do térreo), a altura cresce em proporção inversa ao terreno ocupado, não otimizando a potencial capacidade de construção deste último. Quando se combinam as duas formas, através do volume transicional pode-se tender à *otimização da ocupação*, enquanto que através do volume vertical, à *otimização do gabarito*.

Senão vejamos um outro terreno...

b. T 15 – interliga as praças do Coração de Jesus e Murilo Borges (ver mapas 12 e 13)

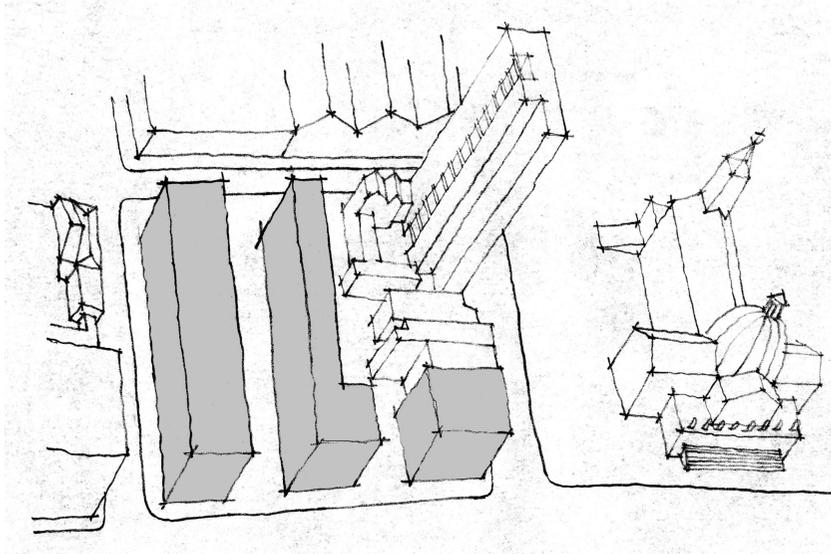
O terreno é amplo, tomando mais de 50% da quadra ladeada pelas ruas Sólon Pinheiro, Pedro I, da Assunção e av. Dq. De Caxias. O grande retângulo formado a oeste está ocupado pelo estacionamento da Justiça

Federal, enquanto uma porção menor, a leste, é um estacionamento comercial. Possui uma área aproximada de 5854,89m², subdividida em dois retângulos de 865,80 e 4989,09m² (a grande interferência no local vem do edifício Paraguaçu, que tendo cerca de 48m de altura promove imensa sombra pela manhã em parte do terreno. Outra consideração importante a respeito da massa construída em derredor é a presença da Igreja do Coração de Jesus que, através do terreno, possui visadas interessantes para quem vem no sentido oeste-leste pela Duque de Caxias).

Quanto à taxa de ocupação prevista (60%), serão 3512,93m² utilizáveis. Tomando a área da célula-base (62,50m²), poderão, a princípio, ser construídas 56 unidades térreas. A área a ser deixada livre de construções (40%) é de 2341,96m². Para o cumprimento da taxa de permeabilidade (20%) são necessários 1770,98m².

Para o subsolo, como são permitidos 70% de ocupação, obteremos 4098,42m². Tratando-se de área relativamente baixa – por estar lindeira à drenagem do riacho Garrote – provavelmente se desenvolveria o subsolo em somente um pavimento, da mesma forma que seus vizinhos Paraguaçu e Banco do Nordeste.

b.1 T 15 – Tipologia 1



DESENHO: ANDRÉ CARNEIRO

Seja dado agora um edifício transicional, para tal estudemos uma possibilidade de implantação. Tomando como referência os recuos necessários, se o prédio pretende atingir 15m de altura (4 pavimentos mais térreo), são necessários recuos mínimos iguais calculados a partir dos alinhamentos opostos das vias em questão. Assim, para a Pedro I, devem ser deixados 15m a partir do alinhamento norte da rua, oposto ao terreno; para garanti-lo são aproximadamente 4,50m de recuo norte (deixados a partir do alinhamento do terreno na via). Da mesma forma, em relação à rua da Assunção, para garantir os 15m testada-testada, deveria haver um recuo aproximado de 2m. Para a Dq. de Caxias, como a via é mais larga, e para a Sólton Pinheiro, devido à praça, nenhum recuo seria necessário. Entretanto, se quisermos garantir uma calçada mínima de 5m (MORETTI, 1997), para as três vias 3m, 2m e 2,50m.

Fazendo a disposição de um primeiro bloco na direção norte-sul, a partir do oeste, conseguem-se 24 unidades construídas (6,54m de frente por 9,55m de fundo) no térreo. Nos 4 pavimentos restantes serão então 96.

Um segundo bloco, na mesma direção, poderia ainda ser erguido, devendo entretanto ser mais estreito no local onde se aproxima dos fundos de lotes dos vizinhos e estar a 15m (mínimo) do bloco anterior. Geram-se dessa maneira 15 unidades no térreo e 60 nos andares superiores.

No canto leste do terreno, novamente um outro bloco, também a 15m deste último. Ficam 8 unidades térreas e 32 nos andares elevados.

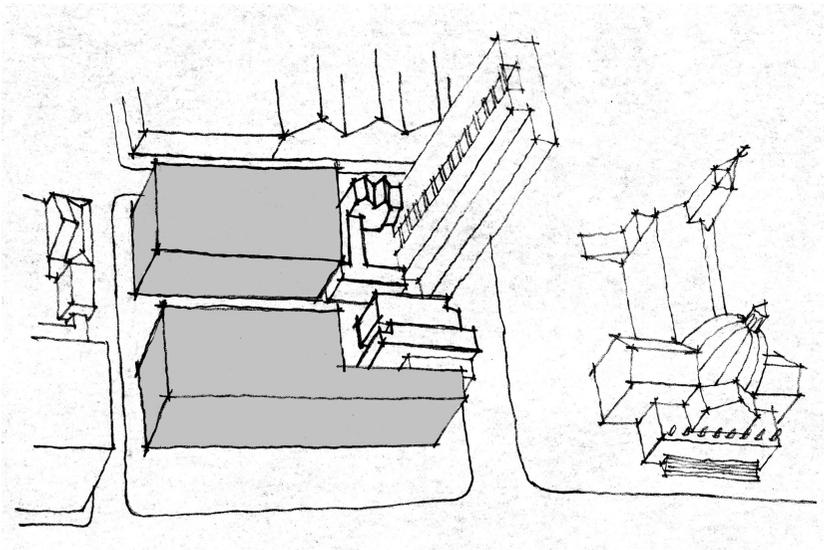
Somando as unidades, temos 188 unidades nos pavimentos superiores e 47 no térreo. Se tomamos 50% das térreas como destinadas à atividade terciária, num tamanho de 31,25m², serão – somando então tudo – 46 unidades comerciais e 212 habitacionais; 92 empregos diretos e 1060 moradores. 2937,50m² de terreno ocupados de um limite de 3512,93m².

Todavia, neste estudo a variável de visada para a igreja foi desconsiderada, não possibilitando o aproveitamento deste recurso cênico.

b.2 T 15 – Tipologia 2

Experimentemos agora desenvolver o edifício transicional na direção perpendicular. Tomando os mesmos recuos, e dispondo o primeiro bloco a partir da rua Pedro I, conseguem-se 22 unidades térreas e 88 nos andares superiores. A unidade fica com dimensões de 5m de frente por 12, 50m de fundo.

O segundo bloco poderia ser disposto de maneira idêntica, a, pelo menos, 15m ao sul da testada do primeiro, com equivalência numérica de unidades construídas. Para alinhá-lo com o muro sul do bloco de lotes vizinho, dispô-lo-emos a 18m, possibilitando a criação de 7 unidades a mais no térreo no canto sudeste. O bloco no total: 29 unidades térreas e 116 elevadas.

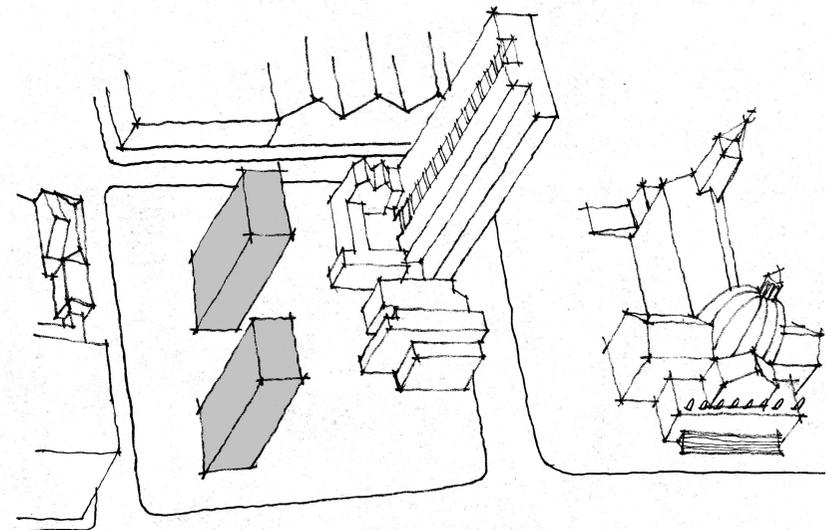


DESENHO: ANDRÉ CARNEIRO

Totalizando ambos os blocos, teremos, segundo as mesmas projeções anteriores, 230 unidades habitacionais e 50 comerciais, 1150 moradores e 100 empregos diretos; 3187,50m² de ocupação.

Tal disposição privilegia mais a visada para a igreja a partir do oeste. Mas, por ter sido usada uma dimensão de largura da célula-base de apenas 5m, para conseguir a otimização numérica de tais células, os resultados arquitetônicos são piores quanto à aeração e insolação.

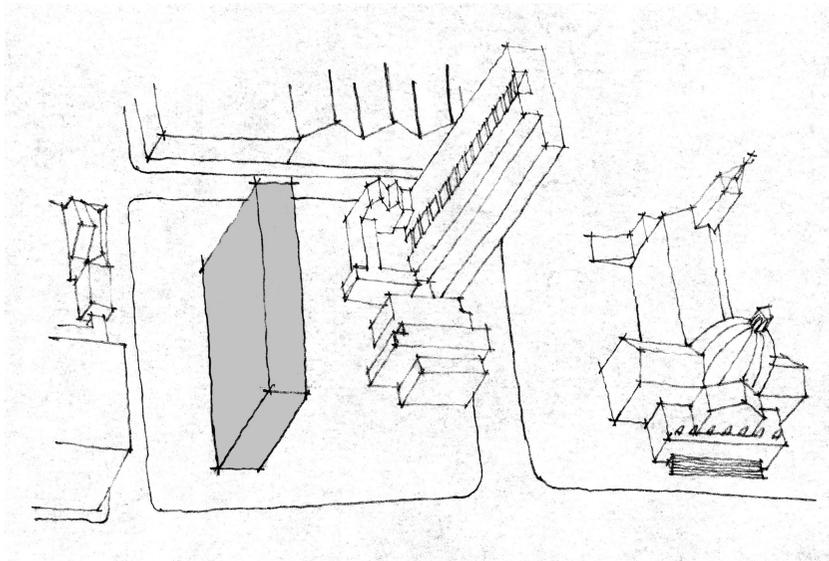
b.3 T 15 – Tipologia 3



DESENHO: ANDRÉ CARNEIRO

Testemos a implantação de edificações verticais. Do leste para o oeste, na parte norte do terreno, dispomos um conjunto de 4 unidades no limite da sombra do Paraguaçu. As unidades têm dimensões idênticas à da tipologia anterior. Dessa forma, restam 30m até o alinhamento oposto da rua da Assunção. Usemos então a mesma distância para o alinhamento oposto da rua Pedro I e teremos a locação precisa do edifício, que poderá desenvolver-se a uma altura de 30m (9 pavimentos superiores mais térreo). Implantando ao sul uma torre idêntica – conservando 30m do alinhamento sul da av. Dq. de Caxias – teremos, ao todo, 8 unidades térreas e 72 elevadas. Serão 76 unidades habitacionais (380 moradores) e 8 unidades comerciais (16 empregos).

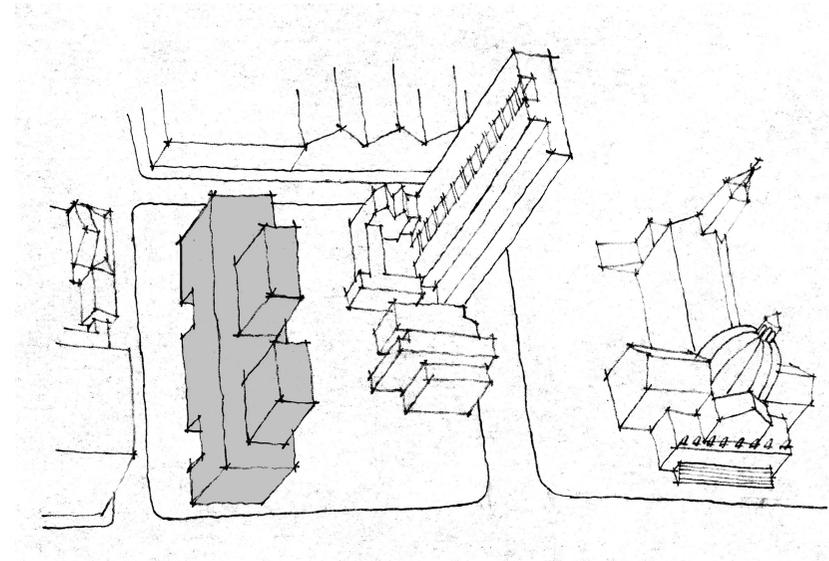
b.4 T 15 – Tipologia 4



DESENHO: ANDRÉ CARNEIRO

Apenas aprimorando a anterior, vejamos a construção no espaço remanescente entre as duas. Obteríamos o correspondente a uma nova torre. Ao todo, 12 unidades térreas e 108 elevadas; 114 unidades habitacionais (570 moradores) e 12 comerciais. As células estão com as frentes mais largas de que as profundidades, ocorrendo um aumento de custo de vedações, mas o contrário faria desrespeitar os recuos necessários para este caso. Ademais, mesmo com o acréscimo de mais área construída às torres da tipologia anterior, chegou-se a uma baixa densidade em relação às tipologias 1 e 2 e a uma volumetria arquitetônica desproporcionalmente grosseira. A única vantagem destas duas últimas (3 e 4) é o amplo terreno sem construção, que poderia ser usado para a formação de largos ou alamedas públicas e a valorização garantida da visada da igreja.

b.5 T 15 – Tipologia 5



DESENHO: ANDRÉ CARNEIRO

Testemos a tipologia combinada transicional+vertical. Começemos, então, pelos blocos verticais, pois têm maiores restrições. A área geral correspondente à sua possibilidade de implantação é idêntica à da tipologia 4. Repousemos então um bloco mais ao norte e outro mais ao sul.

Para o transicional, poder-se-ia escolher a base da tipologia 2, que garantiu mais densidade relativa no terreno de que a 1. Entretanto, na porção norte do terreno, as unidades localizadas entre o Paraguaçu e a nova torre edificada seriam comprometidas por baixa insolação. Ademais, neste ponto da sombra matinal do Paraguaçu, estão as únicas árvores de todo o terreno. Destarte, optemos por um desenvolvimento similar à tipologia 1.

Basta-nos alinhar o novo bloco aos dois verticais. Estes, que em 3 e 4 possuíam 10 andares, deverão ter subtraídos os pavimentos do bloco transicional correspondentes, ficando então com 5 pavimentos tipo cada.

Em números, obteremos:

-para o transicional, 126 unidades habitacionais e 28 comerciais , segundo as projeções anteriores;

-para os verticais somados, 40 unidades habitacionais.

No extremo leste do terreno, há ainda a possibilidade de edificar outro bloco transicional. Seriam 23 unidades habitacionais e 4 comerciais.

O somatório completo das unidades construídas nos dá 189 habitacionais (945 moradores) e 32 comerciais (64 empregos). Taxa de densidade igual a 1614hab/ha.

Temos a visada para a igreja como recurso cênico garantido, a possibilidade de utilização das árvores na construção de uma área verde pública e a composição de um novo perfil de elevações, sem interferência em qualquer dos lotes em derredor.

Foram ocupados com construção 2062,50m², o que nos dá, em relação ao total do terreno, uma taxa de 35% de ocupação, baixíssima.

O índice de aproveitamento (para 12812,50m² de área total construída) foi 2,19. Arredondado é 2,2.

Por conclusão, o bloco vertical, por ter maiores restrições, muitas vezes pode amarrar a disposição do bloco transicional.

11.3.8.4 Síntese do processo metodológico e resultados esperados

Não se pretende aqui esgotar as possibilidades, mas dar apenas uma primeira base. Vejamos em síntese o encadeamento do processo metodológico:

- seleção do tipo edificado ideal para o espaço em questão: no caso do Centro, o multifamiliar;
- escolha da forma como as habitações seriam implantadas: selecionando edifícios existentes e escolhendo locais para a construção de novos;
- escolha da maneira de implantação de moradias prioritária: construção de novos edifícios, para facilitar a intervenção nos mais antigos através do espaço urbano já em processo de requalificação;
- seleção de terrenos destinados à construção das novas edificações segundo parâmetros tipológicos baseados na estrutura fundiária local;

- desenvolvimento de modelos formais de moradia segundo tipologias baseadas em parâmetros gerais de implantação (observados em habitações de interesse social no Brasil – MORETTI, 1997 – onde o recuo foi a principal variável) e parâmetros locais de volumetria (tipologias observadas no local, mapa 3);

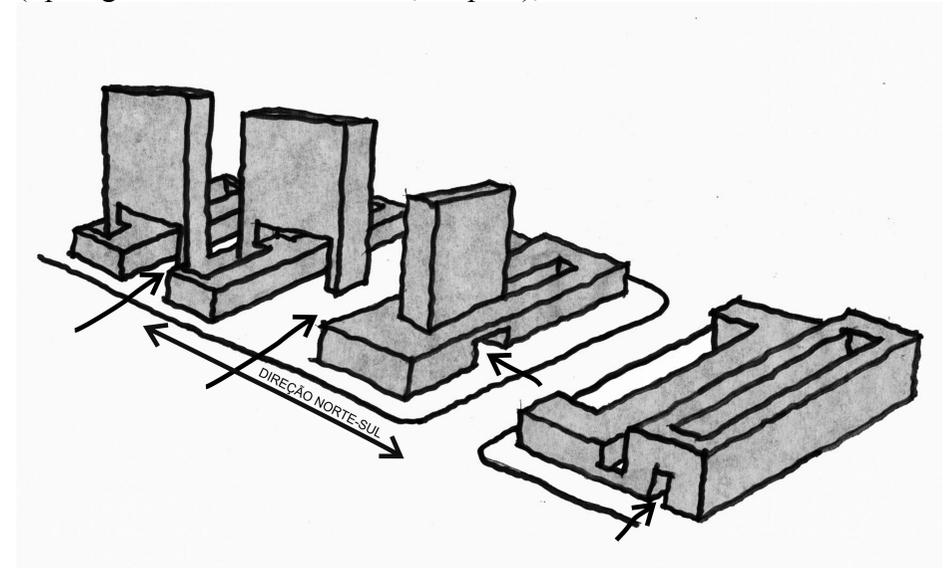


Figura 21: Demonstração de tendência na formação volumétrica resultante das intervenções na Zona Intermediária.

A seguir, vejamos a relação das tipologias segundo resultados obtidos:

	T 10 - 1	T 10 - 2	T 10 - 3	T 10 - 4	T 10 - 5	T 15 - 1	T 15 - 2	T 15 - 3	T 15 - 4	T 15 - 5
Tipo de terreno	Testada larga					Amplio				
Tipologia habitacional	2 volumes transicionais com alameda de passagem	1 volume vertical com alameda de passagem	1 volume vertical com duas praças lineares distintas	1 volume transicional com uma praça semi-pública	1 volume transicional + 1 volume vertical com duas praças lineares distintas	3 volumes transicionais	2 volumes transicionais	2 volumes verticais	1 volume vertical	1 volume transicional + 2 volumes verticais
Taxa de ocupação	(1437,5m ²) 58,36%	(750m ²) 30,45%	(437,5m ²) 17,76%	(1750m ²) 71%	(1031,25m ²) 41,87%	(2937,5m ²) 50,17%	(3187,5m ²) 54,44%	(500m ²) 8,54%	(750m ²) 12,81%	(2062,5m ²) 35,23%
Índice de aproveitamento	(7187,5m ²) 2,92	(6750m ²) 2,74	(7000m ²) 2,84	(8750 m ²) 3,55	(7687,5 m ²) 3,12	(14687,5 m ²) 2,51	(15937,5 m ²) 2,72	(5000 m ²) 0,85	(7500 m ²) 1,28	(12812,5 m ²) 2,19
Gabarito	(15m de altura) 21562,5m ³	(27m de altura) 20250m ³	(48m de altura) 21000m ³	(15m de altura) 26250m ³	(15m e 48m de altura) 23015,25m ³	(15m de altura) 44062,5m ³	(15m de altura) 47812,5m ³	(30m de altura) 15000m ³	(30m de altura) 22500m ³	(15m e 30m de altura) 38437,5 m ³
Insolação e ventilação (tendência)	Boas	Boas	Boas	Ruins	Ruins (trans.) e boas (vert.)	Boas	Ruins	Boas	Boas	Boas
Densidade populacional	(520 moradores) 2111,25 hab/ha	(510 moradores) 2070,65 hab/ha	(525 moradores) 2131,55 hab/ha	(625 moradores) 2537,55 hab/ha	(585 moradores) 2375,15 hab/ha	(1060 moradores) 1810,45 hab/ha	(1150 moradores) 1964,17 hab/ha	(380 moradores) 649,03 hab/ha	(570 moradores) 973,55 hab/ha	(945 moradores) 1614 hab/ha
N° de empregos diretos	44	24	24	52	24	92	100	16	24	64

Como considerações finais, apresentam-se:

- os recuos laterais, na estrutura fundiária de lotes de frente estreita e grande profundidade, são quase sempre desnecessários;
- a taxa de ocupação tende a ser menor em terrenos amplos de que em de testada larga, comparando as mesmas tipologias entre si;
- em terrenos amplos, blocos verticais geram índices de aproveitamento muito mais baixos que os transicionais, oferecem uma baixa densidade populacional e pouca possibilidade de geração de empregos;
- os blocos transicionais facilitam a implantação de mais unidades destinadas a deficientes físicos, aumentam a sociabilidade do espaço urbano lindeiro e possibilitam maior diversidade do setor terciário, por gerar mais pontos comerciais;
- no geral, os blocos verticais têm bem mais restrições urbanísticas que os transicionais.
- pela escolha da localização urbana e dos modelos de tipologias temos que a associação de determinados recursos, como a “maior frequência de ruas (*alamedas*), parques movimentados em lugares movimentados (*Cidade da Criança*) e vários usos não residenciais combinados (*edifícios de uso misto*), junto com uma grande variedade das próprias moradias (...) ocasiona resultados totalmente diferentes com altas densidades (...) inabaláveis e alta ocupação do solo” (JACOBS, 2001).

Dessa forma, ficam como indicações para a garantia do bom desenho urbano:

- os recuos em relação às ruas devem atender à necessidade da formação de passeios largos, tornando-se de uso público;
- para terrenos de testada larga, propõem-se volumes transicionais; para os amplos, volumes combinados (transicional + vertical);
- o edifício, se multifuncional, deve prever área interna de carga e descarga, estando vinculada de preferência a uma rua coletora (ver capítulo *Acessibilidade proposta*);

- a geração de pavimentos no subsolo deverá prover estacionamentos não só para os futuros habitantes do terreno, como também para consumidores das redondezas. Os primeiros poderão gerenciar o estacionamento, garantindo renda para o condomínio;
- as áreas de estacionamento devem prioritariamente estar vinculadas a vias coletoras (ver capítulo *Acessibilidade proposta*);
- os projetos de moradia devem ser destinados a diversas faixas econômicas da população. Deve haver estudo para saber que espécie de moradores devem ser pioneiros, como os comerciantes, funcionários públicos, moradores de áreas de risco etc;
- aos terrenos amplos e de testada larga deve ser imediatamente imposta a urbanização compulsória para fins de moradia (delimitar ZEIS);
- aos de testada estreita, urbanização compulsória destinada a construção de galerias, garagens, alamedas etc. Devem ter plano específico;
- para a o processo de urbanização compulsória, devem ser feitas operações urbanas, onde o poder público promoverá o remembramento dos lotes correspondentes aos terrenos aqui classificados e trabalhará junto com a iniciativa privada na construção de novos edifícios.
- aos imóveis desocupados ou parcialmente desocupados (no caso dos diversificados) deve ser aplicada a utilização compulsória, de acordo com suas possibilidades reais de uso (mapa 3);
- à medida que for sendo atingida uma densidade populacional ideal para determinadas áreas do Centro, os lotes correspondentes devem paulatinamente perder sua permissão construtiva, podendo entretanto se utilizarem da transferência do direito de construir para outras áreas da cidade (de preferência para os setores oeste e sudoeste);
- para o sucesso das estratégias, deve ser formada de imediato uma estrutura de planejamento e estudo continuada do Centro.

11.3.9 Compartimento Parque Pajeú III (L1)

Objetiva dar continuidade aos compartimentos B e L2, devendo estar vinculado também à Cidade da Criança (compartimento J).

Assim, a frequência de marcos paisagísticos condiciona a classificar uma via como paisagística; da mesma forma, os institucionais e assim por diante.

As vias propostas como paisagísticas são (observados os porquês):

- Pres. Castelo Branco, pela localização topograficamente interessante, ao sopé do Centro e de frente para o mar,
- Adolfo Caminha, pelos edifícios históricos e maritimidade;
- Alberto Nepomuceno, pela ocorrência de monumentos;
- Conde D'Eu e Sena Madureira, pela condição topográfica em relação à região da praça do Ferreira e o Parque Pajeú a ser construído;
- Dr. João Moreira, pela grande ocorrência de monumentos;
- Castro e Silva, pelo enquadramento perspectivo da fachada frontal da catedral e da visada para a entrada principal do Cemitério São João Batista;
- Governador Sampaio e Pereira Filgueiras (apenas entre a Dom Manoel e o Paço), pelo enquadramento perspectivo da catedral;
- Rufino de Alencar, pelo enquadramento perspectivo da catedral e o monumento ao Cristo Redentor;
- Alm. Jaceguai, pelo enquadramento perspectivo da Igreja da Prainha;
- Pessoa Anta, pelo enquadramento perspectivo do conjunto edificado da SEFAZ;
- Br. de Aratanha, pelo enquadramento perspectivo da cúpula da Igreja do Coração de Jesus.

As classificadas como institucionais:

- Gen. Sampaio, pela presença de diversos marcos institucionais, e pela ligação entre a avenida da Universidade e o Centro Cívico proposto;
- Dr. João Moreira, pela ocorrência de prédios potenciais para uso institucional.

As vias que se encontram na região do miolo central, do mesmo modo, integrarão a categoria *comerciais*, por estarem em zona de

proposição eminentemente direcionada ao espaço terciário a ao fluxo pedonal de consumidores e trabalhadores.

12.3 Acessibilidade e fluxos principais em relação ao miolo central

Como objetivos, pleiteou-se que o Centro se torne facilmente acessível por diversos tipos de veículos, se integrando aos outros espaços da cidade e se firmando como espaço de passeio na escala metropolitana.

Como estratégias gerais de garantia, têm-se:

- a construção da Estação Pajeú pelos motivos já citados referente ao zoneamento, deslocando para lá, pelo menos temporariamente o terminal da praça Coração de Jesus. Sendo os caminhamentos das linhas do atual terminal basicamente para Messejana, Jardim das Oliveiras (no setor sudeste – ver capítulo *Acessibilidade*) e Dionísio Torres, o novo, no Pajeú se estabelece num ponto no Centro de onde facilmente se alcança a av. Aguanambi e Antônio Sales. Ainda, o novo terminal inclusive deve cobrir as linhas que demandam o leste através da av. Santos Dumont.
- a criação de ciclofaixas e ciclovias, de forma a permitir que o Centro se torne local de passeio e dar meios de contenção da poluição sonora e aérea causada por veículos automotores. O traçado sugerido para as bicicletas foi feito de forma a interligar o maior número de áreas livres possível, assim como as estações de transporte, desde a Zona de Borda até o miolo central, passando pela Zona Intermediária. Dessa forma, também se colabora na consolidação de várias dessas áreas como nódulos de centralidade. Ainda, aproveitando caminhos de pouco tráfego, como a Gen. Clarindo de Queiroz, ou a Franklin Távora, ou que tenham potencial para diminuí-lo, como a avenida da Universidade;
- a criação de duas linhas de circulação interna ao Centro, cada uma interligada a uma das duas estações do miolo central de metrô, Lagoinha ou Pajeú. Ambas as linhas transitam prioritariamente em vias coletoras e obedecem a uma distância relativa para sua otimização de forma a

garantir que o pedestre que esteja no miolo central não ande mais de 300m sem encontrar transporte.

Como indicações finais para consolidação e outras observações pertinentes, propõe-se que:

- bicicletários devam ser previstos em praças e parques;
- a Estação João Felipe seja tratada como periférica, pois não integra nem integrará, segundo as diretrizes projetuais deste trabalho, a dinâmica do espaço terciário no miolo central;
- as estações que devem receber tratamento de “centrais”, pela altíssima demanda de fluxo que deverão ter, serão somente a Lagoinha e a Pajeú;
- somente as linhas de ônibus da Zona de Expansão deverão ser articuladas às duas estações centrais, quando da consolidação definitiva do metrô para os setores oeste, sudoeste e leste;
- o fluxo de veículos acima de 8ton deverá ser proibido nas Zonas Intermediária e Interior.

12.4 Intervenções físicas no sistema viário

O objetivo geral é apenas definir que intervenções físicas nas ruas são necessárias para consolidar a mudança hierárquica de fluxos, o Eixo 24 Horas, o Centro Cívico e o Parque Pajeú.

Assim, as diretrizes projetuais são as seguintes:

- ligação Centro-praia Formosa se dando pela Padre Mororó, que é ponto médio entre o binário coletor Senador Pompeu-Br. do Rio Branco e a av. Filomeno Gomes. O parque ferroviário, para o desenvolvimento do Centro Cívico, e os morros do Arraial, ficam liberados dos grandes fluxos, permitindo uma melhor consolidação da comunidade e das atividades cívicas. Por tais motivos propõe-se também o redesenho para estreitamento da av. Pres. Castelo Branco, e o fechamento ao fluxo de veículos do viaduto da rua Gen. Sampaio, passando a ser utilizado somente por pedestres e ciclistas;

- formação de binário da rua Adolfo Caminha e av. Pres. Castelo Branco-Mons Tabosa entre a rua Sen. Pompeu e Alm. Jaceguai;
- reabertura da rua Br. do Rio Branco no seu trecho inicial, para compor o sistema binário Adolfo Caminha-Pres. Castelo Branco;
- a Castro e Silva perderá a necessidade do alargamento entre a avenida do Imperador e a rua 24 de Maio, pela sua mudança de fluxo, formando binário com a rua São Paulo. Assim, deverá ter este trecho redesenhado de forma a compor as áreas livres do Centro Cívico;
- o fechamento do leito de rolamento da rua Gen. Sampaio no trecho da praça José de Alencar, permitindo ampla distribuição de fluxos pedonais desde a Estação lagoinha até a os calçadões centrais;
- abertura de via entre a Tristão Gonçalves e a Filomeno Gomes, de forma a consolidar o anel de tráfego arterial;
- fechamento total da rua Sen. Almir Pinto, que perde completamente sua necessidade, com o novo sistema hierárquico de fluxos, permitindo maior continuidade ao Parque Pajeú proposto;
- fechamento de trecho da rua Sobral, permitindo a integração da catedral ao Parque Pajeú.

BIBLIOGRAFIA

- ADERALDO, Mozart Soriano. História abreviada da cidade de Fortaleza e crônicas sobre a cidade amada. Fortaleza: Imprensa Universitária, 1974.
- FRÚGOLI JÚNIOR., Heitor. Espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco Zero, 1995.
- JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- MAUSBACH, Hans. Urbanismo contemporâneo: análise dos fundamentos do planeamento actual. Lisboa: Editorial Presença, ____ .
- MORETTI, Ricardo de Sousa. Normas urbanísticas para habitação de interesse social: recomendações para elaboração. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 1997.
- PRINZ, Dieter. Urbanismo I: projecto urbano. Lisboa: Editorial Presença, ____ .
- PRINZ, Dieter. Urbanismo II: configuração urbana. Lisboa: Editorial Presença, ____ .
- SANTOS, Milton. A natureza do espaço. São Paulo: Editora HUCITEC, 1996.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

FONTES

- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Comércio ambulante no Centro de Fortaleza / CE (1975 a 1995). USP. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Mestrado em Geografia Humana. São Paulo, agosto de 1995.
- MENDES, Marcos Augusto Brito. Centro da cidade de Fortaleza: evolução ou transformação? Uma abordagem espacial sobre as alterações ocorridas entre a década de 40 e a década de 90. UFC. Centro de Ciências. Departamento de Geografia. Bacharelado em Estudos Regionais. Fortaleza, 1993.
- MOREIRA, Arthur Felipe Molina. Programa de intervenção urbanística na área de influência da Estação João Felipe. Trabalho Final de Graduação. Curso de Arquitetura e Urbanismo: UFC: Junho de 2004.
- Prefeitura de Fortaleza: administração popular. Relatório de gestão, 1987.
- Arquivo iconográfico do IPHAN
- Arquivo iconográfico da Biblioteca do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC