



## **PRODUTO 4**

### **CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

## PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
FORTALEZA  
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO  
HABITACIONAL DE FORTALEZA  
HABITAFOR





**Ministério  
das Cidades**



## **PRODUTO 4**

### **CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

PLANO HABITACIONAL  
PARA REABILITAÇÃO  
DA ÁREA CENTRAL  
DE FORTALEZA

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO  
DE ÁREAS CENTRAIS - SNPU  
MINISTÉRIO DAS CIDADES







Prefeitura de  
**Fortaleza**



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE FORTALEZA**

Luizianne de Oliveira Lins  
*Prefeita*

**HABITAFOR**

EQUIPE TÉCNICA

Olinda Maria Marques Santos  
*Presidente*

Thereza Neumann Freitas  
*Assessora Técnica (SECE)*

*Engenheira Eletricista*

Daniel Gonçalves Rodrigues  
*Assessor Técnico*

*Arquiteto e Urbanista*

Heloisa Maria Alves de Oliveira  
*Assessora Técnica - Socióloga*

Elisio Aguiar Neto

*Dir. Administrativo - Economista*

Arnobio Gomes Neto

*Assessor Jurídico - Advogado*

Ana Paula Barros Conde

*Coord. Contratos e Convênios*

*Advogada*

Anja Nelle

*Arquiteta*

**PRODUTO 4**

**CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL  
DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

PLANO HABITACIONAL  
PARA REABILITAÇÃO  
DA ÁREA CENTRAL  
DE FORTALEZA





**ELABORAÇÃO**

Piratininga Arquitetos Associados

**COORDENAÇÃO GERAL**

José Armênio de Brito Cruz  
*Arquiteto e Urbanista*

**EQUIPE TÉCNICA**

Alessandra d'Avila Vieira  
Beatriz Rufino  
Daniel Maeda  
Gustavo Partezani Rodrigues  
Isadora Tami Lemos Tsukumo  
Marco Aurélio Garcia  
Marilia Gouveia Ferreira Lima  
Renata Semin  
Tereza Herling  
Wagner Brito  
*Arquitetos e Urbanistas*

Madza Ednir Julita Nogueira  
*Pedagoga*

Pedro Araújo  
*Advogado*  
Reginaldo Forti  
*Sociólogo*

**PRODUTO 4**

**CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL  
DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

PLANO HABITACIONAL PARA  
REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL  
DE FORTALEZA





**EQUIPE TÉCNICA**

Isabel Cristina Ferreira Conde

Elen Cristina Egea

*Administradoras*

José Janio Lopes Silva

*Assistente de eventos*

Joana Figueiredo

Lucilla Maia

Milena Távora

Mariana Dutra de Sá

Marina Xavier

Renata Caldeira Gouveia

Rogério Evangelista

*Estagiários*

**PRODUTO 4**

**CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL  
DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

PLANO HABITACIONAL  
PARA REABILITAÇÃO  
DA ÁREA CENTRAL  
DE FORTALEZA





## **PRODUTO 4**

### **CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DO CENTRO DA CIDADE**

REVISÃO 02 - 10 DE DEZEMBRO DE 2008

## PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA

**CONTRATO:**

CONFORME TOMADA  
DE PREÇOS  
Nº 12/2006

**CONTRATADO:**

PIRATININGA  
ARQUITETOS ASSOCIADOS

**DATA:**

20 de agosto de 2008

**REVISÃO 02:**

10 de Dezembro de 2008





## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>19</b>
1.1 - Considerações gerais.....	19
1.2 - Delimitação da área central.....	20
1.3 - Metodologia de elaboração do diagnóstico.....	25
1.3.1 – Levantamento de dados.....	25
1.3.2 – Análise dos dados segundo eixos temáticos.....	28
1.3.3 – Discussão dos dados com agentes sociais e quadro técnico municipal.....	30
1.3.4 – Análise comparativa dos dados para identificação dos setores de intervenção.....	30
<b>2. DIAGNÓSTICO SÓCIO-ESPACIAL DO CENTRO DE FORTALEZA.....</b>	<b>31</b>
2.1 – Caracterização da geomorfologia e morfologia urbana.....	31
2.1.1 – Caracterização da geomorfologia.....	31
2.1.2 – Características da morfologia urbana.....	34
2.1.3 - Conclusão.....	45
2.2 – Caracterização da estrutura viária e mobilidade urbana.....	49
2.2.1 – Caracterização do sistema viário.....	49
2.2.2 – Caracterização da mobilidade urbana.....	52
2.2.3 – Conclusão.....	58
2.3 – Caracterização do uso do solo.....	61
2.3.1 – A distribuição de usos.....	61
2.3.1.1. Comércio.....	62
2.3.1.2. Serviços.....	70
2.3.1.3. Institucional.....	72
2.3.1.4. Industrial.....	80
2.3.2 - Imóveis desocupados.....	80
2.3.3 – Conclusão.....	<b>82</b>
2.4 – Caracterização socioeconômica da população e condições de moradia no Centro.....	<b>86</b>
2.4.1 – Caracterização demográfica e socioeconômica dos moradores.....	86
2.4.2 – Caracterização das condições de moradia.....	91
2.4.3 - Conclusão.....	100
<b>3. PLANEJAMENTO URBANO NO CENTRO: PLANOS, LEGISLAÇÕES E PROJETOS.....</b>	<b>105</b>
3.1 Instrumentos urbanísticos: Planos e legislações urbanísticas.....	105
3.2 Projetos e programas para o Centro da cidade.....	117

3.3 Considerações sobre o impacto geral das intervenções públicas .....	125
<b>4. CONCLUSÃO: SETORES DE INTERVENÇÃO DIFUSA E ESTRATÉGICA .....</b>	<b>129</b>
4.1 – Resumo das potencialidades e problemas para a definição de setores de intervenção na área central.....	129
4.2 – Setores de intervenção difusa e estratégica.....	131
4.3 – Setor de intervenção estratégica 1 – Entorno do Riacho Pajeú .....	131
4.3.1 – Descrição – problemas e potencialidades .....	131
4.3.2 – Diretrizes de intervenção .....	133
4.4 – Setor de intervenção estratégica 2 – Binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves .....	134
4.4.1 – Descrição – problemas e potencialidades .....	134
4.4.2 – Diretrizes de Intervenção.....	136
4.5 – Setor de intervenção estratégica 3 – Porção Norte do Setor Central.....	137
4.5.1 – Descrição – problemas e potencialidades .....	137
4.5.2 – Diretrizes de intervenção .....	138
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>141</b>

#### **ANEXO 1 – MAPAS TEMÁTICOS**

01. Foto Aérea
02. Hipsometria e sistemas hídricos
03. Indicação dos cortes
04. Cortes do terreno
05. Gabarito (relativo à altura das edificações)
06. Fundiário, praças e áreas verdes
07. Comparativo de áreas por lote
08. Edificações tombadas pelos órgãos de preservação do patrimônio  
Complementado pela identificação dos bens tombados e respectivas instâncias
09. Estado de conservação das edificações (visão externa)
10. Sistema viário
11. Sistema de mobilidade
12. Uso e ocupação no nível do solo
13. Uso e ocupação nos pavimentos superiores
14. Imóveis e terrenos vagos ou sub-utilizados

15. Localização de cortiços
16. Equipamentos urbanos
17. Valor da terra
18. Densidade populacional
19. Densidade domiciliar
20. Zoneamento – Lei de uso e ocupação do solo (LUOS 1996) vigente
21. Zoneamento – Plano diretor participativo (PDP-FOR/ em fase de aprovação)
22. Projetos urbanos para a área central
23. Programas de mobilidade para a área central
24. Identificação de ruas e avenidas citadas



## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIações EMPREGADAS**

AMC	Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e Cidadania de Fortaleza
CAGECE	Companhia de Água e Esgoto do Ceará
COELCE	Companhia de Energia Elétrica do Ceará
CTAFOR	Controle de Tráfego em Área de Fortaleza
DNOCS	Departamento Nacional de Obras Contra as Secas
ETUFOR	Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza S/A
FUNCET	Fundação de Cultura, Esporte e Turismo
FUNCI	Fundação da Criança e da Cidadania
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional
METROFOR	Companhia Cearense de Transportes Metropolitanos
PAA	Piratininga Arquitetos Associados
PDP-FOR	Plano Diretor Participativo de Fortaleza
SEBRAE	Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SECE	Secretaria Executiva do Centro
SECULTFOR	Secretaria de Cultura de Fortaleza
SEFIN	Secretaria de Finanças de Fortaleza
SEINF	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura
SER II	Secretaria Executiva Regional II
SEPLA	Secretaria de Planejamento e Orçamento
TRANSFOR	Programa de Transporte Urbano de Fortaleza



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 - Considerações gerais

A caracterização sócio-espacial do Centro de Fortaleza buscou responder a uma indagação inicial: **como o uso habitacional pode contribuir para a reabilitação da área central de Fortaleza?** Com certeza, o uso habitacional estimula o surgimento de um conjunto de estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio ao cotidiano dos moradores, além de contribuir para a ocupação dos espaços construídos em todos os horários do dia, diminuindo seu esvaziamento noturno, e os problemas de segurança decorrentes. Porém, como as políticas públicas de âmbito municipal podem induzir a ocupação dos espaços centrais pelo uso habitacional? Quais atrativos estimular, e como garantir que a reabilitação destas áreas garanta a inclusão social das camadas mais pobres da população?

Para responder a estas indagações foi levantado um conjunto de informações buscando identificar as vocações e potencialidades que a área central de Fortaleza apresenta para a requalificação de seus espaços e para o incremento do uso habitacional com inclusão social.

A compreensão da dinâmica de formação desta região permitiu identificar quais as heranças culturais e sociais presentes no tecido urbano e na vida cotidiana dos moradores e freqüentadores da área, qual seu potencial econômico e quais as tendências de transformação desta região. Os aspectos levantados foram analisados sempre sob a ótica das dinâmicas de formação e transformação da área central, tendo em vista a necessidade de identificar os setores que apresentam as tendências mais favoráveis aos objetivos estabelecidos. Os aspectos sociais, culturais, econômicos, ambientais e de segurança pública foram sempre relacionados com o ambiente construído, sobre o qual se pretende traçar estratégias de intervenção para a requalificação do tecido urbano.

Os pressupostos de elaboração do trabalho estão descritos neste capítulo introdutório e tratam, no item 1.2, da delimitação adotada para a área central, e no item 1.3 de toda a metodologia de coleta e análise dos dados para a caracterização técnica da área central.

No capítulo 2 deste documento apresentamos esta caracterização através de um conjunto de informações relacionadas entre si e apresentadas em quatro eixos temáticos:

1. o primeiro eixo temático apresenta a estrutura ambiental e urbana da área central, através da caracterização da geomorfologia e da morfologia urbana;

2. o segundo eixo apresenta um panorama sobre a mobilidade na área, através da caracterização do sistema viário e dos sistemas de transporte público e particular;

3. o terceiro eixo temático apresenta os usos da área, através da caracterização das atividades presentes e dos processos de esvaziamento da área, retratados pelos imóveis vazios;

4. e o quarto e último eixo temático focaliza a população moradora na área central e suas condições de moradia, através da caracterização socioeconômica da população e das diferentes formas de moradia presentes na região.

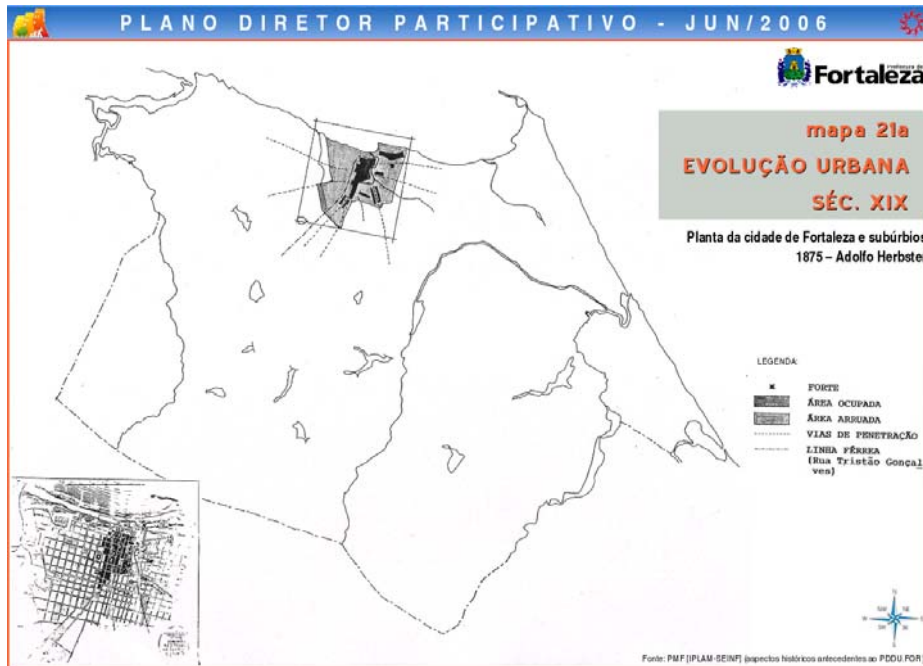
O capítulo 3 deste documento apresenta a ação pública na área, seja através da análise do impacto das legislações urbanísticas, seja pelo conjunto de projetos urbanos mais recentes elaborados, implantados ou não. E o capítulo 4 conclui com a análise conjunta dos resultados obtidos em cada um dos grupos temáticos, dos problemas e potenciais que cada tema apresenta, de forma a identificar os setores que concentram maior potencial de requalificação e, por essa razão, mais propícios à intervenção pública.

## **1.2 - Delimitação da área central**

Fundada desde 1786, a cidade de Fortaleza teve seu processo de urbanização iniciado somente a partir da segunda metade do século XIX, pela ocupação de um platô situado entre os riachos Pajeú e Jacarecanga.

Este território constituiu o centro histórico da cidade, fortemente marcado por seu papel de ligação entre a produção vinda do interior do Estado (principalmente a algodoeira) e o escoamento feito pelo antigo Porto, ligação retratada pela estrutura viária radioconcêntrica da malha urbana de Fortaleza.





**Figura 1** – Mapa de Fortaleza – Evolução Urbana durante o século XIX com Planta da Cidade e Subúrbios – Plano Herbster de 1875

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008



**Figura 2** – Foto Aérea de Fortaleza – Sistema Viário Principal

Fonte: Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e Cidadania de Fortaleza – AMC, 2008

Conforme pode ser observado nos mapas acima, esta estrutura está vinculada até hoje a estradas, caminhos de ligação entre Fortaleza e os municípios do interior.

Estes caminhos marcam as entradas e os limites do Centro de Fortaleza, notadamente por meio de dois conjuntos de caminhos de ligação com o Sul do Estado, um a Leste da área central e outro a Oeste. O primeiro deles, mais antigo e ligado ao

Porto, é constituído pela Av. Visconde do Rio Branco, sua continuação pela Rua Conde d'Eu e Av. Alberto Nepomuceno, fortemente vinculada às margens do Riacho Pajeú, e aos primeiros equipamentos urbanos implantados no início da urbanização de Fortaleza. A Oeste, as avenidas Tristão Gonçalves e Imperador, vinculadas às avenidas Carapinima e Barão do Rio Branco, estão ligadas à estrada dos Arrouches, conforme o mapa abaixo.

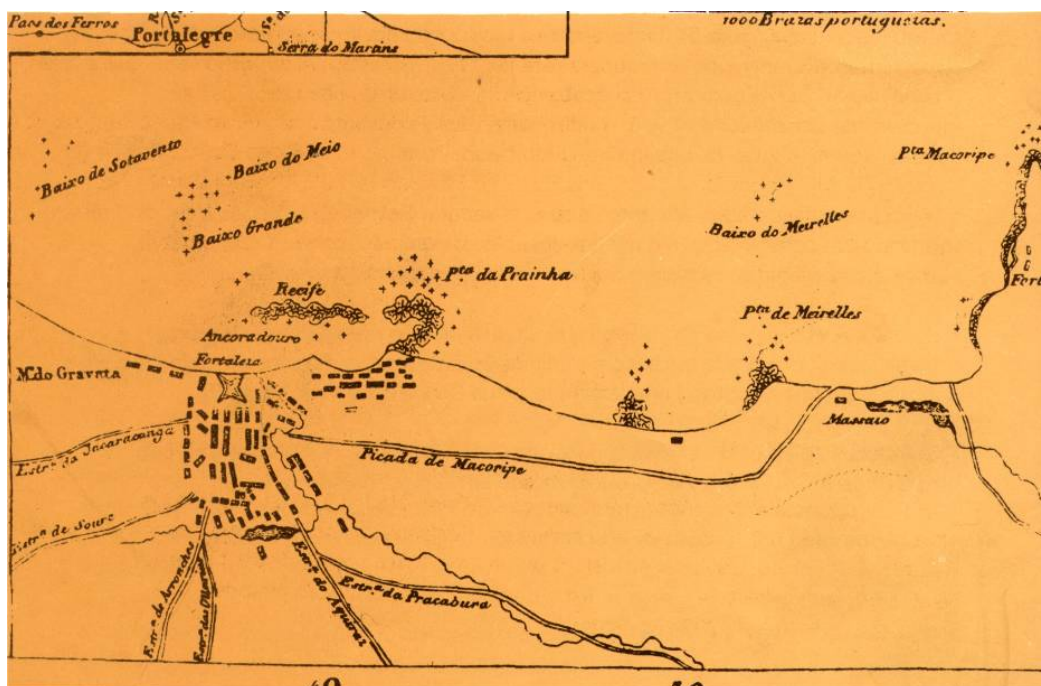


Figura 3 – Levantamento Cartográfico da Cidade de Fortaleza  
Fonte: Silva Paulet, 1818

O segundo, a Oeste, é composto pelas avenidas Barão do Rio Branco, José Bastos, Carapinima, que irá se bifurcar em duas importantes avenidas paralelas do Centro – a Imperador e a Tristão Gonçalves, atualmente formando um binário que recebe as linhas troncais de ônibus da cidade.

É principalmente entre estes dois eixos de ligação do núcleo central com o restante da cidade que se desenvolve a área central, cujas atividades sempre estiveram ligadas preponderantemente ao comércio. A partir da década de 70 do século XX, o mercado imobiliário reforça o movimento iniciado a partir dos anos 30 (Jacarecanga) e 50 (Aldeota), de atração de novos lançamentos residenciais, desta vez verticalizados, em direção às áreas da orla marítima, contribuindo para o esvaziamento do uso habitacional e para o declínio das atividades comerciais de médio e alto padrão. A exemplo das

demais cidades brasileiras<sup>1</sup>, sucessivos deslocamentos do chamado centro atraíram os setores mais abastados da população para áreas mais valorizadas, afastadas do centro tradicional.

Ainda que esta dinâmica urbana tenha desenhado fronteiras tênues e cambiantes para o chamado centro da cidade, pode-se verificar uma transformação marcante de usos e tipologias construtivas tanto a Leste, a partir da Rua João Cordeiro, onde se encontram os prédios mais altos de Aldeota, como em direção a Oeste, em direção ao bairro de Jacareacanga, onde o padrão construtivo e o uso habitacional passam a ser predominantemente residencial de média e baixa renda, vinculados ao uso industrial. As indústrias instaladas na região a partir dos anos 30 atraíram tanto a moradia dos industriais quanto dos operários. Antigos casarões e vilas operárias são testemunhos deste deslocamento.

Da mesma forma que os Relatórios acima mencionados, e de acordo com definições do objeto do Plano, foram considerados os limites descritos a seguir e apresentados na figura 1:

- A Sul, a Rua Antonio Pompeu, em seu trecho entre as ruas Padre Ibiapina e Rua João Cordeiro;
- A Leste, a Rua João Cordeiro, até atingir a Av. Monsenhor Tabosa, quando este limite se estreita em direção ao Complexo Dragão do Mar e Praça Almirante Saldanha até o Poço da Draga;
- A Oeste, a Padre Ibiapina e seu prolongamento pela Av. Filomeno Gomes, até seu encontro com a orla marítima;
- A Norte, a linha férrea a partir de seu cruzamento a Oeste com a Av. Filomeno Gomes, seu prolongamento pela Rua Senador Jaguaribe até a Praça dos Mártires e, a partir daí a orla marítima até o Poço da Draga, no limite Leste.

Este polígono perfaz uma superfície de 486 hectares e faz divisa com os bairros de Jacarecanga e Farias Brito a Oeste, Benfica, José Bonifácio e Joaquim Távora a Sul e Aldeota, Meireles e Praia de Iracema a Leste.

No interior deste polígono, foi ainda delimitado pela consultoria um núcleo central, mais tradicionalmente vinculado ao chamado Centro Histórico de Fortaleza

---

<sup>1</sup> Conforme analisado por Flávio Villaça em seu livro *Espaço Intra-Urbano no Brasil*, Livros Studio Nobel, São Paulo, 1998. Neste estudo, o autor expõe o processo de estruturação do espaço intra-urbano de seis cidades brasileiras, das quais três litorâneas (Salvador, Recife e Rio de Janeiro), a exemplo de Fortaleza, e que apresentam dinâmicas semelhantes de deslocamento da centralidade rumo a setores imobiliários valorizados por sua posição privilegiada em frente ao mar.



(correspondente aos limites dos bulevares propostos no Plano de Adolfo Herbster, as atuais avenidas Dom Manuel, Duque de Caxias, Tristão Gonçalves), e às atividades comerciais, tanto atacadistas quanto varejistas vinculados à dinâmica de mobilidade por transporte público de ônibus e trem. Essa delimitação servirá de referência para as análises desenvolvidas ao longo do documento. A Leste e a Oeste destes dois eixos – Tristão Gonçalves e Dom Manuel - o Centro passa a ser ocupado por usos predominantemente residenciais.



**Figura 4** – Limites da área central definidos como objeto para elaboração do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central, com destaque para o núcleo central em laranja – delimitados dos bulevares propostos por Adolfo Herbster, área de consolidação urbana mais tradicional.

Fonte: Estudo de Vantagens Competitivas do Centro da Cidade de Fortaleza, 2004.

Esta setorização, vinculada ao processo mais geral de urbanização de Fortaleza, serviu de orientação para a compreensão das diferentes dinâmicas urbanísticas da área central, apresentadas nos quatro eixos temáticos de caracterização do capítulo 2.

### **1.3 - Metodologia de elaboração do diagnóstico**

A metodologia da elaboração do Plano Habitacional para a Reabilitação da Área Central de Fortaleza deve estimular a prática participativa, possibilitando a escuta e incorporação das necessidades e aspirações dos agentes sociais envolvidos, da população moradora e atuante na área central de Fortaleza e de representantes do quadro técnico municipal. Para este diagnóstico, foram incorporadas informações do Quadro Técnico Municipal. Todo este processo está registrado nos produtos 2 (Plano de Sistematização dos Processos de Sensibilização e Capacitação) e 3 (Relatório de Acompanhamento do Trabalho Social), que compõem o conjunto de produtos do Plano. Esta participação balizou as leituras técnicas e será fundamental para o diagnóstico definitivo e a elaboração de diretrizes que devem orientar a elaboração do referido Plano Habitacional.

#### **1.3.1 – Levantamento de dados**

Para a compreensão abrangente dos processos de formação, transformação e potencial de reabilitação da área central, foram levantados dados sobre o patrimônio construído e as dinâmicas socioeconômicas.

Para a caracterização do patrimônio construído, decorrente do processo de ocupação do território, foram levantados dados sobre a geomorfologia, a morfologia urbana decorrente dos processos de urbanização, a estrutura viária, os modos de transporte e a mobilidade urbana, as tipologias arquitetônicas e o patrimônio histórico. Para a caracterização das dinâmicas sócio-econômicas, além da caracterização da população moradora e flutuante, foram identificados os usos do solo, sua relação com a dinâmica econômica da área e da cidade.

O levantamento de dados foi feito em três frentes: o levantamento de campo, essencial para apropriação territorial dos dados, o levantamento em órgãos e instituições públicas (em esferas de governo municipal, estadual e federal) e privadas, e a pesquisa bibliográfica.

O levantamento de campo foi realizado por uma equipe composta por um arquiteto supervisor de campo e seis pesquisadores, que percorreram 474 dos 486 hectares da área central<sup>2</sup>. Foram analisados e classificados aproximadamente 9.400 imóveis, distribuídos nas 338 quadras que compõem a área. Estes imóveis foram

---

<sup>2</sup> A diferença refere-se à área ocupada pela Indústria Naval do Ceará (INACE).

sistematicamente registrados e catalogados, em fotos, em fichas de cadastro especialmente elaboradas para este produto.

A delimitação das 338 quadras foi feita tendo como referência cadastral a quadra fiscal fornecida pela Secretaria de Finanças (SEFIN). E o conjunto das quadras levantadas está referenciado na base cartográfica geral da área central.

Conforme ilustra a figura abaixo, para cada quadra foi elaborada uma planta com a identificação das ruas que delimitam seu perímetro, dos lotes internos e da projeção das edificações. Cada uma das edificações da quadra recebeu uma ficha de levantamento, com as seguintes informações: endereço completo, informações sobre o sistema viário (pavimentação, largura de via, calçada), infra-estrutura pública, dados da edificação (número de pavimentos, gabarito, ocupação, uso no térreo, uso nos pavimentos superiores). Os critérios de classificação para cada um dos itens serão descritos durante a caracterização da área central, feita no capítulo 2.

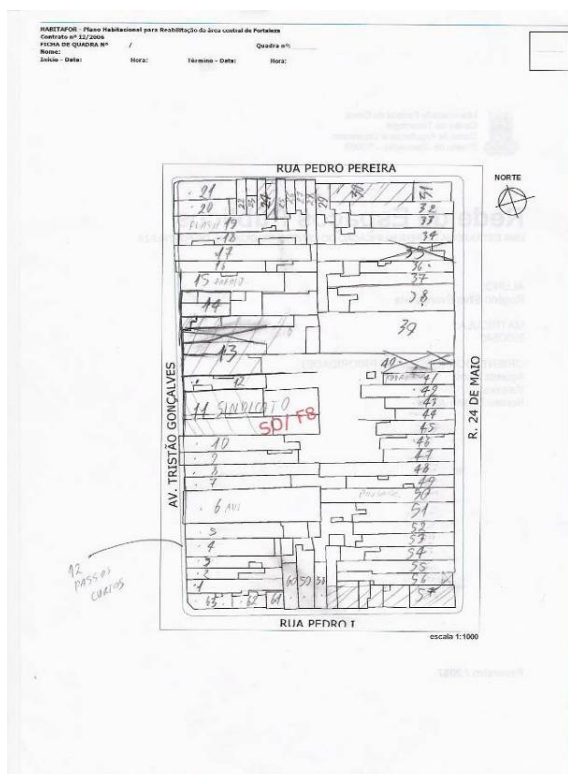


Figura 5 – Exemplo do cadastramento de informações por quadra – Mapa da quadra fiscal SO/F8  
Fonte: planta elaborada pelo PAA, a partir das quadras fiscais fornecidas pela SEFIN

HABITAFOR - Plano Habitacional para Reabilitação da área central de Fortaleza		Contrato nº 12/2006	
FICHA DE CADASTRO		Nº 50FD-1	
Nome do pesquisador: <i>ROGÉRIO</i>			
Endereço: <i>AV. TRISTÃO GONÇALVES</i>		Nº <i>871</i>	Bairro: Centro Data:
URBANO <small>ADOTAR FICHA POR TRECHO DE RUA POR QUADRA E NÃO POR IMÓVEL</small>			
Estacionamento na via:	<input type="checkbox"/> vagas disponíveis	<input checked="" type="checkbox"/> proibido estacionar	<input type="checkbox"/> sem condições
Via pública/ pavimentação:	Largura média (m):	<input checked="" type="checkbox"/> asfalto	<input type="checkbox"/> outros
Calçada:	Largura média (m): <i>6.2m</i>	Especificar material: <i>CIMENTO</i>	Conservação: <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> P
Infra-estrutura:	<input type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> eletricidade	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia <input checked="" type="checkbox"/> esgoto <input checked="" type="checkbox"/> água
Imóvel e edificação			
Disponibilidade do imóvel no momento:	<input type="checkbox"/> venda	<input type="checkbox"/> aluguel	<input checked="" type="checkbox"/> sem disponibilidade
Dados da edificação:	nº pavimentos(térreo + nº de pavimentos habitáveis): <i>2</i>	<input type="checkbox"/> subsolo	
Estado de conservação (vista externa):	<input type="checkbox"/> ruínas	<input type="checkbox"/> mau estado	<input checked="" type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ótimo
Grau de ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado	<input type="checkbox"/> sub-ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> apropriadamente ocupado <input type="checkbox"/> super-ocupado
Uso no térreo:	<input type="checkbox"/> prestação de serviços	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> habitacional <input type="checkbox"/> outros
Uso nos pavimentos acima do térreo:	<input type="checkbox"/> prestação de serviços	<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> habitacional <input checked="" type="checkbox"/> outros
Especificar: <i>PIÇAS E REVESTIM.</i>			
Especificar: <i>ALMOXARI FARD</i>			
CONFORME DADOS CADASTRAIS DO IPTU			
Constituição da propriedade:	<input type="checkbox"/> único proprietário	<input type="checkbox"/> vários proprietários	Categoria da propriedade: <input type="checkbox"/> propriedade privada <input type="checkbox"/> instituição pública
Áreas	Área construída (m²):	Área de projeção (m²):	
Especificar:			
Observações sobre o entorno:			
Observações sobre o imóvel:			
B: Bom R: Regular P: Precário			

Figura 6 – Exemplo de ficha cadastral para levantamento de campo  
Fonte: ficha elaborada pelo PAA

Toda a coleta de dados registrada nas fichas de cadastro foi checada e validada por procedimentos de supervisão de pesquisa de campo e, após esta validação, transferidos para as bases cartográficas para posterior tabulação. Para esta etapa do trabalho, constituiu-se uma equipe composta por um coordenador adjunto, dois pesquisadores e um programador gráfico para a geração dos mapas de leitura.

O levantamento de informações junto aos órgãos públicos foi feito por meio de reuniões entre os arquitetos representantes da equipe PAA (Piratininga Arquitetos Associados – consultoria contratada) e os representantes indicados pela HABITAFOR.

Foram consultados e forneceram informações técnicas as seguintes secretarias e órgãos públicos:

- no âmbito municipal: SEFIN, SEPLA, SER II, FUNCET, SEINF, SECE, TRANSFOR, ETUFOR e as concessionárias COELCE e CAGECE para quantificação das economias ativas e inativas de eletricidade e água e esgoto respectivamente, com a finalidade de confrontar com os dados de campo
- no âmbito estadual: SECULT, PRODETUR e METROFOR
- no âmbito federal: IBGE, IPHAN e Ministério das Cidades

Além destes órgãos e concessionárias, foram consultadas outras organizações que dispõem de informações importantes para caracterizar a economia e a demanda por habitação da área central de Fortaleza, respectivamente SEBRAE e Fundação João Pinheiro.

### **1.3.2 – Análise dos dados segundo eixos temáticos**

Os dados levantados foram agrupados em quatro eixos temáticos, expostos no capítulo 2 deste documento, de modo a demonstrar o potencial de reabilitação urbana e recuperação do uso habitacional presente na área central e os problemas a solucionar para que este potencial se realize.

O item 2.1 – Caracterização da geomorfologia e da morfologia urbana, apresenta o processo de formação da estrutura ambiental do centro de Fortaleza, que compreende as estruturas urbanas construídas e o meio físico que lhe dá suporte. Os dados estão relacionados de modo a apresentar a transformação dos elementos do meio físico pelo processo de urbanização da área central, e o potencial que a paisagem e o parcelamento existente apresentam para a reabilitação urbana e para o uso habitacional.

Para este quadro, foram levantados os dados sobre a geomorfologia da área, incluindo informações sobre o clima, o relevo e os sistemas hídricos da região, retratados nos **Mapas 02 a 04**. Estes dados foram sobrepostos e comparados com os dados sobre a morfologia resultante dos processos de urbanização de Fortaleza, em relação ao traçado urbano (sistema viário, quadras, lotes e espaços abertos) e construções (tipologias arquitetônicas tradicionais, conjuntos arquitetônicos significativos e gabaritos), retratados nos **Mapas 05 a 09**.

A análise conjunta destas informações oferece um panorama geral sobre a estrutura urbana e ambiental da área, com a indicação de seus pontos fortes para a recuperação do uso habitacional e da reabilitação urbana da área central. Estes pontos estão indicados no mapa síntese do item – **Mapa síntese 1**.

O item 2.2 – Caracterização da estrutura viária e mobilidade urbana apresenta a caracterização da estrutura viária e das condições de mobilidade, que definem as formas de acesso e circulação pela região, ambas retratadas nos **Mapas 10 e 11**, e conclui com a indicação dos principais conflitos e entraves e também o potencial oferecido pela infraestrutura já instalada para a reabilitação urbana e habitacional da área central. O mapa síntese do item – **Mapa síntese 2** – indica a localização deste potencial no território.



O item 2.3 – Caracterização do uso do solo apresenta um quadro das atividades predominantes no Centro e seu rebatimento na ocupação das estruturas construídas, através do levantamento feito sobre o uso do solo. O esvaziamento do uso habitacional e o deslocamento de atividades econômicas – comércio e serviços especializados e de médio e alto padrão – para outros setores da cidade, gerou um conjunto de imóveis vagos e em estado de conservação ruim, que apontam para o potencial de reutilização para fins habitacionais. Fazem parte deste conjunto, as informações sobre uso e ocupação do solo, incidência de imóveis vagos e valor de terreno. Estas informações estão retratadas nos **Mapas 12 a 16**.

Como conclusão deste item, apontamos as principais atividades econômicas que, reorganizadas, podem oferecer empregos e atividades de geração de renda, de modo a atrair novos moradores para a área central, bem como as tipologias sem uso ou obsoletas, que apresentam potencial de reutilização para o uso habitacional, bem como a oferta de equipamentos sociais e comerciais como suporte ao uso habitacional. Estas informações estão apresentadas no **Mapa síntese 3**.

O item 2.4 –Caracterização das condições socioeconômicas da população e condições de moradia no Centro apresenta informações sobre a população moradora no Centro - perfil de renda, trabalho e composição familiar, que definem as características da demanda por habitação na área central. Estas informações são comparadas com as condições de moradia da região, de modo a compor um quadro das necessidades habitacionais, tanto em termos de urbanização e regularização de assentamentos precários, quanto em termos de produção de novas unidades. Os **Mapas 17 e 18** apresentam as densidades populacionais e domiciliares encontradas na área central. O mapa de renda familiar, elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento para subsidiar a elaboração do Plano Diretor Participativo a partir dos dados do Censo Demográfico IBGE 2000, foi inserido no corpo do texto.

O **Mapa síntese 4** apresenta a setorização da área em função das diferentes condições de moradia e sua relação com as características socioeconômicas da população, de modo a identificar as características de demanda que podem influenciar a elaboração de programas habitacionais adequados.

O item 3 – Planejamento urbano no Centro apresenta os planos, legislações e projetos propostos, implantados ou não, para a área central. A análise dos planos elaborados permite compilar o conjunto de idéias e potencialidades apontadas para a

reabilitação da área central de Fortaleza. Deste conjunto de planos, destacamos as perspectivas abertas pelo Plano Diretor Participativo, ainda não aprovado, de implementação dos instrumentos jurídicos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, que podem estimular o uso habitacional de interesse social. As informações sobre o zoneamento atual e o proposto estão representadas nos **Mapas 20 e 21**.

### **1.3.3 – Discussão dos dados com agentes sociais e quadro técnico municipal**

Após a conclusão do levantamento, e como forma de consolidar um quadro abrangente dos problemas, oportunidades, entraves e potencialidades de reabilitação que a própria área central oferece, os mapas temáticos foram apresentados para os agentes sociais e para o quadro técnico municipal nos seminários e oficinas<sup>3</sup>. A partir das premissas iniciais de quais seriam as necessidades imediatas da região central, o debate sobre os dados levantados ampliou, em todos os participantes, as perspectivas sobre o conjunto de problemas vinculados ao esvaziamento da região, à falta de segurança pública e ao abandono atuais, bem como as oportunidades de transformação da área central.

### **1.3.4 – Análise comparativa dos dados para identificação dos setores de intervenção**

Em cada um dos eixos temáticos foram levantados os principais entraves e as principais possibilidades de reabilitação da área central de Fortaleza, tendo como fator indutor o repovoamento da área central com inclusão social. A partir do cruzamento de informações de todos os eixos temáticos, foi possível identificar os setores estratégicos de intervenção, que reúnem condições favoráveis às intervenções públicas no sentido de multiplicar os seus efeitos positivos para as áreas do entorno próximo. Este resultado é apresentado no quarto e último capítulo deste trabalho.

---

<sup>3</sup> O resultado deste processo está registrado nos relatórios do Produto 5 – Relatório Demonstrativo da Contribuição da População ao Diagnóstico e Produto 6 – Relatório de Acompanhamento do Trabalho Social (Etapa II).

## **2. DIAGNÓSTICO SÓCIO-ESPACIAL DO CENTRO DE FORTALEZA**

A caracterização socioespacial do Centro de Fortaleza teve como objetivo de identificar os processos de transformação da região, os fatores que levaram ao abandono do uso residencial no centro, os atrativos ao seu repovoamento, as tendências e potencialidades para sua reabilitação através do uso habitacional. A compreensão destas tendências é fundamental para a definição das estratégias a adotar pelas políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano e econômico.

Os dados levantados foram agrupados em quatro eixos temáticos, e relatados a seguir. Os mapas contendo as informações de cada tema estão apresentados no Anexo I deste relatório.

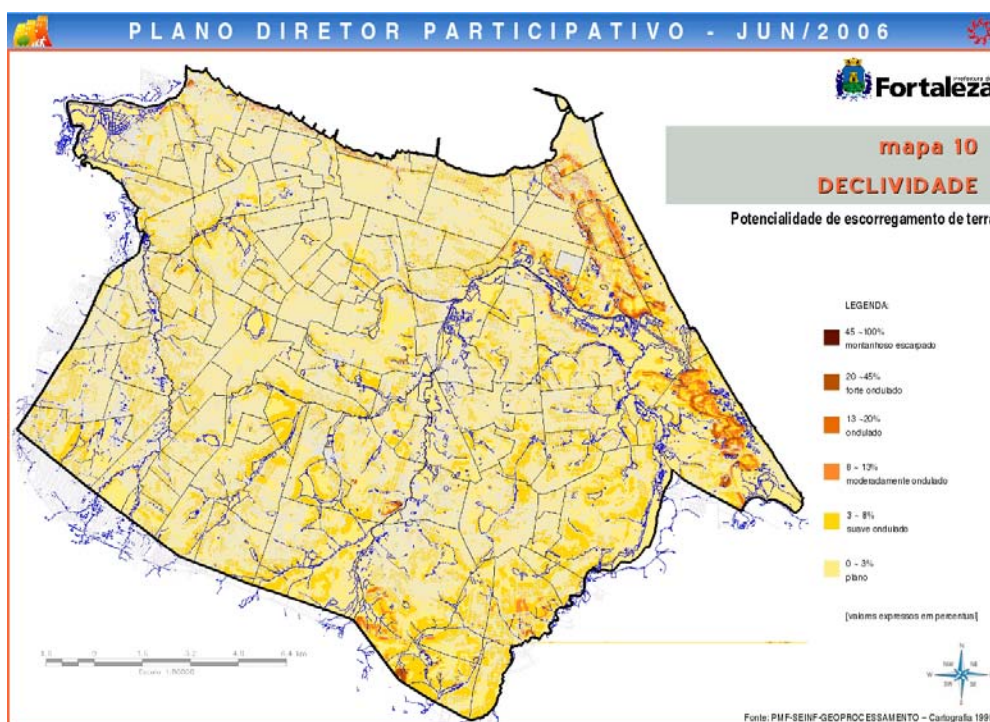
### **2.1 – Caracterização da geomorfologia e morfologia urbana**

Este conjunto de informações relaciona o processo de ocupação do meio físico (geomorfologia) decorrente da urbanização, retratada pelos elementos que compõem a morfologia urbana: traçado viário, quadras, lotes, espaços abertos e tipologia das edificações. Esta relação é importante para identificar a transformação do ambiente natural operada pelos processos de ocupação do território decorrentes da urbanização de Fortaleza, e as conseqüências para o ambiente natural e construído.

#### **2.1.1 – Caracterização da geomorfologia**

O Estado do Ceará está localizado ao norte da Região Nordeste do Brasil e ocupa uma área de 148.825,6 km<sup>2</sup> e extensão de 573km de litoral banhado pelo Oceano Atlântico.

Fortaleza, sua capital, ocupa uma área de 336km<sup>2</sup> e está no centro de uma região metropolitana composta por outros doze municípios. Seu relevo pouco acidentado apresenta altitudes baixas, inferiores a 20m.



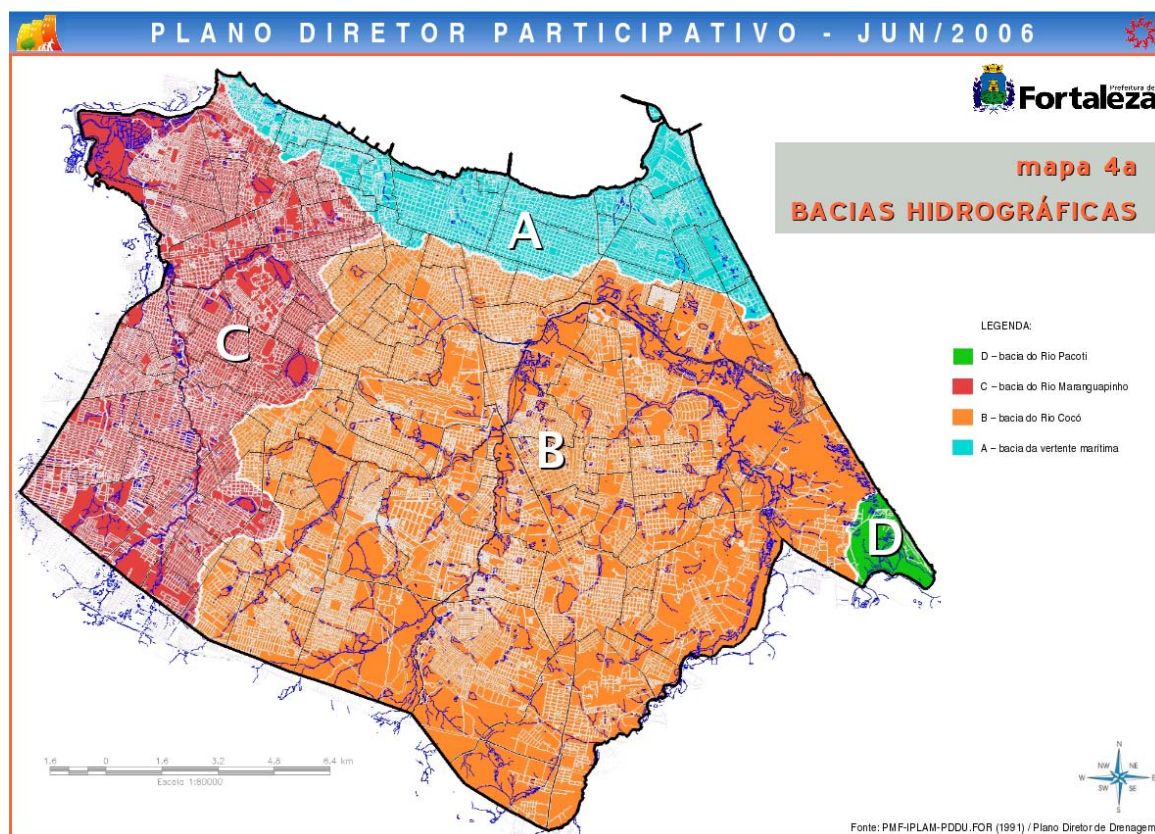
**Figura 7** – Mapa de Fortaleza – Mapa de Declividade  
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008

Fortaleza está situada a 3 graus 42 minutos e 58 segundos de latitude sul e 38 graus, 37 minutos e 3 segundos de longitude ocidental, em uma planície a beira-mar ; o clima é classificado como marítimo tropical com médias pluviométricas (775mm) e umidade relativa do ar (82%) que tornam o clima da cidade bastante agradável, principalmente suavizado pelos ventos alísios permanentes.

Por sua vez, o relevo plano favoreceu o traçado reticular ortogonal proposto e implantado pelo Plano Herbster, ao final do séc. XIX, como forma de racionalizar a ocupação da área central de Fortaleza. O **Mapa 02 – Hipsometria e sistemas hídricos** mostra como as altitudes têm pouca variação no platô ocupado pela urbanização da área central, onde se situam os pontos de maior cota, junto à colina Marajaitiba, lugar onde se encontra a Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção. A partir do limite representado pela Rua Aprendizes de Marinheiro, Senador Jaguaribe e Monsenhor Tabosa, o relevo apresenta uma queda acentuada para o nível do mar, entre as ruas Imperador e Dom Manoel.

As altitudes entre 0 e 13m estão na área da orla e este declive está representado em cortes gerais que caracterizam a paisagem nesta região, conforme **Mapas 03 e 04**. O restante da área tem, portanto, variação entre 14 e 20m, configurando área plana a aproximadamente 17 metros do nível do mar.

Toda esta região está inserida na bacia hidrográfica da vertente marítima, uma das quatro bacias que compõem o território de Fortaleza.



**Figura 8** – Mapa de Fortaleza – Bacias Hidrográficas

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008

Internamente a esta bacia, o Centro é interceptado na direção Norte-Sul pelo Riacho Pajeú, com um curso de 5 km, que deságua no Poço da Draga e a Oeste, além da quadra do Cemitério, pelo Riacho Jacarecanga, que desemboca na praia no limite do bairro Pirambú, conforme demonstrado no **Mapa 02**.



Segundo o mapa técnico do Plano Diretor, disponível no site [www.fortaleza.ce.gov.br/sepla/planodiretor](http://www.fortaleza.ce.gov.br/sepla/planodiretor) reproduzido abaixo, há dois remanescentes de vegetação nativa ribeirinha na região. De resto, toda a região apresenta vegetação antrópica, resultado de arborização de praças, parques e vias durante o processo de urbanização da cidade.

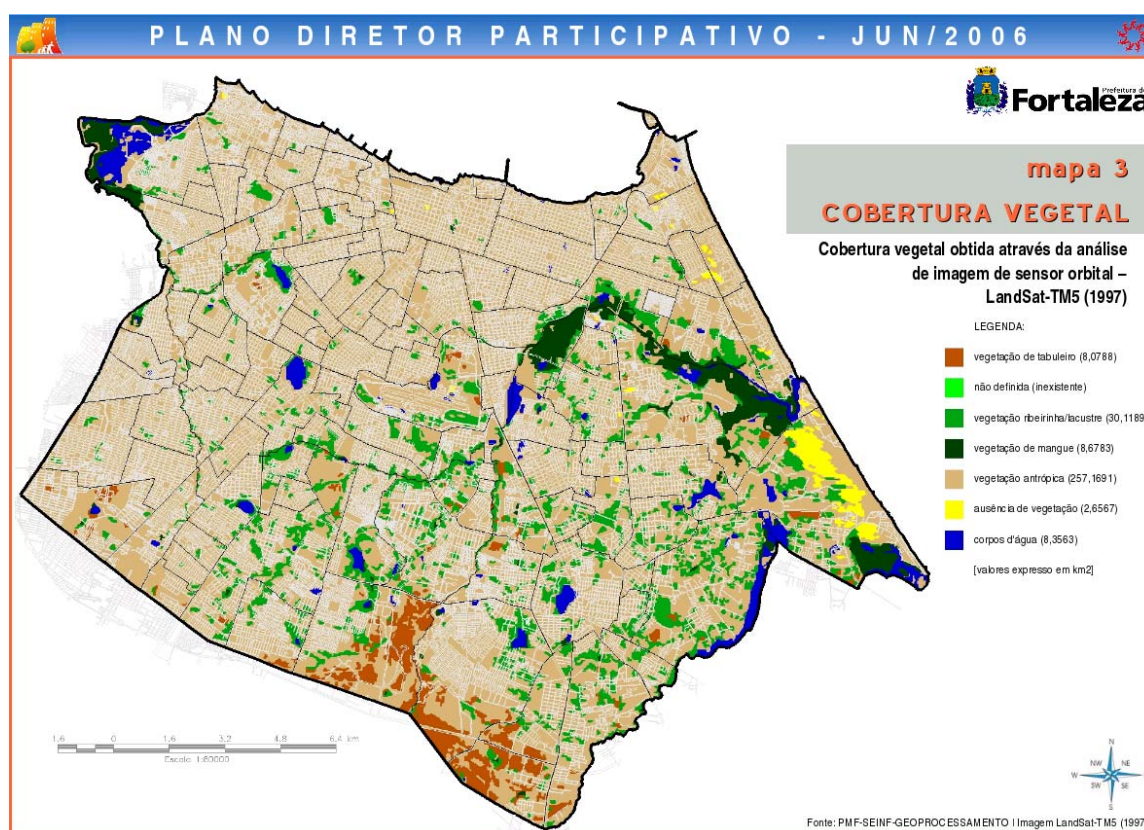


Figura 9 – Mapa de Fortaleza – Bacias Hidrográficas

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008

### 2.1.2 – Características da morfologia urbana

A exemplo das ocupações iniciadas pelo Plano Herbster, toda esta planície favoreceu a implantação de um traçado reticulado ortogonal. Nesta região a malha viária é definida por ruas estreitas e ortogonais que demarcam as quadras. Em alguns pontos deste traçado abrem-se espaços com as praças e jardins públicos. A interação espacial e afinidade funcional dos estabelecimentos em torno destas praças configuram um sistema de sub-centros, dentro da área central, conforme **Mapa 06 – Fundiário, praças e áreas verdes**.

As características dos primeiros traçados urbanísticos permanecem praticamente inalteradas na área central de Fortaleza. Quanto ao parcelamento, no Centro Antigo, as quadras são, em sua maioria, subdivididas em lotes estreitos e compridos, predominando lotes com até 300m<sup>2</sup> de superfície, 6m de frente e profundidade de 50m. A grande maioria dos lotes adota este formato estreito e comprido, com áreas entre 101 a 300m<sup>2</sup>, conforme pode ser observado no **Mapa 07 – Comparativo de áreas por lote**. É uma tipologia que indica a necessidade de remembramentos em casos de novas construções verticalizadas no tecido existente para novos usos habitacionais e/ou comerciais.

O **Mapa 06** indica a existência de 26 espaços públicos, caracterizados como praças e áreas verdes. Estas praças apresentam enorme potencial como ponto de convergência dos usos públicos.



Figuras 10 e 11 – Praça dos Mártires (Passeio Público)

Fonte: Levantamento de campo PAA, 2007



Figuras 12 e 13 – Praça General Tibúrcio Cavalcante – Praça dos Leões e Forte Nossa Senhora da Assunção

Fonte: Levantamento de campo PAA, 2007



Figuras 14 e 15 – Ocupação típica da região plana: traçado ortogonal, lotes estreitos e compridos e tipologias características

Fonte: Levantamento de Campo PAA, 2007

Em contraste com o tecido ortogonal e homogêneo na área plana, observa-se uma ocupação heterogênea ao longo dos dois talwegues que cortam a região em sentido Sul-Norte e que conduzem as águas dos riachos Pajeú e Jacareacanga para o mar. A ocupação das margens destes riachos por construções esconde e impede a percepção destes dois importantes elementos naturais na paisagem de Fortaleza.

Ao longo do Riacho Pajeú, localizam-se diversos equipamentos públicos como a Praça do Forte Nossa Senhora da Assunção, o Paço Municipal e o Mercado Central próximo à orla marítima. Apesar da presença de áreas públicas, e de seu canal permanecer aberto em grande parte de seu curso dentro da área, a ocupação extensiva de suas margens por construções impede sua apropriação pela população e sua presença como elemento da paisagem natural da região.



Figuras 16 e 17 – Ocupação das margens dos talwegues

Fonte: Levantamento de campo PAA, 2007



Quanto às edificações desta região, suas características tipológicas e construtivas foram definidas pelos códigos de postura do final do século XIX, que prescreveram a adoção de certa padronização formal das platibandas obrigatórias nas fachadas de frente e o desenho em ângulos obtusos para as esquinas. O **Mapa 05** apresenta os gabaritos destas construções. A partir do sistema fundiário estabelecido com lotes estreitos e de área média de 300m<sup>2</sup>, 90% da somatória de área das quadras é ocupada por edificações com até 3 pavimentos, que preservam a tipologia edilícia original de ocupação e somam as intervenções para adequação. Estas adequações refletem-se na redução da área permeável, na construção de outros cômodos e na substituição de materiais de revestimento e de acabamento. O conjunto edificado com altura variável entre 4 e 10 pavimentos equivale a 8% da área total das quadras e os outros 2% com altura superior a 11 pavimentos são em torno de 31 construções, dispostas principalmente ao longo do eixo Rua Pedro Borges/Rua do Pocinho/Av Santos Dumont em direção Leste para o bairro da Aldeota.

E foi justamente este deslocamento dos empreendimentos imobiliários para os setores Leste da cidade que provocou o esvaziamento de vários edifícios da área central. Como veremos no item 2.3, o levantamento de campo apontou a existência de 6,9% dos imóveis como vazios.

Segundo Rufino<sup>4</sup>, “essa transferência causou grande esvaziamento das estruturas do centro, que passaram a não apresentar condições de competitividade com as novas ofertas. A análise feita por Chaves (2003) ilustra a grande desocupação das salas comerciais da área central, em parte, explicada por uma oferta significativa de salas comerciais mais modernas no bairro Aldeota na zona Leste (ver abaixo a reprodução do quadro 4.1)”

**Quadro 4.1:** Oferta e ocupação de salas do centro e aldeota (1990 / 2002).

BAIRRO	1990			2002		
	Oferta de Salas	Ocupação	% da Ocupação	Oferta de Salas	Ocupação	% da Ocupação
Centro	1.497	1.497	100	1.497	765	51
Aldeota	0	0	0	3.000	1.832	61
Total	1.497	1.497	100	4.497	2.597	58

Fonte: *Transformación del Centro Histórico de Fortaleza*. CHAVES, Ana Flávia et al, Novembro / 2003.

<sup>4</sup> RUFINO, Maria Beatriz Cruz – *Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais: o Caso de Fortaleza* – dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Portugal, 2006.

Como conseqüência, grande parte dos imóveis da área central de Fortaleza (o equivalente a 55,5% dos imóveis levantados) encontra-se em estado de conservação classificados como regular, precário ou em ruínas, conforme pode ser observado no **Mapa 09 – Estado de conservação das edificações (visão externa)**. O estado de conservação dos edifícios foi identificado visualmente, durante o levantamento de campo, com base em critérios de conservação das fachadas, condições de habitabilidade e salubridade e estanqueidade estrutural. A escala de classificação adotada no levantamento de campo considerou os percentuais de descaracterização ou de deterioração do conjunto de itens que compõem a construção (alvenarias, revestimentos, esquadrias, cobertura, ornamentos, estrutura entre outros); a saber:

Ótimo - sem deterioração nem descaracterização;

Bom – com até 25% do conjunto deteriorado ou descaracterizado;

Regular– com até 50% do conjunto deteriorado ou descaracterizado;

Precário - com até 75% do conjunto deteriorado ou descaracterizado;

Em ruínas – intensamente deteriorado, com poucas reminiscências do estado original.

A conservação dos edifícios melhora nas proximidades da área com o bairro de Aldeota. Ao mesmo tempo, é precisamente na área central que se concentra um estoque significativo de edifícios históricos ou conjuntos de características arquitetônicas significativas do processo de construção da identidade de Fortaleza. Este conjunto ainda não está completamente catalogado pelos órgãos públicos, o que torna estes edifícios ainda mais vulneráveis ao processo de degradação por falta de conservação ou mesmo demolição para a implantação de usos não compatíveis.

Além do esvaziamento, a expansão do uso comercial no centro levou a uma suposta “modernização” das fachadas de muitos edifícios e, em outros casos, a demolição total de alguns deles para dar lugar a novas construções ou mesmo unicamente para prover estacionamento de veículos.

O acervo arquitetônico, presente principalmente no Centro, congrega edificações pertencentes a estilos como art déco, neoclássico, o eclético e até mesmo exemplares modernos. Estas arquiteturas, juntamente com construções de menor porte, compunham em grande maioria a paisagem urbana local. Casas e sobrados do Centro deixaram por um longo período de ser objetos de interesse preservacionista, e por isso foram desaparecendo.

Os processos de descaracterização e eliminação são sentidos até hoje, por parte da população simpática à causa. Valiosos sobrados e casas térreas são destruídos pelos seus proprietários a fim de utilizarem os terrenos para outros usos mais rentáveis ou ainda para se livrarem de um encargo financeiro com sua manutenção.

A maior parte dos edifícios tombados encontra-se em estado de preservação variando entre regular e bom, a maioria deles tendo sido tombada pela legislação estadual. Os edifícios tombados estão indicados no **Mapa 08**, relacionados na legenda deste mapa por legislação (municipal, estadual ou federal).

Além de edifícios isolados, é importante salientar a presença de conjuntos urbanos significativos, descritos a seguir.

#### Acervo do Parque Pajeú<sup>5</sup>

As margens do riacho do Pajeú mostram-se relevantes pela riqueza paisagística e ambiental, revelando-se um dos espaços mais arborizados e bucólicos da cidade. Atualmente encontra-se com uma ocupação conflituosa devido à presença do comércio atacadista na região. Área relacionada ao núcleo original da cidade, encontra-se próxima a uma série de importantes edifícios históricos de fácil acesso que forma um conjunto urbano formador da identidade cultural interessante para visitação.

Uma proposta de intervenção nas margens do Pajeú deve prever a intervenção nestes edifícios históricos adjacentes, entre eles se destaca o Paço Municipal.

Fazem parte do acervo no entorno da área do Paço os edifícios do Antigo Mercado Municipal (hoje Centro de Referência do Professor), o Casarão dos Fabricantes e a Praça e Igreja da Sé.

Encontra-se diretamente vinculado a outros importantes conjuntos históricos da cidade, entre eles o conjunto paisagístico e arquitetônico da Rua João Moreira, o acervo do entorno da Praça do Ferreira e o conjunto portuário da Praia de Iracema.

#### Acervo da Rua João Moreira<sup>6</sup>

O conjunto histórico presente ao longo da Rua João Moreira mostra-se parte integrante de uma área com grande potencial arquitetônico, paisagístico e urbano,

---

<sup>5</sup> A identificação deste acervo foi feita através de vistorias de campo e coleta de informações com os moradores e frequentadores da área central, pela equipe do PAA.

<sup>6</sup> A identificação deste acervo foi feita pela arquiteta Sabrina Fontenelle Costa, em pesquisas acadêmicas com fonte de dados na SECULT – Secretaria de Cultura do Estado do Ceará., cf. COSTA, Sabrina Studart Fontenele. *Intervenções na cidade existente. Um estudo sobre o Dragão do Mar e a Praia de Iracema.* (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2003.

tanto por conservar o traçado original da cidade, como pelo conjunto arquitetônico que se alinha em torno da Avenida João Moreira e pelas visuais possíveis para o mar.

A área selecionada reúne boa parte – mas não todas – das edificações originais da cidade, a começar pela Forte de Nossa Senhora de Assunção. Esse edifício, além de funcionar como marco visual na paisagem, também relembra o nascimento da cidade às margens do riacho Pajeú. Atualmente, funciona nas suas instalações um equipamento militar que impede a apropriação deste espaço histórico tão rico para o uso público.

Ao lado do Forte de Nossa Senhora de Assunção, encontra-se o Passeio Público. Fruto do embelezamento que a cidade sofreu no final do século XIX, o Passeio registra um pouco da história da organização social da cidade – em 1879 foi rodeado de grades e divididos em três planos: a “gente fina”, como se dizia na época, ficava na avenida Caio Prado; a classe média freqüentava a Carapinima, e os mais pobres na Mororó. Logradouro público tombado pelo IPHAN, o Passeio Público é detentor de incontestável beleza, sobretudo em função da disposição romântica de seu mobiliário e da exuberância de sua vegetação. Sua riqueza paisagística pode ser reforçada pelas visuais do mar que ela proporciona. Apesar de ter passado por um recente processo de restauração, que poderia estimular o turismo na área, o Passeio encontra-se sub utilizado pela população de Fortaleza.

Ainda próximo ao Passeio Público, situa-se a Antiga Cadeia Pública. Uma das primeiras edificações a atender as modificações impostas pela Legislação Penitenciária Imperial, foi projetada e construída com a tradicional técnica do tijolo e do barro. Atualmente aí funciona a sede do Centro de Atividades Turísticas do Estado do Ceará que desenvolve o comércio do artesanato local além de estimular o turismo na área histórica. No mesmo conjunto, no pavilhão, estão os espaços culturais do Museu de Arte Popular e do Museu de Mineralogia.

Neste eixo também se implantam a Santa Casa de Misericórdia, os edifícios da Antiga Sociedade União Cearense (atualmente em propriedade da COELCE) e da Associação Comercial – prédios de grande valor histórico e arquitetônico para a cidade.

Como ponto focal visual desta seqüência, temos a Praça Castro Carreira em torno da qual se situam os galpões da RFFSA e a Estação João Felipe. A Praça Castro Carreira funciona hoje como um terminal de ônibus, o que compromete a paisagem e a unidade dos edifícios relacionados à estrada de ferro. Este espaço

apresenta grande potencial para reconversão do seu uso, principalmente a partir da instalação de uma estação do Metrofor nas suas proximidades.

### Conjunto arquitetônico da Praça do Ferreira e da Praça General Tibúrcio<sup>7</sup>

Por várias décadas, a Praça do Ferreira foi de um valor sentimental tão grande para a cidade que era conhecida como “A Praça”, reconhecendo a relevância nos acontecimentos sociais, políticos e econômicos da cidade. Apresentava uma influência fundamental na organização da cidade, de maneira que exemplares de valor arquitetônico e histórico se implantaram em suas adjacências, entre eles Palacete Ceará (1918-1920), o Hotel Excelsior (1928-1931) e os edifícios São Luiz, Sul América e Savannah.

A Praça do Ferreira passou por diversas reformas ao longo de sua história. Algumas incentivavam a discussão, diversão e o convívio social da população – como a do final do século XIX que instalou vários quiosques de cafés, ou a da década de 1930 que construiu a Coluna da Hora e o Abrigo Central, ponto de encontro das pessoas que passavam pelo Centro – enquanto a reforma da década de 1960 contribuiu para a decadência e pouca utilização de seus espaços físicos. O projeto da Nova Praça do Ferreira, inaugurada em 1991, apresentou-se como uma nova tentativa de resgatar a importância da Praça. Uma nova versão da Coluna da Hora – demolida na reforma de 1968 – foi construída e um novo mobiliário acrescentado.

A presença da Praça do Ferreira em diversos eventos da cidade revela este espaço público como de fundamental importância nas políticas culturais e históricas do Centro.

Por se tratar de um ponto de encontros, manifestações e dos principais eventos cívicos, seu entorno foi alvo de diversos empreendimentos vinculados ao lazer – cinemas, clubes, confeitarias, cafés, retretas, bilhares, bares e casas de jogos de azar – ao poder público – a Câmara Municipal e, nas proximidades, a Prefeitura, o Palácio do Governo e a Assembléia Legislativa – e ao comércio – as melhores lojas, padarias, farmácias e hotéis.

Estas iniciativas contribuíram para a criação de um rico acervo arquitetônico na região, em que se destaca o conjunto art déco nas proximidades. Vinculado à idéia de modernidade que a cidade desejava alcançar nas primeiras décadas do século XX,

---

<sup>7</sup> A identificação deste acervo se baseou no levantamento da Secult e na dissertação de mestrado da Marília Borges Santana sobre o art-déco em Fortaleza (cf. BORGES, Marília Santana. Quarteirão sucesso da cidade: o Art Déco e as transformações arquitetônicas na Fortaleza de 1930 e 1940. (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2006)

demonstra o avanço econômico e tecnológico por que passou a cidade. Uma parte deste acervo, construído entre os anos 1930 e 1940, encontra-se em estado de deterioração, enquanto outra abriga atividades de uso intenso.

Destaca-se nas proximidades da Praça do Ferreira:

- Edifício Granito (1934) – passou por recente reforma executada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) para abrigar a Secretaria Extraordinária do Centro (SECE). Apesar de ter sua fachada recentemente pintada, uma série de intervenções descaracterizou sua arquitetura original, como as realizadas em esquadrias e revestimentos.
- Edifício Parente (1936): um dos primeiros edifícios altos com função comercial no centro da cidade.
- Edifício Sul América (1950): o edifício se destaca tanto por sua altura, quanto por sua massa edificada, tirando partido de sua localização em esquina. O edifício encontra-se em bom estado de conservação.
- Edifício e Cine São Luiz (1958): o edifício foi símbolo do processo de modernização por que a cidade passava. Atualmente, os pavimentos destinados às salas comerciais encontram-se fechados, muitos refletindo, internamente, um completo estado de abandono. Intervenções foram feitas nas fachadas, como a complementação do coroamento escalonado. Foi tombado a nível estadual em 1991. Uma parceria entre o Grupo Severiano Ribeiro e o FECOMÉRCIO o transformou em Centro Cultural SESC/Luiz Severiano Ribeiro, garantindo a sobrevivência da sala cinematográfica, apesar de seu uso não ser tão intenso como esperado.

Além destes edifícios, outras construções de menor porte, mas com desenho semelhante, implantaram-se nos arredores da Praça – Loja Casa Amazônica, Loja Casa Pio, Loja Itamaraty, Pastelaria Leão do Sul, Lojas Otoch, Farmácia Avenida – e consolidam a presença de um conjunto arquitetônico de grande relevância na história da arquitetura cearense.

No contexto de ligação da Praça do Ferreira com a Praça General Tibúrcio e o Parque do Pajeú, deverá ganhar destaque outros edifícios que se encontram nestes corredores de passagem. São eles:

- Antigo Mercado Municipal (1932), atual Centro de Referência do Professor: de autoria desconhecida, localizado à rua Conde d'Eu, 434, destina-se a atividades culturais e pedagógicas

- Edifício dos Correios e Telégrafos (1934): funciona ainda como sede da instituição em Fortaleza e passou recentemente por algumas reformas.
- Edifício Diogo (1940): em 1997, o cinema foi desativado e em seu lugar foi implantado o Shopping Diogo, um centro comercial que descaracterizou por completo o bloco térreo da edificação, restando poucos indícios do que foi a sala cinematográfica. Apresenta um mau estado de conservação com esquadrias danificadas, presença de letreiros e cartazes na fachada, além de uma pintura extravagante.
- Edifício Presidente Antônio Coelho (1949), antigo edifício Pajeú: foi sede da Rádio Ceará. Caracteriza-se pela presença dos brises-soleil em sua fachada principal. Em 1968, o edifício foi adquirido e reformado para abrigar o Tribunal de Contas do Estado do Ceará, passando a se chamar Edifício Presidente Antonio Coelho. Encontra-se em estado de conservação mediano.
- Secretaria de Finanças do Município (1940), antigo Clube Iracema: projeto de Emílio Hinko, autor de relevantes obras na cidade. Apresenta algumas aberturas vedadas para a implantação da Secretaria, mas apresenta um estado de conservação bom.
- Palácio do Comércio (1940): o projeto, de autoria do francês Georges Henry Munier, poderia ser caracterizado como um exemplar típico do desenho art déco . Diversos elementos na fachada contribuem para sua descaracterização.
- Banco do Brasil (1942): apresenta-se em seu funcionamento original (sede bancária) e em bom estado de conservação.
- Edifício do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários (1943): encontra-se num conjunto de relevantes edifícios art déco, na Praça Waldemar Falcão, onde também estão implantados a agência do Banco do Brasil e o Palácio do Comércio. O edifício encontra-se praticamente abandonado, funcionando apenas no andar térreo.

Além deste acervo específico, encontram-se no entorno da Praça General Tibúrcio Cavalcante (Praça dos Leões) importantes edificações históricas tombadas: a Academia Cearense de Letras, a Igreja do Rosário e o Museu do Ceará que confirmam a vocação de um circuito histórico patrimonial no Centro que poderia ser incentivado inclusive para roteiros de visitas a pé.

Todo este acervo deverá entrar em grande evidência com a proposta do eixo pedestrianizado ao longo das avenidas Liberato Barroso e Guilherme Rocha e da relação com a faixa verde do Parque do Pajeú.

#### Antigo conjunto da área portuária

Esta região, localizada próxima ao centro e à faixa litorânea, encontra-se diretamente ligada ao desenvolvimento das antigas atividades portuárias em Fortaleza. Nos primórdios de sua ocupação, já se verificavam dois núcleos de desenvolvimento – o Centro e a Praia – demarcados em mapas e cartas de diversos períodos.

O porto fora instalado em continuação ao núcleo de povoação original, após a margem do rio Pajeú, até então limite leste da pequena vila de Fortaleza. Até meados do século XIX, suas instalações eram precárias e bastante ineficientes, contando basicamente com uma ponte e uma área de desembarque próxima à praia. Com o aumento de sua atividade, decorrente do aumento das exportações de algodão, a área adquiriu feições de um porto típico. Alguns galpões, armazéns e comércio atacadista - que davam suporte e viabilidade à atividade portuária – começaram a ocupar a área entre o Seminário Episcopal e a praia, numa região conhecida como Prainha. Até o início do século XX, a então Prainha – como era denominada a faixa litorânea da Praia de Iracema na época – tinha como principal atividade a exportação de algodão, café, couro e cera de carnaúba produzidos no Ceará. Era marcante na paisagem do bairro a presença dos edifícios do Seminário da Prainha e a Casa Boris. Este último, localizado na antiga travessa da Praia (atual rua Boris), perpendicular à rua da Praia (hoje avenida Pessoa Anta), foi fundada em 1869 tendo como razão social a firma “Théodore Boris & irmão”, responsável pelo comércio e exportação de produtos cearenses.

Nesta mesma época, já se discutia a retirada do porto da área, considerada muito próxima ao Centro. Segundo os especialistas, o lugar mais adequado era a enseada do Mucuripe, a leste do centro da cidade. Esta transferência só aconteceu no final da década de 1940. Em consequência disto, ocorreram diversas alterações nos usos do solo, pois a ocupação típica da área era justificada pela adjacência ao porto. Diversos armazéns e casas comerciais ligados às exportações foram abandonados, algumas residências antigas passaram a ser ocupadas por famílias mais humildes e outros edifícios tiveram prostíbulos instalados. O entorno do ramal ferroviário da Praia



de Iracema passou a ser ocupado por população de baixa renda, formando a favela do Poço da Draga.

### **2.1.3 - Conclusão**

O processo de ocupação urbana da área central de Fortaleza, nos seus diversos momentos históricos, não incorporou dois importantes elementos do ambiente natural ao ambiente construído – a orla marítima e o Riacho Pajeú.

A ocupação das margens do Riacho Pajeú por edifícios encobriu e retirou este importante elemento natural da paisagem urbana de Fortaleza. A cidade voltou as costas para o mar e para o rio, este último depositário de esgoto sem tratamento, o que contribuiu para sua degradação ambiental.

Como agravante da descaracterização paisagística da região, com o passar do tempo, as áreas verdes foram reduzidas. Os bulevares criados no século XIX com os canteiros separadores arborizados foram mantidos apenas em parte das avenidas Duque de Caxias, Dom Manuel e do Imperador. Desapareceram também as áreas ajardinadas dos fundos de quintal e dos pátios.

Esta situação aponta a necessidade da recuperação ambiental dos riachos e abertura de trechos das margens para incorporação e ampliação do sistema de áreas verdes e de lazer. E também a necessidade de ampliar a arborização de vias.

Porém, o ambiente natural e o ambiente construído oferecem juntos importantes elementos para a requalificação da área central, não só para abrigar usos residenciais como outros usos culturais e de lazer.

A sobreposição dos mapas que compõem este eixo temático gerou a elaboração do **Mapa síntese 1** a seguir, que aponta as principais potencialidades da área central, que podem surgir da integração paisagística e física entre importantes conjuntos arquitetônicos, espaços abertos e elementos naturais – curso do riacho Pajeú, vistas para a orla marítima e espaços verdes.

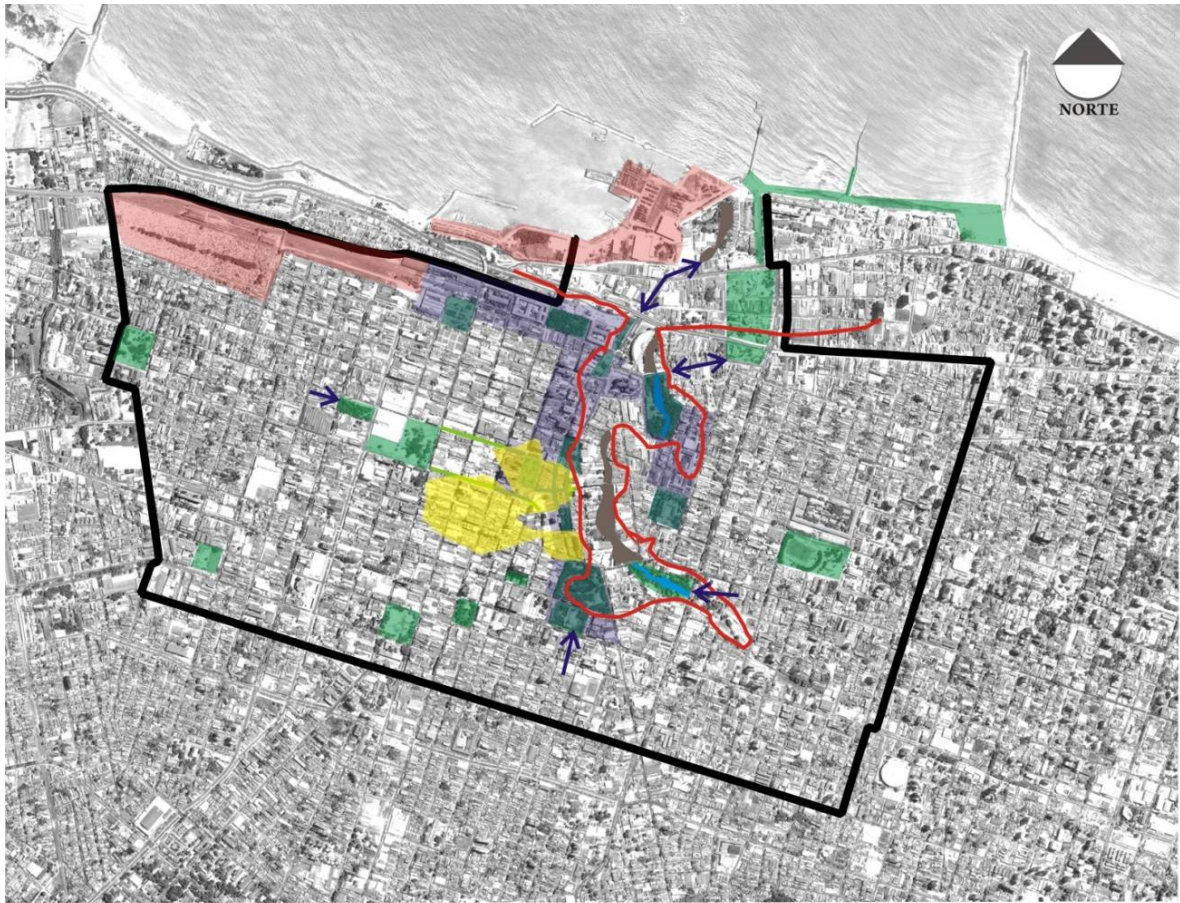
Neste mapa nota-se claramente a formação histórica de um conjunto de espaços abertos e conjuntos arquitetônicos que envolvem as margens do Riacho Pajeú. Este riacho assume um potencial de articulação entre estes espaços abertos e conjuntos arquitetônicos, a partir da implantação de eixos de circulação de pedestres que façam a transposição entre a porção Leste (predominantemente residencial) da área central e sua porção central, de usos predominantemente institucionais e comerciais. Estas ligações podem ser feitas a partir de caminhos ao longo dos conjuntos arquitetônicos de maior

relevância arquitetônica e histórica. No ponto Norte deste eixo, há um conjunto de equipamentos urbanos como o Forte da Nossa Senhora da Assunção, o Paço Municipal e o Complexo Dragão do Mar que abrem perspectivas para a inclusão da paisagem da orla marítima, e de integração com as faixas litorâneas da Praia de Iracema a Leste e da área Moura Brasil a Oeste.

A arborização desta região pode ter efeito positivo para o conforto dos pedestres, na criação de áreas sombreadas e mais frescas. A incorporação das margens do riacho Pajeú, associada aos usos culturais adjacentes ao Complexo Dragão do Mar, podem remeter à identidade da região, como um dos pontos onde se iniciou o processo de urbanização de Fortaleza.

Quanto à paisagem construída, é necessário observar a predominância de gabarito inferior a 3 pavimentos, e a presença de importantes conjuntos arquitetônicos de valor histórico a ser preservado, o que indica a necessidade de controlar o processo de verticalização e a ruptura do padrão arquitetônico predominante.

### Mapa síntese 1 – Estrutura urbana e ambiental do Centro de Fortaleza



### Mapa síntese 01: Estruturas Ambientais e Urbanas

#### LEGENDA:

- |   |                                      |   |                                   |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Conjuntos de interesse a preservação |  | Espaços verdes/ praças            |
|  | Áreas de maior verticalização        |  | Vias de Pedestres                 |
|  | Espaço barreiras                     |  | Possibilidade de conexões         |
|  | Áreas de degradação ambiental        |  | Acessos de interesse paisagístico |
|  | Cota de topo do talvegue do Pajeú    |   |                                   |

**Quadro síntese 1 – Estrutura urbana e ambiental do Centro de Fortaleza**

<b>temas</b> processos de formação e transformação	<b>componentes</b> aspectos trabalhados em cada tema	<b>potenciais</b> potencial apresentado em cada tema para a reabilitação urbana e habitacional	<b>problemas/entraves</b> problemas a solucionar para realizar o potencial de cada tema
<b>geomorfologia</b> mapas 02 a 04	relevo	área plana do platô central	
	hidrografia	potencial paisagístico dos riachos	obstrução da vista e acesso por construções
		potencial paisagístico da orla marítima	poluição - lançamento de esgotos
	clima	ventos alíseos - clima agradável	desnível entre orla e centro + barreira pela avenida
<b>morfologia</b> mapas 05 a 09	parcelamento (viário, quadras e lotes)	espaços abertos	redução de áreas verdes
	espaços abertos	equipamentos públicos	redução de áreas verdes
	tipologias arquitetônicas e patrimônio histórico	quatro conjuntos arquitetônicos significativos do patrimônio histórico associados a espaços abertos	desarticulação dos conjuntos com sistema de circulação de pedestres adequado falta de conservação de exemplares importantes do patrimônio



## 2.2 – Caracterização da estrutura viária e mobilidade urbana

### 2.2.1 – Caracterização do sistema viário

O sistema viário de Fortaleza apresenta configuração radio-concêntrica, herança dos antigos caminhos que ligavam a cidade ao sertão, reafirmados no Plano de Adolfo Herbster, ao articular a malha ortogonal da área central a esses eixos radiais. Essa estrutura faz com que o centro torne-se ponto de passagem de diversos usuários do sistema viário, inclusive os vindos dos demais municípios da Região Metropolitana de Fortaleza, sobrecarregando o fluxo e diminuindo a velocidade destes deslocamentos, em especial o feito por ônibus.



Figura 18 – Foto Aérea de Fortaleza – Sistema Viário Principal e Linhas de Ônibus  
Fonte: AMC

Conforme pode ser observado no **Mapa 10**, na área central o sistema viário apresenta estrutura eminentemente reticular ortogonal. Este xadrez possibilita que a articulação da área central com as demais regiões da cidade seja feita tanto no sentido Norte-Sul quanto no Leste-Oeste. A barreira representada pelo Riacho Pajeú foi suplantada pela urbanização, acelerada durante a década de 30 em direção Leste da cidade.

As principais vias de ligação Norte-Sul são as avenidas do Imperador e Tristão Gonçalves a Oeste da área, que formam um binário de apoio ao transporte por ônibus e, futuramente, por metrô. A Leste, esta função é exercida pela Av. Dom Manoel.

No sentido Leste-Oeste, as principais ligações viárias, pela quais circulam os ônibus, são as avenidas Duque de Caxias e Heráclito Graça e a Rua Antonio Pompeu.

A Norte, próximo à orla marítima, a ligação Leste-Oeste é feita pela Av. Presidente Castelo Branco, seguida pela Av. Pessoa Anta, de ligação mais próxima à orla com a Praia de Iracema e a Av. Monsenhor Tabosa, que liga o Centro ao bairro da Aldeota. Além destes eixos viários principais de ligação Leste-Oeste, há uma série de ruas perpendiculares à Av. Dom Manoel e Rua João Cordeiro (limite Leste da área), que fazem a ligação entre o centro e o Bairro de Aldeota.

Conforme o Plano Diretor de 1992, os 26,9 km de vias da região são classificados em vias locais (85%), vias principais (12%) e vias rápidas (3%). A classificação viária atual é determinada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 1996, que define a grande maioria das vias da área central como vias comerciais. Conforme a LUOS, “ficam classificadas como Vias Comerciais, exclusive as constantes do Anexo 1, as vias situadas dentro do perímetro definido pela Av. Presidente Castelo Branco, Av. Dom Manoel, Rua Antonio Pompeu, Av. Padre Mororó, limites da Área de Urbanização Prioritária da ZU-1”. Esta legislação permite gabaritos maiores para empreendimentos instalados em vias classificadas como comerciais, independentemente da largura da caixa viária, com vistas a otimizar o aproveitamento dos terrenos nestas localidades.

Porém, o estado de conservação geral do sistema viário não oferece boas condições de pavimentação. Quanto às calçadas, constata-se que estão defasadas das condições urbanísticas e paisagísticas recomendáveis: à diferença de materiais de revestimento, aos frequentes desníveis e à deterioração das superfícies soma-se a ausência dos elementos construtivos necessários para atendimento às condições de acessibilidade universal. A variedade de materiais, de soluções para os desníveis por transpor e a concentração de interferências acaba por penalizar o pedestre em seus roteiros pelo Centro.



Figuras 19 a 22 – Registros dos problemas para circulação de pedestres e obstáculos à acessibilidade universal  
Fonte: Levantamento de campo, PAA - 2007

Há algumas vias fechadas para uso exclusivo de pedestres próximo à área de comércio varejista entre as praças do Ferreira e José de Alencar, a exemplo da Rua Liberato Barroso e Guilherme Rocha, ou à Rua General Pinheiro próximo à Praça dos Leões.

De maneira geral, pode-se afirmar que este sistema viário, herança dos primeiros anos de urbanização da cidade, é estreito e insuficiente para dar vazão aos diferentes modos de transporte, apresentando diversos pontos de conflito e entraves à mobilidade, como descrito a seguir.

### **2.2.2 – Caracterização da mobilidade urbana**

A área central de Fortaleza apresenta predominância de usos vinculados ao comércio, em especial ao comércio varejista popular, como veremos no item 2.3. Do ponto de vista da mobilidade urbana, interessa destacar que estes usos geram pólos de tráfego de diferentes modos de transporte, que em alguns casos apresentam conflitos entre si.

O tráfego de veículos de transporte pesado ou de carga, gerado por esta atividade, provoca uma sobrecarga no fluxo, gerando impactos negativos nos acessos ao centro. Esta circulação está vinculada, principalmente à zona de comércio atacadista próximo às praças da Matriz e do Forte de Nossa Senhora da Assunção, ao Mercado Central e ao Parque Pajeú.

A regulamentação para este tráfego abrange uma extensa área, entre as Avenidas Visconde do Rio Branco e sua extensão pelas ruas Visconde do Rio Branco e Conde d'Eu a Leste, Rua Domingos Olímpio a Sul, Rua Tristão Gonçalves a Oeste e a Rua Castro e Silva a Sul. Na área interna a este perímetro os veículos com carga acima de 2 toneladas só podem circular no período noturno, ou a partir das 15:00 hs de sábado e a qualquer horário nos domingos e feriados. Ainda assim, a falta de fiscalização mais rigorosa permite que estes veículos circulem nas zonas de comércio atacadista, em conflito direto com a circulação de veículos leves.

É notável a prevalência da circulação de veículos de passeio nas vias da região, cujo maior acesso é feito pela Av. Duque de Caxias, onde a CTAFOR (Controle de Tráfego em Área de Fortaleza, órgão vinculado a AMC) registra o maior volume de tráfego junto aos semáforos. A CTAFOR-AMC mantém atualmente vinte câmaras que registram o tráfego nas maiores avenidas de Fortaleza e este registro é acessível pelo site da AMC – [www.amc.fortaleza.ce.gov.br](http://www.amc.fortaleza.ce.gov.br).



Segundo o mapa abaixo, a Prefeitura Municipal registra oito pólos geradores de tráfego de médio porte, nas bordas da área central. São pólos de comércio, culturais ou mistos (como o Complexo Dragão do Mar). Além destes, há um pólo condicionador de tráfego, é a Estação Ferroviária João Felipe.

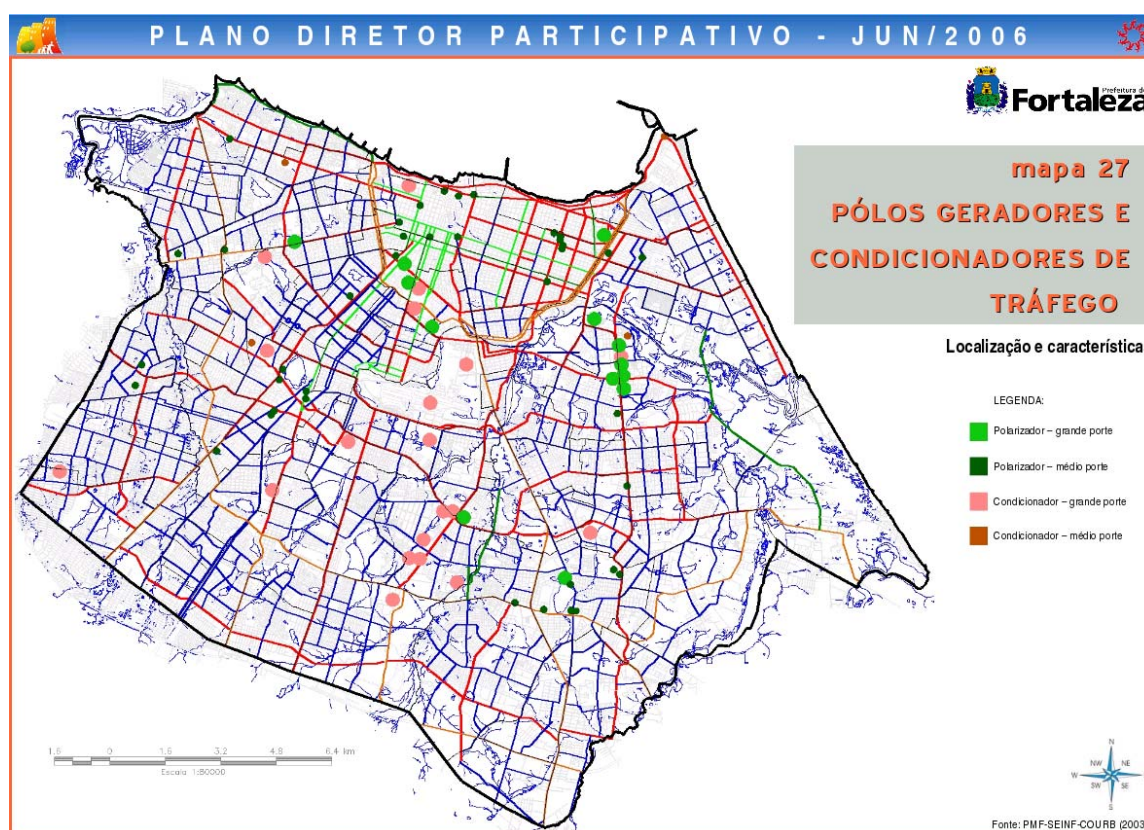


Figura 23 – Mapa de Fortaleza – Pólos Geradores e Condicionadores de Tráfego  
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008

O sistema viário não tem condições de dar vazão ao fluxo de veículos nem acomodá-los quando estacionados. Algumas vias da região central, principalmente próximo aos setores de comércio varejista popular (praças do Ferreira e dos Leões), têm estacionamento regulamentado por zona azul de 2 e de 5 horas. Mas isto ainda é insuficiente para acomodar todos os carros que transitam pelo centro. O que torna rentável e atrativo o estabelecimento de estacionamentos, ainda que a legislação de uso e ocupação do solo proíba a implantação destes estabelecimentos.



Figuras 24 a 29 – Estacionamentos de carros em ruas estreitas da área central de Fortaleza  
 Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8

Irregulares e precários, estes estacionamentos ocupam prédios vazios, deteriorados, sendo responsáveis pela piora de seu estado de conservação, ou mesmo demolição de outros, conforme podemos observar nas fotos a seguir.



Figuras 30 e 31 – Edificações demolidas para reaproveitamento do terreno por estacionamento  
 Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8

Os estacionamentos existentes na área central, indicados nos **Mapas 12 e 14**, foram contabilizados no momento do levantamento em 140 unidades, que ocupam terrenos de edificações demolidas ou reutilizam edifícios disponíveis em localização de interesse comercial, muitos destes com potencial de reconversão para o uso habitacional.

Próximo aos estacionamentos de carros, concentram-se pontos de parada de táxi, o que aumenta o conflito entre circulação de veículos e de pedestres. Estes conflitos são resultado da falta de regulamentação do uso do sistema viário pelas diferentes modalidades de transporte.

No núcleo do Centro, o controle de trânsito é feito através de semáforos monoplanares – trata-se de uma tecnologia que só permite a programação através de 1 conjunto de tempo, permitindo apenas 2 estágios – um para cada uma das vias do cruzamento, o que impede a inserção de tempos para pedestres. Essa tecnologia, já foi substituída em praticamente toda a cidade, o que dificulta a substituição no centro é o fato de que pela proximidade dos semáforos nesta região a substituição tem de ser feita de forma simultânea nos 50 semáforos integrados dessa área. Ampliação de controle e monitoramento do trânsito nesta região está diretamente relacionada à modernização deste sistema.

A zona leste da cidade conta ainda com um sistema de monitoramento de trânsito – CTAFOR – que abrange parte do bairro centro (ver figura a seguir). Através deste sistema é possível controlar a circulação de veículos através dos semáforos de acordo com os fluxos. Em conversa com técnicos da AMC foi afirmado, que pelas condições de circulação no núcleo do centro não interessa uma ampliação significativa dos fluxos pois isso implicaria em aumento das velocidades de circulação dos veículos, o que seria incompatível com a segurança dos pedestres.

Como parte do sistema CTAFOR foram instaladas câmeras no núcleo do centro, que na atualidade são mais relevantes para controle da segurança, já que os semáforos do centro não podem ser controlados pela central de monitoramento, dada a tecnologia limitada dos mesmos.

Porém, o pedestre é o principal ator deste território. Conforme dados da pesquisa sobre Vantagens Competitivas do Centro da Cidade de Fortaleza<sup>8</sup>, de 2004, cerca de 84% da população flutuante da área central é formada por consumidores do comércio varejista e utiliza o transporte público para acesso à região, seja o viário ou o ferroviário, além dos quase 5% que acessam a pé.

O fluxo de pedestres na região central de Fortaleza se concentra no entorno dos terminais de ônibus, pólos receptores da demanda de comércio e serviços, além das ruas

---

<sup>8</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Secretaria de Planejamento – Estudo de Vantagens Competitiva do Centro da Cidade de Fortaleza – Fortaleza, 2004.

pedestrianizadas Guilherme Rocha e Liberato Barroso. Conforme pesquisa SEBRAE, o fluxo diário de pedestres é bastante alto na região central e é estimado em 120.000 pessoas por dia. No entanto, além do conflito com outras modalidades de circulação, os pedestres enfrentam a precariedade da infra-estrutura, como calçadas inadequadas e iluminação pública insuficiente.

Aos sábados à tarde, quando diminui a fiscalização municipal sobre o comércio ambulante, as praças ficam tomadas por este tipo de comércio e a circulação de pedestres se intensifica. É um comércio bastante vigoroso, que atende a uma demanda realmente interessada nestes produtos e que, portanto, tende a permanecer na área. O que aponta a necessidade de regulamentação deste tipo de atividade, e de melhoria das condições físicas das calçadas para a circulação dos pedestres. Nestes horários, o tráfego de pedestres chega a extravasar o limite das calçadas, gerando conflitos e sérios congestionamentos com os veículos de passeio e os ônibus.

Os sistemas existentes de transporte público – linha férrea e ônibus – estão retratados no **Mapa 11** e a proposta de implantação de sistema de metrô (rede e estações) está retratada no **Mapa 23**.

A via férrea existente tem dois troncos - norte e sul - que chegam ao Centro, na Estação João Felipe e que atendem basicamente ao transporte de passageiros da área metropolitana. A Estação João Felipe está próxima e vinculada ao terminal de ônibus instalado na Praça da Estação.



Figuras 32 e 33 – Estação João Felipe  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8





Figura 34 – Praça Coração de Jesus  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8

Além do transporte ferroviário, estão programadas outras duas linhas de metrô – a Sul e a Oeste, num total de 43km, dos quais 4km subterrâneos e o restante em superfície, aproveitando a malha ferroviária existente na região metropolitana de Fortaleza. A Linha Sul interligará o Centro de Fortaleza (Estação João Felipe) a Paracatuba (Estação Vila das Flores), num percurso de 24 km de via dupla, a ser percorrido em apenas 33 minutos. É nesta linha que serão implantados os 4km de linha subterrânea, para preservar os prédios históricos do Centro e duas estações. Ao todo, serão 18 estações: 13 em superfície, 4 subterrâneas e 1 elevada, sendo 3 na área central (Lagoinha, São Benedito e João Felipe). O sistema será atendido por trens elétricos com carros climatizados. Já a Linha Oeste interligará Fortaleza (Estação João Felipe) a Caucaia, um percurso de 19 km, a ser percorrido em 30 minutos. Serão 10 estações, todas de superfície. O sistema será atendido por 8 trens.

O transporte mais utilizado pela população, contudo, é o baseado na frota de ônibus. Existem diversas linhas que circulam perifericamente ao centro, passando pelas Avenidas Duque de Caxias, do Imperador e Dom Manuel, onde estão os terminais Praça Castro Carreira (Estação) e Praça José Júlio (Coração de Jesus).

As principais vias de ligação da área central ao restante do município e da região metropolitana são, em sentido Norte-Sul, as avenidas do Imperador e Tristão Gonçalves, paralelas que formam um binário. É neste binário que irá se acomodar a linha subterrânea de metrô, com a previsão de instalação das estações São Benedito e Lagoinha. A Leste, também em sentido Norte-Sul, destaca-se a Av. Dom Manoel. E no sentido Leste-Oeste, a Av. Duque de Caxias e seu prolongamento pela Av. Heráclito Graça.

Por este binário passam as linhas de ônibus troncais, e também as complementares e circulares. Este binário está associado aos terminais abertos de

integração entre estes sistemas. Por esta integração, futuramente ampliada com o modo metrô, estes terminais são pólos de atração de comércio, especialmente o comércio varejista popular e comércio informal de ambulantes.

### **2.2.3 – Conclusão**

Em resumo, pode-se afirmar que a região central apresenta excelente acessibilidade por diferentes modalidades de transporte público, o que reforça seu caráter aglutinador e sua vocação comercial. No entanto, é fundamental regulamentar e racionalizar o uso do sistema viário existente para eliminar os conflitos existentes entre as diferentes modalidades de transporte, e investir na melhoria da infra-estrutura para garantir boas condições de mobilidade aos pedestres.

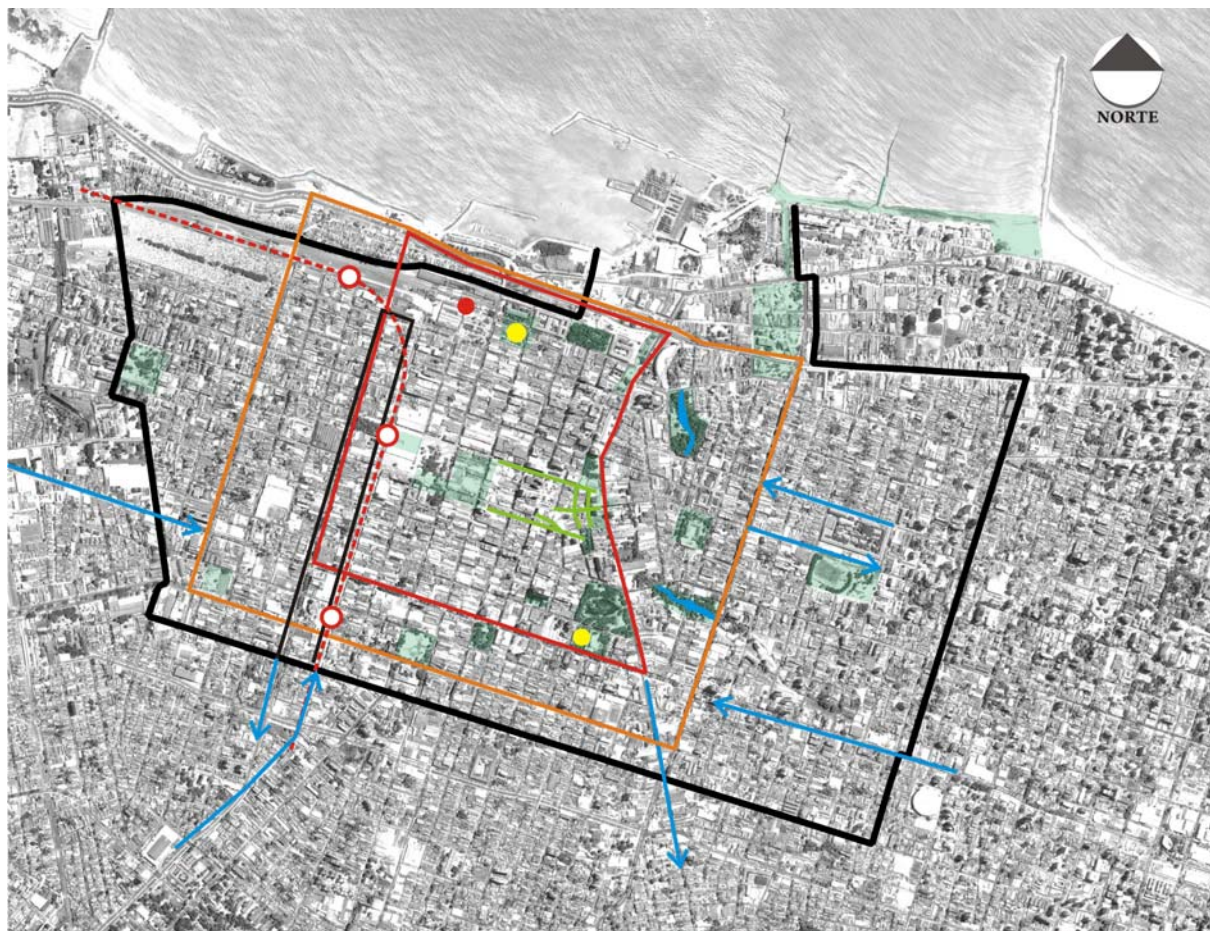
Cuidar da mobilidade do pedestre e da eficiência do transporte público é fator prioritário para a requalificação da região e do sucesso do desenvolvimento do programa habitacional.

Os perímetros envoltórios das estações de transporte público são áreas estratégicas para a implantação de melhorias, de equipamentos, serviços e principalmente de unidades habitacionais. São áreas que aglutinam um grande número de pedestres e que, por isso, têm forte vocação comercial. E a facilidade de acesso aos meios de transporte público é extremamente positiva para as localizações residenciais, pois reduz o tempo gasto em deslocamentos. De fato, é uma diretriz do Plano Diretor Participativo (em fase de análise pela Câmara dos Vereadores de Fortaleza) promover o adensamento habitacional junto a estações de metrô (em um raio de 400m).

Os investimentos em regulamentação do uso do espaço público e em melhorias urbanas são essenciais para recuperar o potencial comercial e induzir a recuperação do uso habitacional como âncoras do processo de revitalização da área central de Fortaleza.

O **Mapa síntese 2** apresenta os principais pontos de conflito entre as diferentes modalidades de transporte, que devem ser considerados quando da elaboração do plano de requalificação da área central.

## Mapa síntese 2 – Estrutura viária e dos sistemas de mobilidade do Centro de Fortaleza



### Mapa síntese 02: Estrutura Viária e Mobilidade Urbana

#### LEGENDA:

- |  |  |  |                                |
|--|--|--|--------------------------------|
|  | Área de Urbanização Prioritária<br>Vias comerciais           |  | Estação Ferroviária            |
|  | Área de restrição a estacionamentos<br>horizontais/verticais |  | Terminais abertos de ônibus    |
|  | Vias de pedestres  |  | Futura Linha Metrô             |
|  | Principais acessos e saídas ao centro                        |  | Estações programadas           |
|  |  |  | Corredor de Transporte Público |
|  |  |  | Espaços verdes/Praças          |

Quadro síntese 2 – Estrutura viária e dos sistemas de mobilidade do Centro de Fortaleza

<b>temas</b>	<b>componentes</b>	<b>potenciais</b>	<b>problemas/entraves</b>
processos de formação e transformação	aspectos trabalhados em cada tema	potencial apresentado em cada tema para a reabilitação urbana e habitacional	problemas a solucionar para realizar o potencial de cada tema
estrutura viária mapa 10	sistema viário - ruas e calçadas	malha reticular ortogonal facilita a circulação e a orientação	calçadas mal conservadas e mal niveladas, comprometem a segurança da circulação caixas insuficientes para dar vazão aos diferentes modos de circulação
	transporte público - ônibus, metrô e trem	terminais abertos de integração promovem aglutinação de fluxos e apontam potencial de uso misto para o entorno facilidade de acesso pela vasta rede de transportes oferecida	
mobilidade mapa 11	transporte particular - automóvel/estacionamentos		estacionamentos não regulamentados comprometem segurança dos veículos e causam acúmulo de tráfego e problemas de circulação
	circulação de pedestres	estímulo ao comércio estímulo à fruição da paisagem e patrimônio	calçadas em mal estado de conservação ambulantes comprometem circulação de pedestres



## 2.3 – Caracterização do uso do solo

### 2.3.1 – A distribuição de usos

Conforme o levantamento de campo realizado entre fevereiro e julho de 2007, a distribuição dos usos dos imóveis nas quadras levantadas se dá na seguinte proporção:

**Quadro 1** - Distribuição de Usos na Área Central de Fortaleza

Habitacional	43,55%
Comercial	27,32%
Serviços	14,84%
Misto	3,82%
Institucional	3,52%
Industrial	0,05%
Imóveis vagos ou subutilizados	6,90%
TOTAL	100,00%

**Fonte:** Levantamento de campo - fevereiro e julho de 2007, PAA

A classificação destes usos resume e agrupa a classificação detalhada no Decreto nº 17.494 de 14 de Novembro de 1981 do Código de zoneamento do município de São Paulo.

Ainda que a área de estudo tenha vivido um processo de esvaziamento dos usos comerciais e residenciais de médio e alto padrão, pode-se observar pelos dados acima que o uso residencial ainda é o predominante na região. A caracterização destes usos será feita no item 2.4, que mostra as condições de moradia na área central.

Os usos do solo da região central de Fortaleza foram registrados nos **Mapas 12, 13,14 e 15**. Ao comparar os mapas 12 e 13, pode-se notar a predominância dos usos mistos, com comércio no andar térreo e residência ou serviços no andar superior. Os usos vinculados ao comércio e aos serviços são os preponderantes na região, seguidos por atividades industriais e institucionais.

### **2.3.1.1. Comércio**

O levantamento de campo identificou como comerciais todas aquelas atividades relacionadas à comercialização de mercadorias e serviços administrativos ou pessoais incluindo os seguintes tipos: venda de mercadorias em geral, venda e consumo de alimentos e bebidas, venda de bens ou serviços, instituições financeiras.

O comércio se concentra fundamentalmente no setor central, de ocupação mais antiga, conforme apresentado no item 1.2 – delimitação da área central. Está distribuído nas ruas Major Facundo, Barão do Rio Branco, Senador Pompeu, General Sampaio, Guilherme Rocha, e nas principais praças: Praça do Ferreira, Praça José de Alencar, Praça Castro Carreira, Praça General Tibúrcio. De fato, o comércio é e sempre foi a atividade econômica predominante e uma das principais vocações da região, por seu caráter histórico de entreposto comercial. Se compararmos estas localizações com o **Mapa 17**, que apresenta indicadores de valor da terra, se pode observar que as atividades comerciais estão localizadas justamente nas áreas mais valorizadas do Centro. Comparando ainda as localizações comerciais com o **Mapa 18**, de densidade populacional e o **Mapa 19**, de densidade domiciliar, verifica-se a convivência do comércio com usos residenciais menos densos.



Figuras 35 a 40 – estabelecimentos comerciais no Centro de Fortaleza – a composição de usos entre o térreo e o pavimento superior é recorrente e predominante. Em muitos casos, atualmente, os andares acima ficam esvaziados ou ocupados por depósitos, em razão do comércio no térreo ter alto rendimento econômico.

Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8.

A atividade comercial mais tradicional da região é a do comércio atacadista, de grandes armazéns vinculados ao escoamento da produção agrícola pelo antigo porto. O comércio atacadista gera problemas sérios de congestionamento, que se agravam com a

implantação dos estacionamentos em edifícios vazios. Além de incompatíveis, são usos que não investem na conservação das características arquitetônicas originais de um importante conjunto construído.

Além destes grandes armazéns, também é marcante a permanência de alguns estabelecimentos comerciais tradicionais na área como a Farmácia Oswaldo Cruz, a Casa Pio, a Casa Bicho e a Casa Leão do Sul.



Figuras 41 a 43 – estabelecimentos comerciais tradicionais do Centro de Fortaleza  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8





Figuras 44 a 47 – O artesanato e produtos típicos são comercializados na Av. Dom Manuel, na Rua Senador Pompeu no Centro de Turismo do Estado/ EMCETUR, na Rua Dr. João Moreira – e no novo Mercado Central.  
 Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8

Este comércio mais tradicional convive com atividades comerciais mais recentes, do comércio varejista eminentemente popular. Segundo o SEBRAE apenas 25,2% do consumo per capita na região central gira na faixa de R\$ 240,00 a R\$ 500,00; 15% na categoria abaixo de R\$ 240,00. A grande maioria - 60% - do ativo circulante deste comércio provém das camadas que recebem renda abaixo de R\$ 500,00 mensais. Dados da ABIPEME (Associação Brasileira de Pequenas e Médias Empresas) confirmam o caráter popular do comércio da área central de Fortaleza. Estes dados indicam que 91% da população economicamente ativa que utiliza o centro da cidade de Fortaleza estão locados nas classes C, D e E<sup>9</sup>, enquanto apenas 0,6% na classe A. Nos últimos trinta anos, o Centro de Fortaleza perdeu estabelecimentos comerciais de médio e alto padrão,

<sup>9</sup> Os critérios de classificação econômica adotados pelos institutos de pesquisa no Brasil, são padronizados pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP) (<http://www.abep.org>) - Critério de Classificação Econômica Brasil - O objetivo desta classificação é ter uma estimativa do poder de compra das unidades familiares, baseado em seu padrão de consumo, não de renda ou classe social. Sendo assim, esta classificação não se pauta exclusivamente pela renda familiar, mas sobre um sistema de pontos que somam os bens de consumo da família, o grau de escolaridade do chefe e a renda média familiar. O detalhamento desta classificação está disponível no site referido. Segundo esta classificação, a renda mensal familiar está assim distribuída pelas classes econômicas: A1: R\$ 7.793,00; A2: R\$ 4.648; B1: R\$ 2.804; B2: R\$ 1.669; C: R\$ 927,00; D: R\$ 424,00 e E: R\$ 207,00.

que acompanharam o deslocamento das áreas residenciais de mesmo padrão para os vetores Leste (Aldeota) e Oeste (Jacarecanga).

O comércio informal ocupa preferencialmente as praças ou locais próximos a terminais de ônibus ou corredores de grande fluxo de pedestres. Uma das principais aglomerações de ambulantes se entre a Estação Ferroviária João Felipe e a Praça José de Alencar, onde está localizado o Beco da Poeira.



Figuras 48 e 49 – A grande e precária estrutura do conhecido Beco da Poeira na Praça José de Alencar não é suficiente para abrigar os comerciantes informais que ocupam as calçadas, a praça e espaços públicos do Centro

Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8



Figuras 50 e 51 – Ruas pedestrianizadas: pavimentação adequada convive com congestionamento visual e com comércio informal

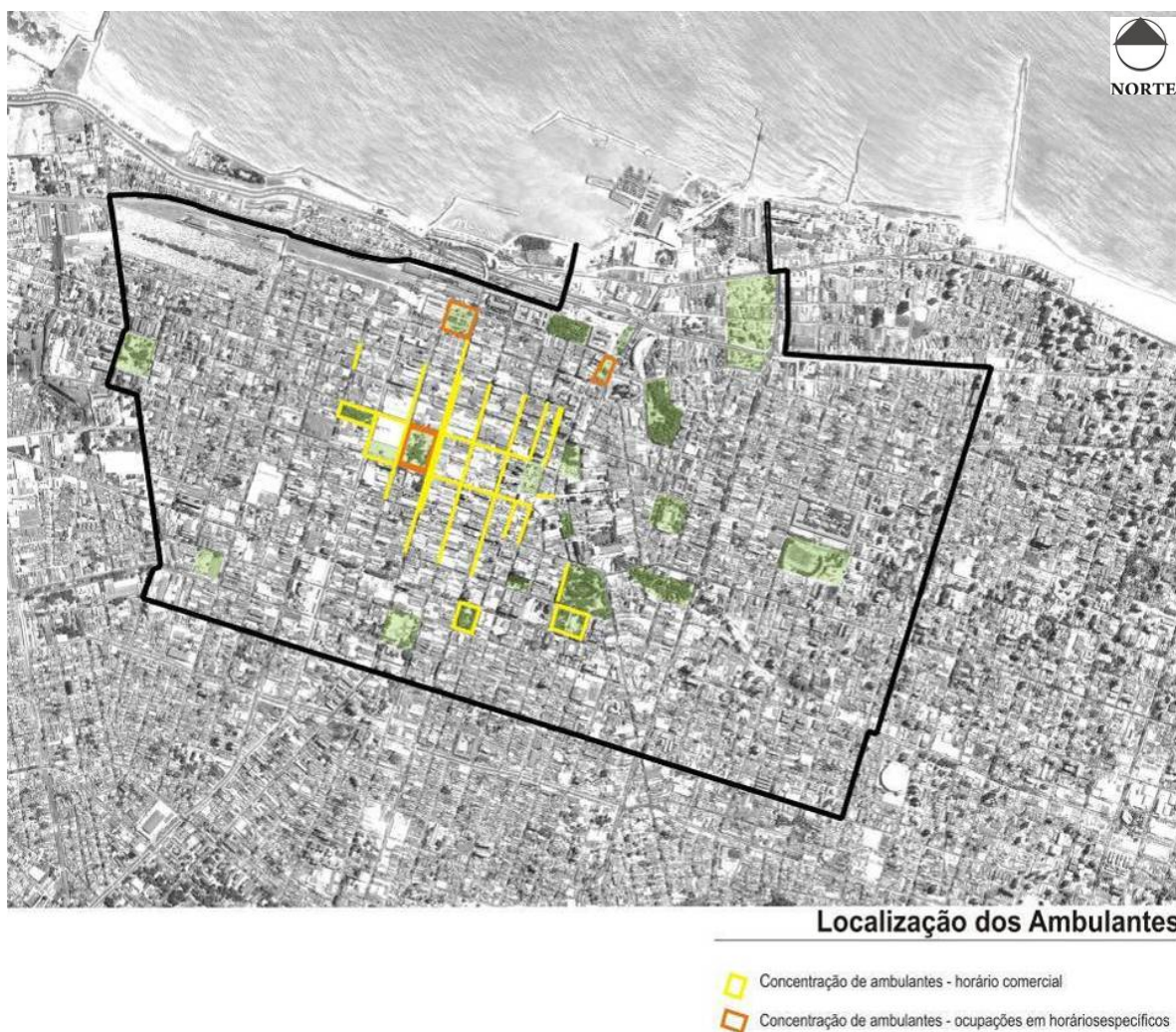
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/8



Figuras 52 e 53 – Ocupação do espaço público por comércio informal: prejuízo ao conforto e segurança da circulação de pedestres  
Fonte: Levantamento de Campo, PAA, 2007/8

O mapa a seguir, aponta as principais concentrações de ambulantes na área central. A ocupação dos ambulantes, na maioria dos casos irregulares, em horários específicos a determinadas localizações está relacionada ao relaxamento da fiscalização em determinados horários. As praças são ocupadas principalmente por esse tipo de situação como indicam as manchas em laranja do mapa a seguir.





**Figura 54 - Localização dos ambulantes na área central**  
 Fonte: Levantamento da Secretaria Regional II – PMF em outubro de 2008

A maior atração de ambulantes se dá justamente nas áreas de maior concentração de transporte públicos, coincidente também com atividades comerciais mais recentes, do comércio varejista eminentemente popular, localizados principalmente mais a oeste do núcleo central.

Assim, as atividades comerciais devem ser reorganizadas de modo a evitar problemas de congestionamento ou degradação do espaço público, como vem ocorrendo. Os ambulantes preferem as localizações de maior circulação de pedestres – seu público alvo. Esta é uma atividade comercial eminentemente popular, de artigos de vestuário, brinquedos, CDs, DVDs e vídeos, aparelhos eletrônicos de pequeno porte e bijuterias.



Há ainda um grande número de estabelecimentos comerciais de âmbito local, como padarias e farmácias, com condições de atendimento à população moradora da área central.



Figuras 55 a 58 – Comércio de apoio ao uso residencial disponível na área central de Fortaleza  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08

O comércio ambulante e a falta de infra-estrutura física no comércio e serviços que se desenvolvem na área contribuem para o enfraquecimento do turismo e do uso residencial nesse espaço.

### **2.3.1.2. Serviços**

Para a identificação do uso por serviços, foram consideradas as seguintes atividades:

a) destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação incluindo os seguintes tipos: clínica médica, odontológica, radiológica ou de recuperação física ou mental, ambulatórios; pronto-socorro, postos de saúde ou puericultura, hospitais ou casas de saúde, bancos de sangue ou laboratórios de análises.

b) destinadas à prestação de serviços de educação e ensino em geral incluindo os seguintes tipos: creches, escolas maternais ou pré-escolas, ensino de primeiro e segundo grau, cursos supletivos, de madureza ou preparatórios, ensino técnico profissionalizante, ensino superior ou pós-graduação, cursos livres.

c) destinadas à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório incluindo os seguintes tipos: hotéis, hotéis-residência, motéis, pensões, hospedarias e albergues.

d) destinadas à prestação de serviços automotivos com ou sem comercialização de produtos incluindo os seguintes tipos: estacionamentos ou edifícios-garagem ou garagem de caminhões ou ônibus, postos de abastecimento, lavagem ou serviços, oficinas mecânicas, venda de acessórios com serviços destinados à sua instalação, concessionárias de veículos.

A criação de novas centralidades nos bairros adjacentes de Aldeota e Jacarecanga atraiu alguns usos tradicionais da região central. As atividades ligadas ao turismo, por exemplo, sofreram uma forte baixa, com a preferência de hospedagem em outras zonas da cidade, em especial a Zona Leste. Edifícios como: Excelsior Hotel, Lord Hotel, Palace Hotel, do Sol, etc emblemáticos e significativos na memória da cidade foram fechados ou tiveram seus espaços ocupados inapropriadamente.



**Figuras 59 e 60 – Hotel Lord em 1956 e em 2007**  
 Fonte: Cartão postal e Levantamento de campo, PAA, 2007/08



**Figuras 61 e 62 – Hotel Excelsior em sua inauguração e em 2007**  
 Fonte: Cartão postal e Levantamento de campo, PAA, 2007/08



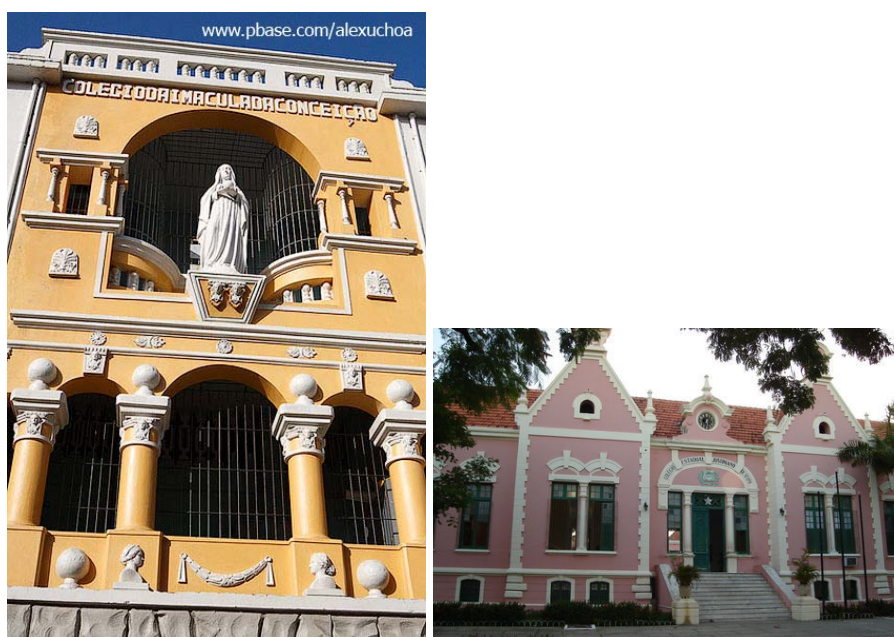
**Figura 63 e 64 – Hotel Savannah na Praça do Ferreira e edifício utilizado como Hotel do Norte na Rua João Moreira**  
 Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08



Os estabelecimentos de ensino público e privado - Colégio da Imaculada Conceição, o Instituto Justiniano de Serpa e a Escola Jesus, Maria, José, Colégio Cearense do Sagrado Coração, o Seminário da Prainha, o Colégio Castelo Branco, o Colégio São José, Colégio Farias Brito - apesar da redução do número das matrículas ainda mantêm suas atividades constituindo um núcleo de grande importância para o atendimento à população jovem moradora ou atuante nesta região.



Figuras 65 e 66 – Colégio Marista e Colégio Imaculada Conceição  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 67 e 68 – Colégio Imaculada Conceição e Colégio Justiniano de Serpa (Escola Normal)  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse

### 2.3.1.3. Institucional

Para a identificação do uso institucional, foram consideradas as atividades destinadas a:

a) abrigar eventos geradores de público (locais de reunião) incluindo os seguintes tipos: cinemas, auditórios, teatros, salas de concerto, templos religiosos, salões de festas ou danças, ginásios ou estádios, recintos para exposições ou leilões, museus.

b) prática de atividade física/ esporte ou lazer incluindo os seguintes tipos: clubes esportivos ou recreativos, academias de natação, ginástica ou dança, recintos para competições.

c) atividades específicas, não enquadráveis nas demais seções acima incluindo os seguintes tipos: delegacias, casas de detenção, quartéis, edifícios de terminais de carga e de passageiros, velórios, centros de pesquisa médico-científico.

Os usos institucionais também têm presença importante como elementos integradores, na medida em que compreendem instalações destinadas à prestação de serviços públicos e privados, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população. Estes são os principais lugares da cidade onde se realizam os contatos sociais e são palcos das manifestações coletivas como a Praça José de Alencar e a Praça do Ferreira. O Complexo Dragão do Mar, junto à Praça Almirante Saldanha, é o aglutinador das atividades noturnas de lazer da cidade.



Figuras 60 e 70 – Edifício e Cinema São Luiz, na Praça do Ferreira  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08



Figuras 71 e 72 – Vista externa e do Pátio Interno do Teatro José de Alencar  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse

Esta região foi, durante muitos anos, caracterizada como residencial e habitada principalmente por uma população de classe média baixa. No início dos anos 1970, a Praia de Iracema iniciou uma mudança em seu quadro de estagnação quando os intelectuais e artistas fortalezenses escolheram os bares lá existentes como reduto da boemia.

Com a inauguração do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura em 1998, em quadras onde anteriormente existiam galpões e sobrados relacionados à atividade portuária, a área sofreu fortes transformações, que pela falta de planejamento prévio, induziram uma mudança no uso dos espaços urbanos e arquitetônicos. Aproveitando-se do sucesso de público do Centro Dragão do Mar, o Governo Estadual promoveu a reforma física dos edifícios adjacentes ao centro cultural através do Projeto Cores da Cidade.

Muitos dos imóveis estavam abandonados e em estado de ruína antes da realização do programa. A pintura e recomposição das fachadas contribuíram para a conservação destes edifícios por mais algum tempo e estimulou sua utilização, mas não contribuiu para diversificar os usos da região.

O declínio de atividades sofrido pelo setor de hotelaria, descrito no item anterior, de certa forma repetiu-se com algumas atividades culturais e recreativas e com seus respectivos edifícios, como o Teatro José de Alencar, o Cinema São Luiz e o Teatro São José.

As atividades culturais têm potencial para atrair novos públicos, ainda que em situações eventuais, contribuindo para intensificar e diversificar o uso da área central em diferentes horas do dia. Mas sua realização ainda é incipiente.

Mostra-se necessária uma ação sobre os outros galpões da região que se encontram fechados, abandonados e em estado de degradação. E também em outros



edifícios históricos de grande importância que ficaram de fora de ações de restauração e conservação, entre eles a Igreja e Seminário da Praia, o Teatro São José.

Sua proximidade com o eixo da rua João Moreira e com o Parque do Pajeú consolida um interessante circuito de roteiros de visitação vinculado ao turismo cultural.

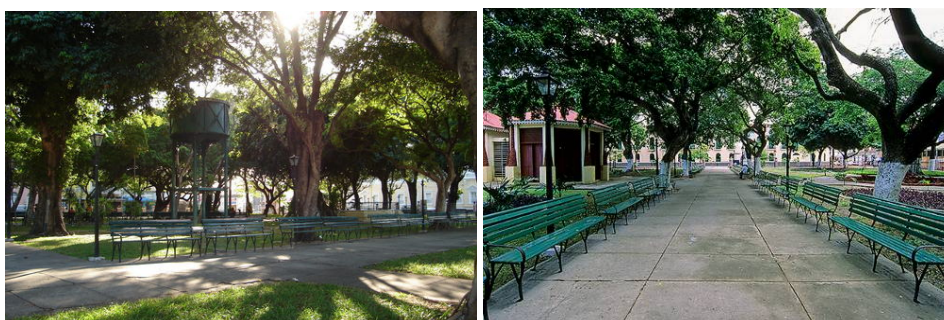


**Figuras 73 e 74** – Casario reformado e integrante do programa Cores da Cidade (ver item 3.2 pag.116) no entorno do Complexo Dragão do Mar ocupado com atividades gastronômicas, de comércio, de lazer e entretenimento

Fonte: Sabrina Fontenelle



**Figuras 75 e 76** – Praça José de Alencar  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08



**Figuras 77 e 78** – Passeio Público (Praça dos Mártires)  
Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08



Figura 79 – Parque Cidade da Criança  
 Fonte: internet – sites conforme foco de interesse



Figura 80 – Praça Castro Carreira  
 Fonte: Levantamento de campo, PAA, 2007/08



Figuras 81 a 84 – A Praça do Ferreira sob diferentes ângulos  
 Fonte: Levantamento de campo PAA, 2007/08



Além do Complexo Cultural Dragão do Mar, a Prefeitura Municipal mantém a Vila das Artes, que atrai um público diversificado para os diversos cursos de artes que visam a formação e produção de diferentes linguagens artísticas. Junto com o Espaço Unibanco Dragão do Mar, a Vila das Artes tem sediado exposições do Festival de Cinema de Fortaleza, um dos mais importantes festivais de cinema do circuito nacional.

Outras instituições de grande prestígio ou de tradição cultural da cidade mantêm-se na sua localização como a Academia Cearense de Letras, o Instituto Histórico do Ceará, o Arquivo Público Estadual, a Biblioteca Pública Meneses Pimentel, o Museu Histórico do Ceará, a Federação das Indústrias do Ceará, a Associação Comercial e a Câmara de Dirigentes Lojistas.



Figuras 85 e 86 – Edifícios Institucionais – Previdência Social (Praça José de Alencar) e Caixa Econômica Federal (Praça do Ferreira)

Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse

A transferência dos centros administrativos de setores do poder público municipal e estadual para outras regiões contribuiu ainda mais para o esvaziamento populacional da área central. No intuito de minimizar este impacto, o Governo Municipal mantém algumas representações, como a Fundação da Criança e da Cidadania - FUNCI, Fundação de Cultura Esporte e Turismo - FUNCET, Secretaria de Finanças - SEFIN e outros. Já o Governo do Estado mantém a Secretaria da Fazenda e a Polícia Civil. Porém, a maior presença é a do governo federal, através de edifícios do Ministério Previdência Social, Exército, Caixa Econômica Federal, DNOCS e IPHAN.



Figuras 87 e 88 – Edifícios Institucionais – Secretaria da Fazenda do Estado e Santa Casa de Misericórdia  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 89 e 90 – Edifícios Institucionais – Palácio Episcopal e Museu do Ceará  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 91 e 92 – Edifícios Institucionais – Associação Comercial do Ceará  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 93 e 94 – Edifícios Institucionais – Instituto Histórico e Geográfico do Ceará e Seminário da Prainha  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 95 e 96 – Edifícios Institucionais – Edifício dos Correios e Fortaleza Nossa Senhora da Assunção  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



Figuras 97 e 98 – Galpões na Praça da Estação e na Rua Almirante Jaceguai  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse





Figuras 99 e 100 – Igrejas Pequeno Grande e do Carmo  
Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse

#### **2.3.1.4. Industrial**

Para a identificação do uso industrial, foram consideradas as atividades destinadas a indústrias, oficinas e depósitos incluindo os seguintes tipos: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, gráficas, tipografias, tecelagem, confecção, produtos químicos e farmacêuticos, matadouros, frigoríficos, beneficiamento de borracha natural ou sintética, aparelhos elétricos ou eletrônicos, veículos e máquinas, estocagem de mercadorias, com ou sem comercialização, terminal particular de carga.

Na área central este uso não tem incidência significativa, à exceção da Indústria Naval do Ceará, estaleiro situado na orla marítima, próximo ao Poço da Draga. Por sua localização junto à orla, em desnível de cerca de 17m abaixo do platô que abriga a área central, pode-se dizer que esta indústria não exerce nenhuma influência direta no uso e ocupação do centro de Fortaleza.

#### **2.3.2 - Imóveis desocupados**

Ao mesmo tempo em que a área central apresente um comércio popular rico e dinâmico, esta região apresenta um decréscimo constante de sua população moradora, e isto pode ser atestado pelo grande número de imóveis desocupados. Segundo o levantamento de campo realizado no âmbito deste trabalho, 6,9% dos imóveis estão desocupados, dispersos em toda a área central, conforme mostram os **Mapas 12 a 15**.

Se compararmos estas localizações com o **Mapa 17**, de Valor da Terra, pode-se constatar que a incidência de imóveis vagos não depende do valor da terra, ou seja, há imóveis vagos em regiões mais e menos valorizadas, próximo do núcleo central predominantemente comercial, ou próximo das áreas mais residenciais a leste e a oeste do núcleo central.

Os imóveis vazios são de três tipos: galpões desocupados (provavelmente em função do deslocamento de alguns estabelecimentos varejistas de grande porte para as regiões Leste da cidade), terrenos vazios e edifícios vazios. Estes podem estar totalmente vazios, ou ainda com o pavimento térreo ocupado e os andares superiores vazios. O esvaziamento, em muitos casos, é sucedido por um processo de degradação física e ambiental do prédio e seu entorno. A degradação física resulta de pouca ou nenhuma conservação dos edifícios por seus proprietários. Associada à ocupação irregular de alguns destes edifícios, a SER II registrou a existência de locais informais de depósito e separação de resíduos sólidos, em condições insalubres. Estes depósitos estão demarcados no **Mapa 15**.

Ainda que desocupados e degradados, estes imóveis apresentam excelente potencial para reutilização por uso habitacional.

O levantamento realizado apontou em 2007 a existência de vários imóveis vagos ou subutilizados em todos os setores da cidade, conforme indica o **Mapa 14**.

No Setor Leste, próximo a Aldeota, os terrenos são de pequeno porte – lotes estreitos e compridos que, no entanto, podem apresentar viabilidade de ocupação se lembrados com poucos lotes vizinhos. Neste setor não há oferta de edifícios vagos ou subutilizados.

No entorno do Riacho Pajeú se localizam os terrenos de maior dimensão. É neste setor que se concentram grande parte dos estacionamentos da área central. Estes estacionamentos não são regularizados, e alguns deles apresentam situação bastante precária, apresentando riscos à segurança dos usuários e à conservação do patrimônio histórico. A ação pública deve regulamentar os estacionamentos, e aproveitar aqueles que não apresentam condições de regularização para utilização do terreno para fins de moradia. Na porção Norte deste setor, a concentração de imóveis vazios de todos os tipos (estacionamentos, edifícios, galpões e terrenos) aumenta, o que torna esta região estratégica para o Plano.

No Setor Central propriamente dito, se concentra imóveis vagos ou subutilizados de menores dimensões. Os terrenos se mesclam com estacionamentos e edifícios vazios

de gabarito predominantemente inferior a 3 pavimentos. Embora estratégica, é necessário considerar que os valores de terreno desta região são maiores, o que demanda a elaboração de estudos de viabilidade técnico-econômica com vistas a buscar produtos e formas de acesso adequadas às famílias com faixas de renda inferiores a 3 salários mínimos.

No Setor Oeste, próximo ao bairro de Jacarecanga, há menor disponibilidade de terrenos vazios, que são, por sua vez, de menores dimensões (lotes estreitos e compridos).

### **2.3.3 – Conclusão**

Apoiados em sistema de transporte que leva boa parte da população moradora da região metropolitana de Fortaleza a convergirem para a área central, os usos comerciais e institucionais, se recuperados e regulamentados, têm enorme potencial para o plano de revitalização da área central. Além de atrair população de outras regiões da cidade, os usos comerciais e de serviços são geradores de emprego, o que pode atrair novos moradores para a região.

Os **Mapas 12 e 13** e o **Mapa síntese 3**, mostram a concentração de comércio varejista ao longo do eixo viário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves, justamente onde se localizam dois importantes terminais abertos de integração entre diferentes sistemas de ônibus. Estas áreas concentram comércio varejista popular, formal e informal. E esta movimentação se estende pelo setor Central da área, principalmente entre o eixo de ligação entre as praças José Alencar e do Ferreira. É um setor que apresenta edifícios vazios, com potencial de reutilização para uso residencial, principalmente na porção Norte da área, próximo ao eixo formado pelo Passeio Público, pela Santa Casa e Antiga Cadeia, junto à Rua Dr. João Moreira. A proximidade com vias servidas por transporte coletivo, comércio diversificado, inclusive de âmbito local e equipamentos institucionais favorece a implantação de usos residenciais na região. Vale lembrar que o uso industrial é insignificante na região, o que explica o fato do Mapa síntese – que é o mapa que apresenta as principais forças econômicas indutoras de usos na região – não fazer referência a este uso.

Os **Mapas 12, 13 e 16** e o **Mapa síntese 3**, mostram a concentração de equipamentos institucionais ao longo do eixo do Riacho Pajeú e sua confluência com a orla marítima, onde está localizado o Complexo Dragão do Mar. Por ser um dos primeiros eixos de urbanização da cidade, é nesta região que se localizam também os conjuntos

arquitetônicos mais significativos do ponto de vista do patrimônio histórico, como visto no item 2.1. É, portanto, uma região onde o uso público dos espaços urbanos pode e deve ser incentivado, através da requalificação dos percursos de pedestre, da reforma de calçadas, e da requalificação de praças e espaços abertos.

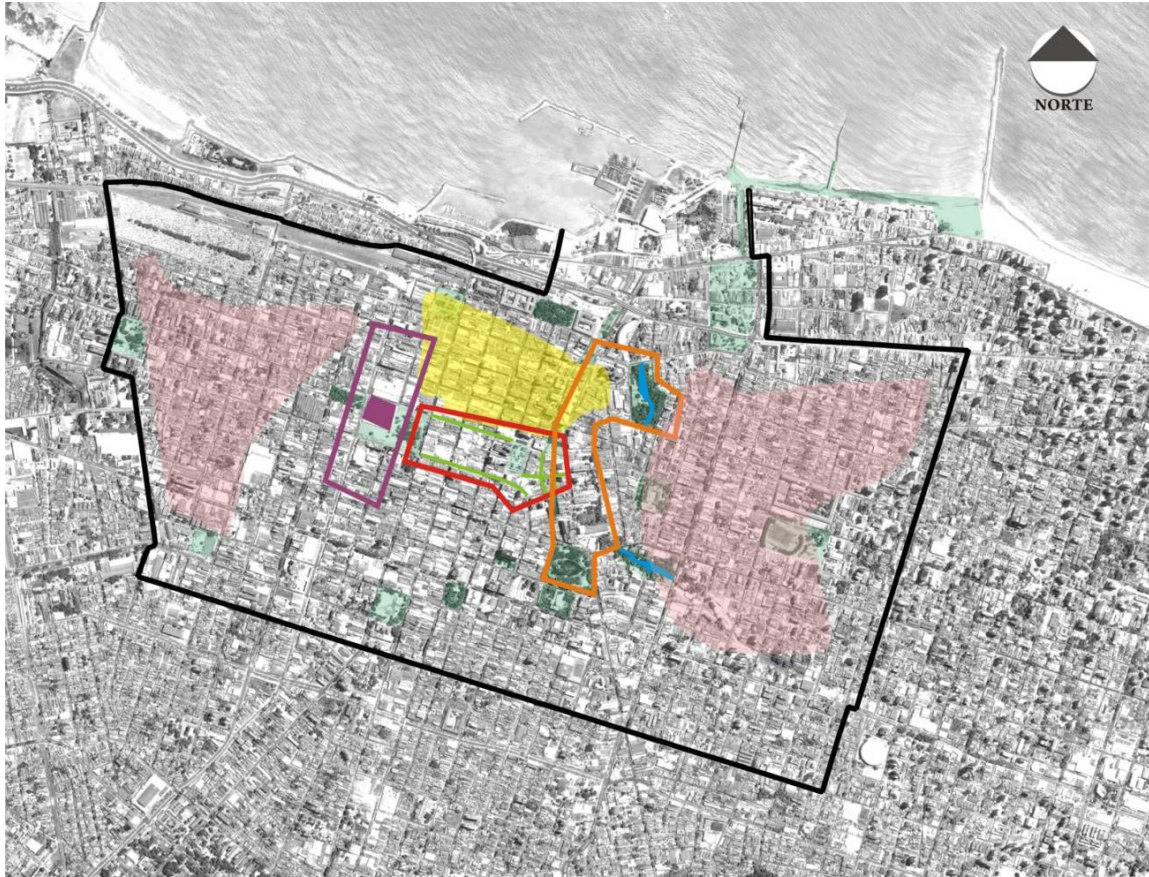
O turismo apresenta-se como uma atividade bastante eficaz no incentivo à preservação do patrimônio local e para o sentimento de identidade da comunidade. A atividade turística possibilita a geração de renda que pode ser revertida em obras de conservação dos imóveis e incentivar um efeito requalificador na área. Esta atividade pode estar vinculada ao uso cultural, em particular àquelas atividades relacionadas ao cinema, tendo em vista todo o incentivo ao desenvolvimento desta atividade que o Festival de Cinema do Ceará proporciona e que se reflete na implantação da Casa Amarela Eusélio Oliveira/Vila das Artes.

Para tanto, é necessário também estar atento ao estado de conservação dos imóveis. Roteiros a pé, circuitos gastronômicos, ambientais e históricos pelo Centro são opções apresentadas para o desenvolvimento de um turismo de caráter cultural. É necessário ainda avaliar as conseqüências destas ações de maneira a evitar uma descaracterização dos valores sociais da área em questão.

A atração exercida pelos monumentos históricos e a visitação de pessoas contribuem para afirmar a consciência da importância e do significado dos espaços históricos locais. Acredita-se que quando a população compreende ser guardião de seus bens culturais e da cidade, o turismo se incorpora para agregar valores e não para subtrair.


O **Mapa síntese 3** indica os problemas decorrentes das diferentes formas de apropriação do espaço para atividades econômicas, mas também a localização de elementos que favorecem a implantação de usos residenciais e a requalificação da área central.

**Mapa síntese 3 – Uso do solo e imóveis vagos ou subutilizados no térreo do Centro de Fortaleza**



**Mapa síntese 03: Caracterização do uso do solo**

LEGENDA:

- |   |                                   |   |   |
|---|-----------------------------------|---|---|
|  | Concentração comércio popular     |  | Beco da poeira                            |
|  | Concentração comércio tradicional |  | Mais intenso esvaziamento comercial       |
|  | Concentração usos institucionais  |  | predomínio de uso residencial unifamiliar |
|  | Vias de pedestres                 |  | Espaços verdes/ praças                    |



Quadro síntese 3 – Usos do solo e imóveis vagos ou subutilizados no térreo do Centro de

Fortaleza

<b>temas</b>	<b>componentes</b>	<b>potenciais</b>	<b>problemas/entraves</b>
processos de formação e transformação	aspectos trabalhados em cada tema	potencial apresentado em cada tema para a reabilitação urbana e habitacional	problemas a solucionar para realizar o potencial de cada tema
uso do solo mapas 12 a 16	comércio atacadista	atividade geradora de emprego e renda	problemas de trânsito - veículos de carga X sist. viário carregado
	comércio varejista popular	atividades geradoras de emprego e renda	comércio informal - necessita controle e regulamentação
		oferta de comércio local de apoio ao uso habitacional	
	serviços	atividades geradoras de emprego e renda	necessita formação de mão de obra especializada
	institucional	atividades geradoras de emprego e renda	necessita formação de mão de obra especializada
		oferta de equipamentos públicos de apoio ao uso habitacional	
imóveis vazios mapa 14	imóveis vagos	imóveis vagos - potencial de reutilização para fins habitacionais oferta variada de tipologias - construção de novas unidades em terrenos vazios ou reforma de edifícios existentes para uso habitacional	abandono e insegurança mal estado de conservação de alguns edifícios fechados

## 2.4 – Caracterização socioeconômica da população e condições de moradia no Centro

### 2.4.1 – Caracterização demográfica e socioeconômica dos moradores

Como sede da Região Metropolitana que abrange 13 municípios, Fortaleza é centro econômico dinâmico, que exerce atratividade para atividades urbano-industriais, financeiras, de comércio e serviços. E por esta razão ainda hoje continua a ser um pólo atrativo de fluxos migratórios de população vinda de outras regiões do Estado.

De acordo com dados do Censo Demográfico de 2000, a Região Metropolitana possuía no início da década uma população residente de 2.984.689 habitantes, equivalentes a 40,2% da população do Ceará (de 7.430.661 habitantes). Do total da população da RMF, 71,7%, ou seja, 2.141.402 hab., habitavam a cidade de Fortaleza. Constata-se também que no intervalo censitário, entre 1970 e 2000, a população da RM em relação ao Estado passa de 25,% para 40,2% respectivamente.

Os dados da contagem e estimativa de população feita pelo IBGE para 2007 apontam pouca alteração nestas porcentagens, conforme indica o quadro a seguir.

**Quadro 2** – população Fortaleza, RMF e Ceará, 2000 e 2007

	Censo IBGE 2000			Contagem IBGE 2007		
	habitantes	% F/RMF	% Ceará	habitantes	% F/RMF	% Ceará
<b>Fortaleza</b>	2.141.402	71,74%	28,82%	2.431.415	70,75%	29,70%
<b>RMF</b>	2.984.779		40,17%	3.436.515		41,98%
<b>Ceará</b>	7.430.661			8.185.286		

Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000 e Contagem Populacional IBGE 2007

O mapa a seguir, extraído do site do IPECE (Instituto de Pesquisas Econômicas do Ceará), confirma a grande concentração populacional do Ceará no município de Fortaleza.

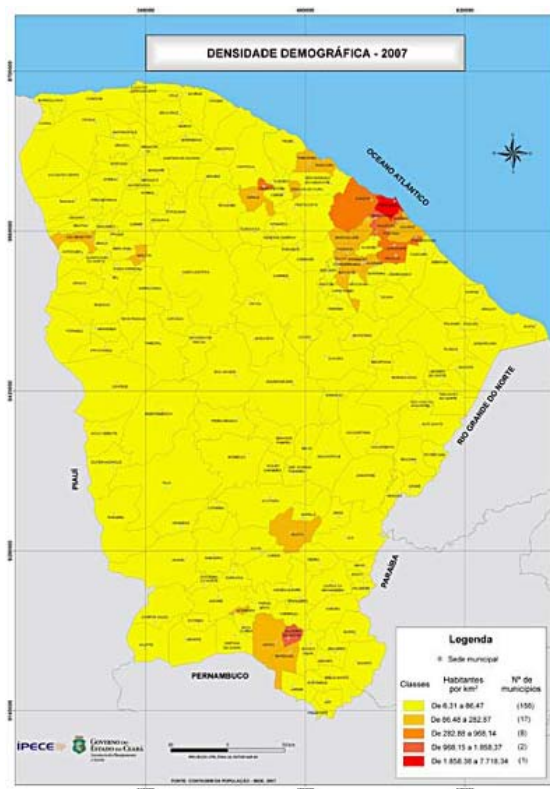


Figura 101 – Densidade Demográfica por Município do Ceará, 2007  
Fonte: IPECE, conforme [www.ipece.ce.gov.br](http://www.ipece.ce.gov.br)

Como acontece com as demais regiões metropolitanas do país, é nestas aglomerações que a população pobre irá encontrar estratégias alternativas de sobrevivência, ainda que sem expectativa de emprego formal. Segundo dados do PNAD 2007, publicados no site do IPECE, todos os indicadores sociais da RMF são superiores em relação aos do Estado do Ceará; nesta região, por exemplo, a cobertura dos serviços de infraestrutura é maior, a taxa de mortalidade menor, o nível de escolaridade da população é maior, mas o índice de ocupação da população economicamente ativa é menor (52,8% contra 56% do Estado).

Porém, esta concentração da população cearense na Região Metropolitana de Fortaleza apresenta tendência de queda. No intervalo censitário entre 1991 e 2000 verifica-se um fenômeno demográfico que, de maneira geral, vem sendo observado no

conjunto dos Estados brasileiros. Trata-se da tendência declinante das taxas de crescimento, em particular, nos principais municípios das Capitais e Regiões Metropolitanas.

Internamente a Fortaleza, a área central, nosso objeto de análise, possuía em 1996, segundo dados do IBGE, 27.584 habitantes. A pesquisa do SEBRAE “Estudo de vantagens competitivas”, conforme relatado no Produto 1 deste plano, aponta para uma sensível diminuição desta população, projetando 19.357 moradores para 2010, cenário concreto desta proposta.

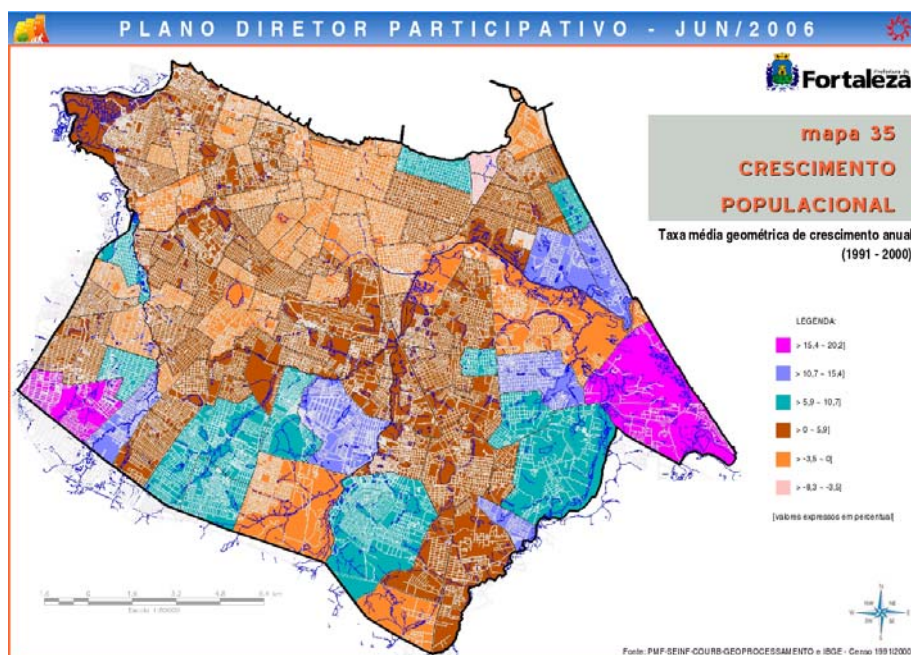
Uma diminuição de 30% no número de habitantes é extremamente marcante para o processo de deterioração da área urbana central. Se associarmos a esta a queda no índice de crescimento habitacional de toda a cidade que cai de 2,78% para 1,75%, entre os censos de 1991 e 2000, este panorama é ainda mais grave.

No intuito de verificar com precisão o cálculo do número de habitações existentes e o número de necessárias para o ano de 2010, dados necessários para a projeção de demanda habitacional real do centro, foi aferido o número de economias domiciliares de água potável existente na região. Economias domiciliares é o termo técnico utilizado, pela concessionária de serviços públicos para definir o número de ligações de água ativa, dentro de um perímetro especificado. Dados da CAGECE<sup>10</sup> apontam 18.212 economias em toda a região central, sendo 45% destas de origem domiciliar (8.191) com 88,6% ativas (7.256). Se cruzarmos este dado como a média permanente de moradores por domicílio, definida pelo IBGE, em 3,3 habitantes por unidade, constata-se uma expectativa da existência de cerca de 27.000 pessoas na região central. Se multiplicarmos somente pelo número de economias residenciais ativas, esta população cai para 23.945, um decréscimo equivalente menor do que o estipulado pela amostragem de 1996.

O mapa a seguir, elaborado pela Secretaria de Planejamento de Fortaleza, sobre dados do Censo IBGE 2000, confirma estas taxas de crescimento negativas para a área, entre 0 e -3,5% ao ano, entre 1991 e 2000.

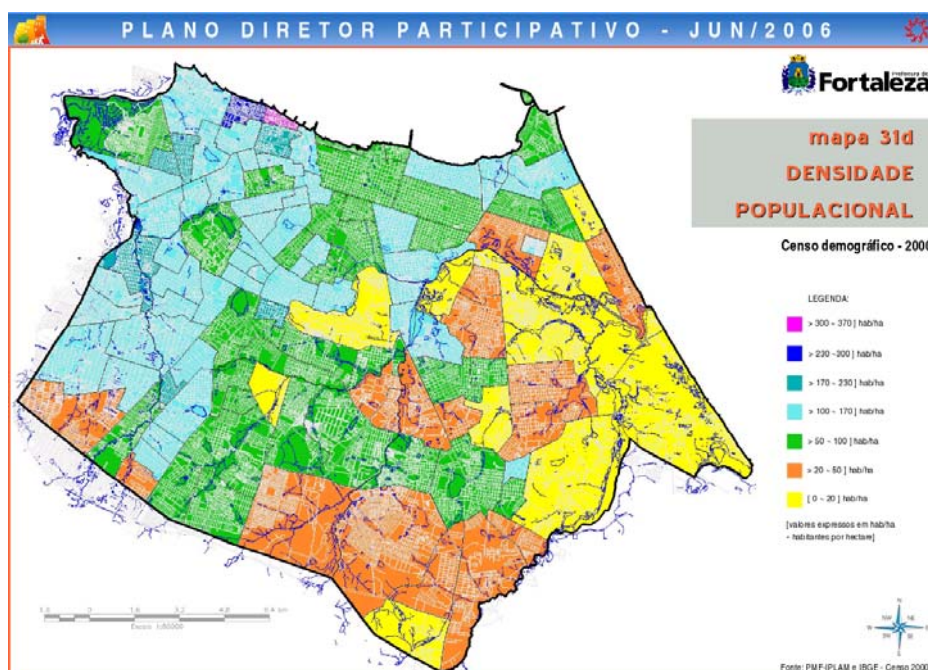
---

<sup>10</sup> Companhia de Água e Esgoto do Estado do Ceará. Dado aferido por relatório solicitado a empresa em maio de 2007.



**Figura 102** – Mapa de Fortaleza – Crescimento Populacional  
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir dos Censos Demográficos IBGE 1991 e 2000

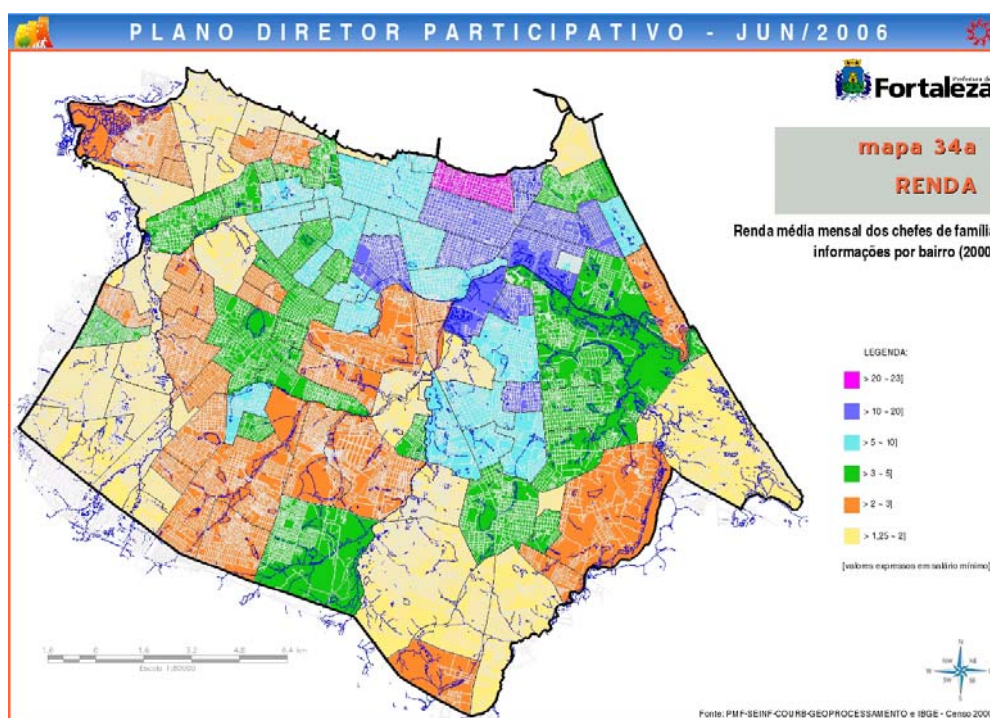
Os dados do Censo IBGE 2000 processados pela SEPLA e visualizados no mapa a seguir, de fato mostram que a região central se insere nas faixas com menor densidade habitacional da cidade, entre 50 e 100 hab./ha.



**Figura 103** – Mapa de Fortaleza – Densidade Populacional  
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir do Censo Demográfico IBGE 2000

Ainda segundo estes dados, esta população apresenta faixas etárias predominantes entre 20 e 59 anos. Em relação à cidade, o Centro apresenta faixas etárias mais velhas, pouca incidência de população entre 0 e 19 anos, e grande incidência de população com mais de 60 anos.

A faixa de renda média desta população está na faixa entre 5 e 10 salários mínimos mensais (renda do chefe), para toda a área compreendida como Centro.



**Figura 104** – Mapa de Fortaleza – Renda Média Mensal do Chefe de Família por Bairro  
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir do Censo Demográfico IBGE 2000

Internamente ao Centro, no entanto, nota-se diferenças. Na área a Leste do Setor Central, delimitado pelo Riacho Pajeú, e próximo ao bairro de Aldeota, a faixa de renda do chefe é mais alta, entre 10 e 20 salários mínimos. Já no entorno do Riacho Pajeú e a zona de transição do centro com a orla marítima e a região do antigo porto, a faixa de renda cai para 3 a 5 salários mínimos. No Setor Central, entre o Riacho Pajeú e o binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves, esta faixa cai ainda mais, para o intervalo entre 2 e 3 salários mínimos. Os setores de assentamentos precários na orla marítima (favelas Moura Brasil e Poço da Draga) apresentam população mais pobre, com rendimentos entre 1,25 e 2 salários mínimos.



Ao mesmo tempo em que as faixas de rendimento da população moradora na área central sejam, em sua maior parte, situadas em faixas inferiores a 10 s.m., esta é uma região que oferece a maior concentração de empregos da cidade em todos os setores, conforme mostra o mapa elaborado pela SEPLA a partir dos dados do Censo IBGE 2000.

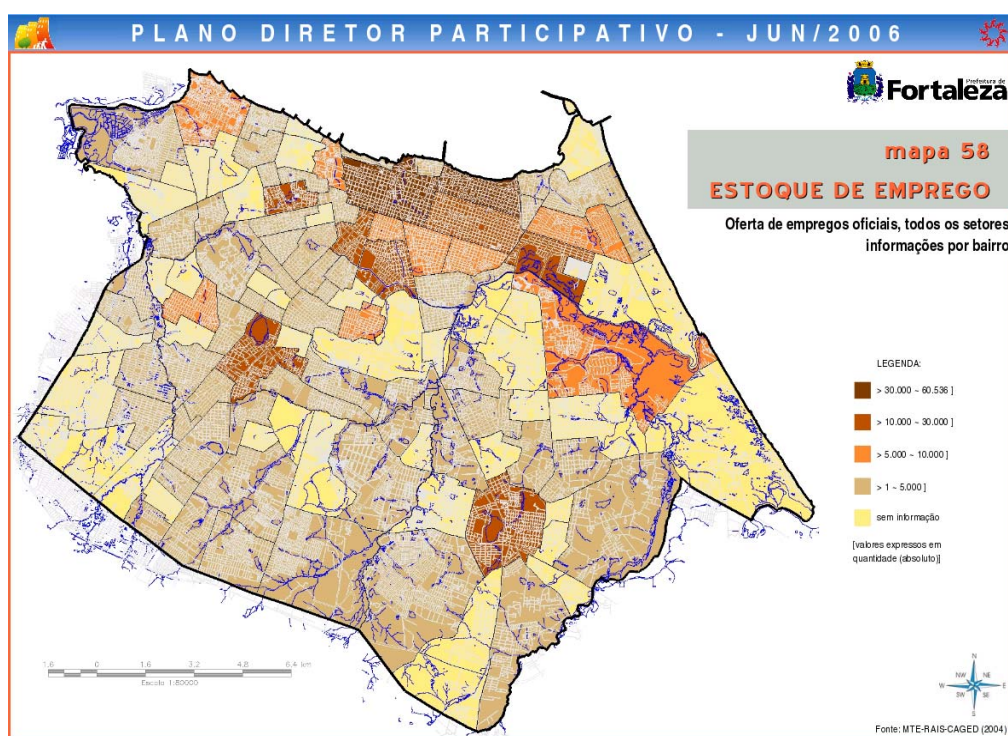


Figura 105 – Mapa de Fortaleza – Estoque de emprego: oferta de empregos oficiais em todos os setores, por bairros

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do MT – RAIS – CAGED 2004

#### 2.4.2 – Caracterização das condições de moradia

Como visto no item 1.2 deste diagnóstico, a área central de Fortaleza apresenta três setores distintos. Separam estes setores a Leste o entorno do Riacho Pajeú e a Oeste o binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves. Entre estes dois limites situa-se o coração da área central, seu Setor Central, onde os usos são predominantemente comerciais. A Leste e a Oeste destes dois limites o uso é predominantemente residencial. As densidades populacionais e domiciliares apontadas nos **Mapas 18 e 19** mostram esta setorização com bastante clareza.

De maneira geral, todos os três setores apresentam excelentes condições urbanas para a implantação de empreendimentos residenciais, respeitadas as limitações do sistema viária para absorver mais veículos. Os edifícios são servidos por toda a infra-

estrutura e serviços urbanos, além de comércio e serviços diversificados de atendimento local, e acesso por vários modos de transporte coletivo.

Os mapas a seguir, elaborados pela SEPLA, mostram a cobertura de redes de infraestrutura urbana – água, esgoto, coleta de lixo – superiores ao restante do município.

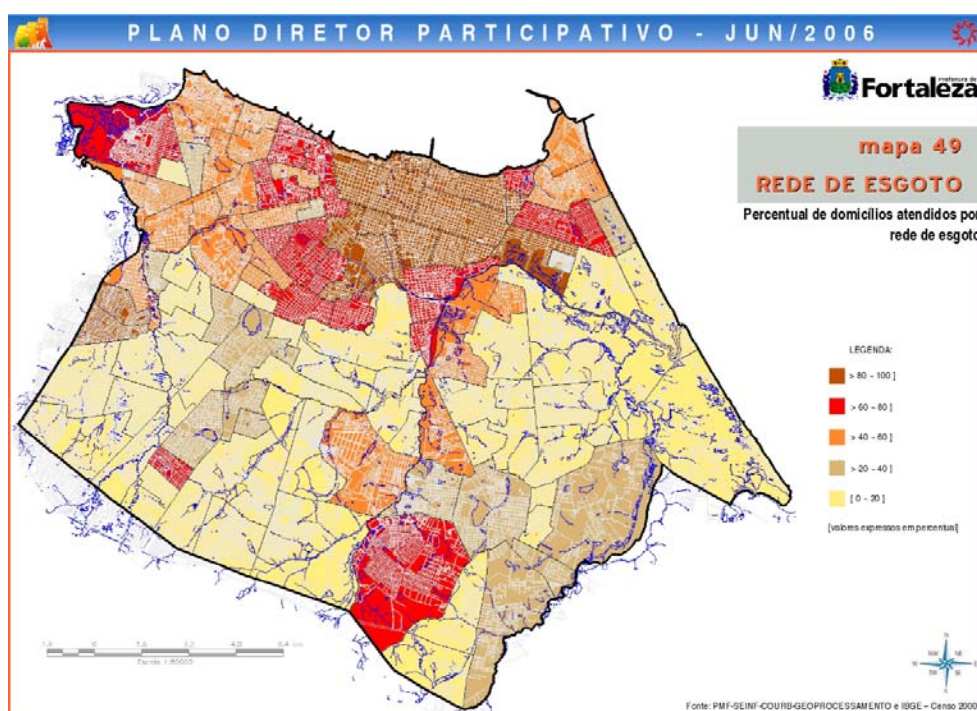


Figura 106 – Mapa de Fortaleza – Rede de Esgoto: percentual de domicílios atendidos por rede de esgoto  
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do Censo IBGE 2000 e de SEINF



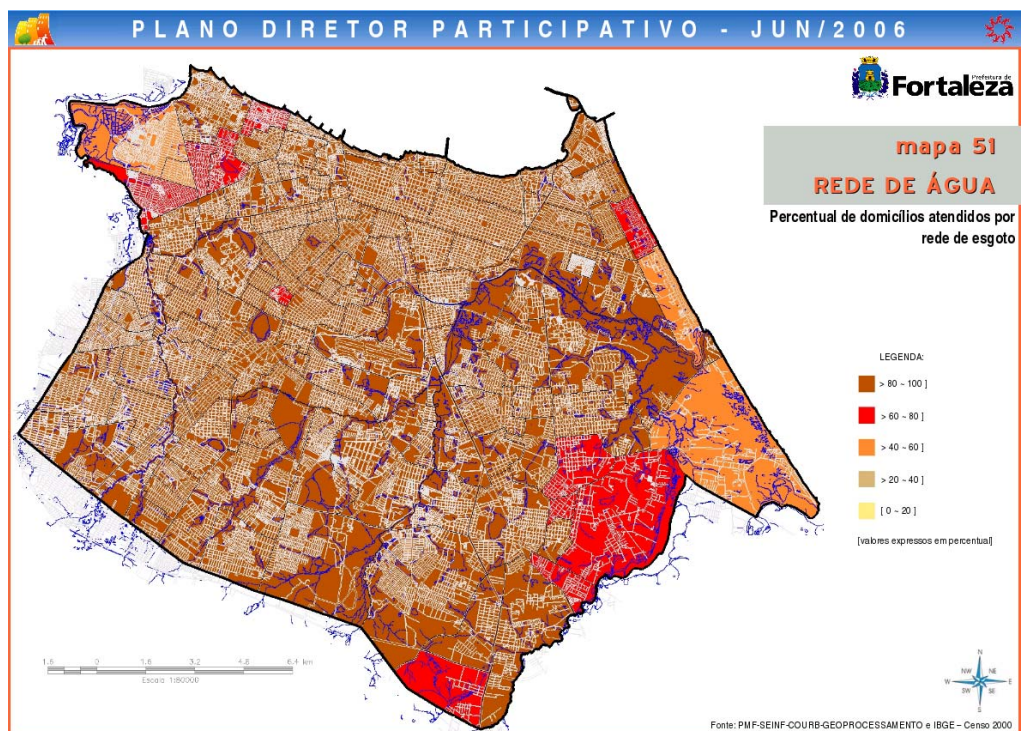


Figura 107 – Mapa de Fortaleza – Rede de Água: percentual de domicílios atendidos por rede de água  
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do Censo IBGE 2000 e de SEINF

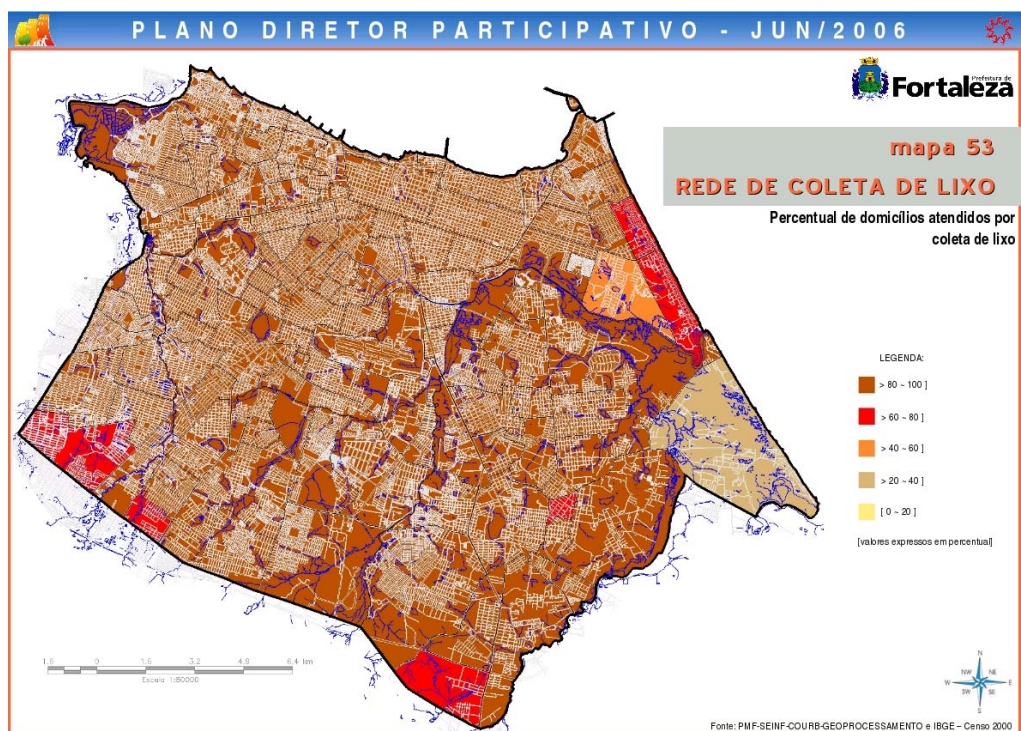


Figura 108 – Mapa de Fortaleza – Coleta de Lixo: percentual de domicílios atendidos por coleta de lixo  
 Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do Censo IBGE 2000 e de SEINF

O Setor Leste da área central apresenta parcelamento uniforme, e usos residenciais em casas térreas e sobrados.

O mapa produzido pela SEPLA aponta a distinção entre os setores, com predominância de prédios no Setor Central, e residências unifamiliares nos setores Leste e Oeste.

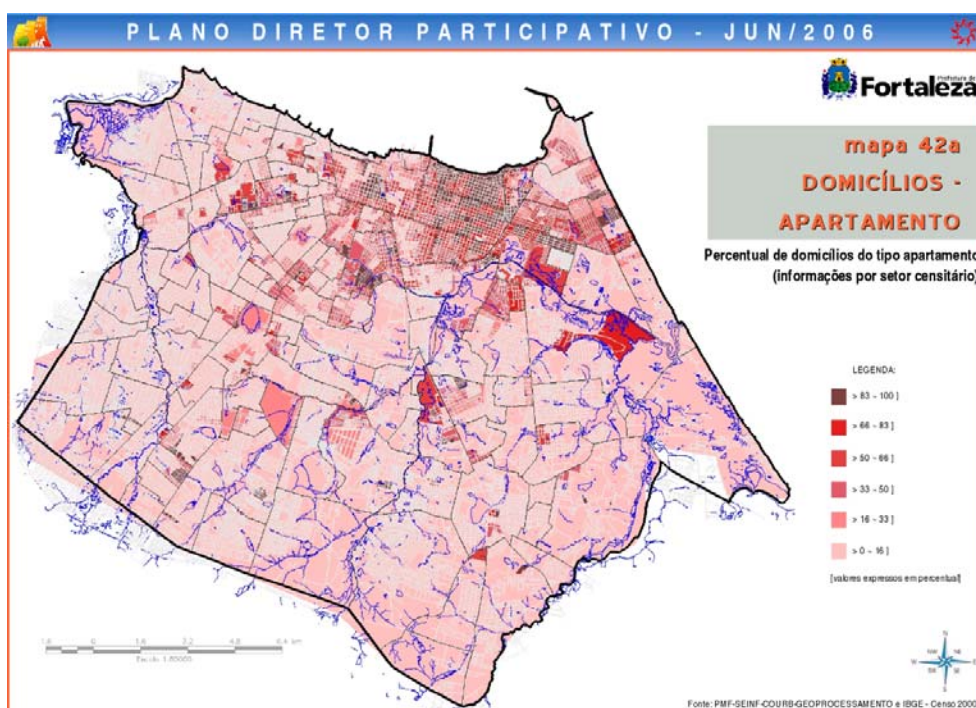


Figura 109 – Mapa de Fortaleza – Domicílios Apartamento: Percentual de domicílios tipo apartamento (informações por setor censitário)

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do Censo IBGE 2000 e de SEINF



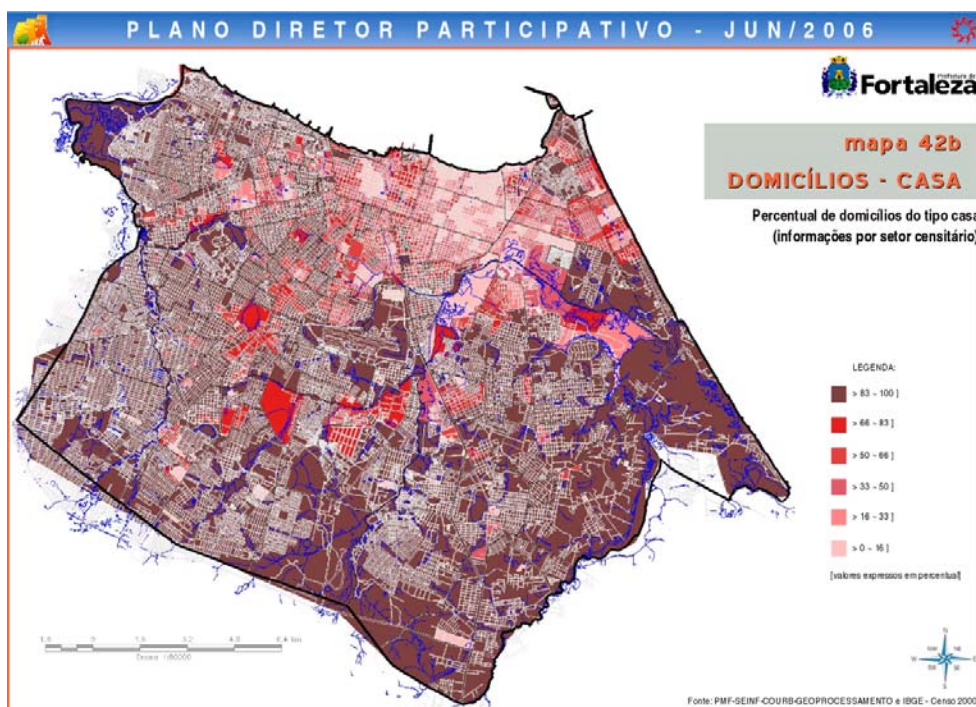


Figura 110 – Mapa de Fortaleza – Domicílios Casa: Percentual de domicílios tipo casa (informações por setor censitário)

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados do Censo IBGE 2000 e de SEINF

A verticalização nestes setores é incipiente, restrita a dois edifícios em fase de construção e lançamento.

Os dois projetos lançados até o momento impressionam por sua escala e número de unidades. O *Edifício Cidade*, localizado no Setor Oeste da área central, na Rua Guilherme Rocha, 1299, possui 32 pavimentos e 302 unidades. Já o *Edifício Sky Tower*, localizado no Setor Leste da área central, na Rua 25 de março, 200, possui 33 pavimentos e 206 unidades. Os dois empreendimentos apresentam unidades de pequenas dimensões, variando entre 45 e 65m<sup>2</sup>. Os anúncios dos empreendimentos ilustram o impacto destes empreendimentos. Estes edifícios se encontram em áreas muito próximas aos setores mais movimentados da área central, onde a estrutura viária não suporta o adensamento proposto. A localização destes empreendimentos pode ser visualizada no **Mapa síntese 4**.

*Você merece sua própria cidade...*

Edifício **Cidade**  
Sobre o mar, em Jacarecanga!

A partir de **R\$ 250,00 mensais**

Visite apartamento decorado!

Felicidade de viver **R\$ 93,60\***

Um favor para o mar, igualmente realizado para a "Cidade". Se beneficiar dos mais modernos serviços atuais.

Taxas de IPTU com redução de 50%, conforme Lei Complementar 0033 de 18/12/2006, em virtude de toda a infraestrutura básica estar totalmente implantada.

Uma obra que traz, com conforto, segurança e economia, a solução de

**JATAHY**  
ENGENHARIA LTDA

Stand de vendas no local: Rua Guilherme Rocha, 1.299 - Jacarecanga

**(85) 3283 9000**

Figura 111 – Folheto promocional do Edifício Cidade  
Fonte: Folheto distribuído pela Jatahy Engenharia Ltda.

Esta tabela preços vigente, poderá ser alterada pela construtora sem prévio aviso.

**PRESTACÃO A PARTIR DE R\$ 454,00**

**Localização Privilegiada**  
• a 5 min da Aldeota  
• a 3 min da Igreja da Sé  
• a 3 min do Centro Dragão do Mar

**Investimento Seguro**  
Garantia de 25 anos da Monteplan Engenharia

**Retorno Garantido**  
Região de constante valorização

**Não fique de fora desta grande oportunidade!**  
Investir com segurança, morar com qualidade e ainda curtir o pôr-do-sol de trancada da janela do seu quarto.  
**Tudo isso a partir de R\$ 379,25 por mês ou em até 240 meses!\***

**Apartamento**  
• 2 Quartos sendo 1 suite;  
• Sala;  
• Cozinha;  
• Área de serviço.

**Edifício**  
• Grupo gerador;  
• 6 Elevadores;  
• Espaço para sala de fitness;  
• Salão de festas, salão de jogos e playground;  
• Amplo espaço para salão de festas.

**Edifício Sky Tower**

Salete Crisóstomo  
99999999 - 88739238  
30911886

Visite apartamento decorado no local: Rua Pereira Filgueiras nº 82, esquina com rua 25 de março.

**Stand de vendas: 3254.6078**

Consulte seu corretor

**MONTEPLAN**  
ENGENHARIA LTDA  
Tel.: (85) 3254.6078  
• FORTALEZA • RECIFE • SÃO LUÍS • NATAL

Figura 112 – Folheto promocional do Edifício Sky Tower  
Fonte: Folheto distribuído pela Monteplan Engenharia Ltda.



No Setor Central, o uso residencial é menos presente, predominando o uso comercial. Nestas regiões, porém, o uso misto é bastante freqüente, com comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores.

Há três favelas na área e em seu entorno próximo. A Favela Poço da Draga situa-se no perímetro da área central, na orla marítima, e tem 360 domicílios, e população estimada em cerca de 1.300 habitantes. A Favela Moura Brasil fica próximo ao Limite Noroeste da área, entre a orla marítima e a estrada de ferro, e tem, estimadamente, 1.000 domicílios, e população estimada em 3.600 habitantes. A Favela Morro do Ouro fica em Jacarecanga, próximo ao limite Oeste da área central. Segundo informações fornecidas pela Habitafor, não há dados estimativos sobre domicílios e habitantes nesta favela. Porém, em estimativa visual a partir de leitura de foto aérea, estima-se que esta favela conte com 1.000 domicílios e 3.600 habitantes. Se comparado com o restante do município, a área central apresenta poucas unidades em assentamentos precários, que poderiam ser urbanizados e regularizados, com relocação da população para novas unidades produzidas na área central, próximo ao seu local de moradia original. Se esta relocação for estimada em 10% da população moradora nos assentamentos, temos uma demanda por cerca de 240 novas unidades habitacionais na área central.

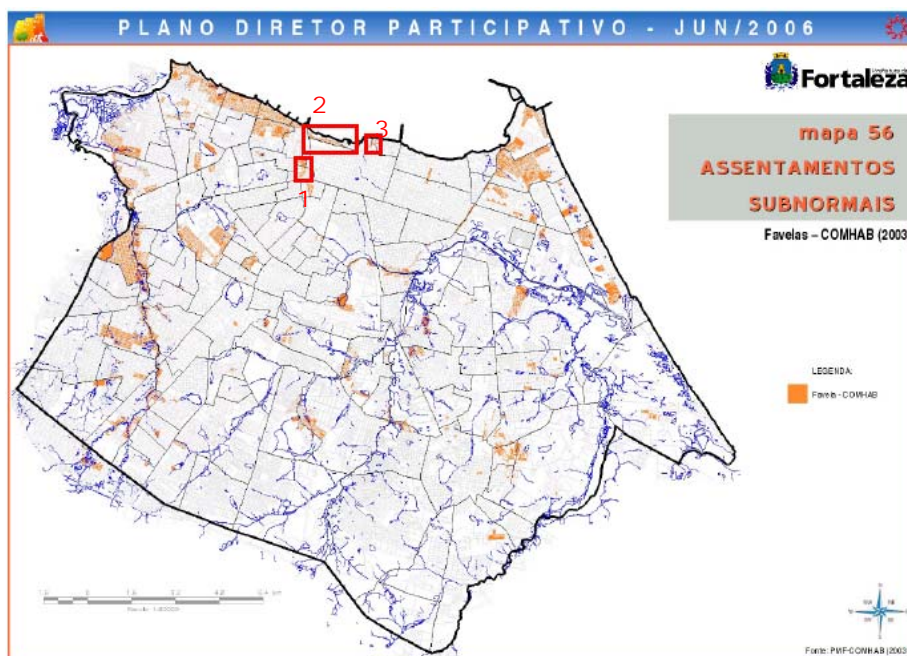


Figura 113 – Mapa de Fortaleza – Assentamentos Subnormais, com destaque das favelas (1-Mercado velho, 2- Arraial Moura Brasil, 3-Poço da Draga)

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados de COMHAB 2003

Além destes assentamentos precários, a SEPLA registra alguns imóveis ocupados irregularmente, o que pode indicar um processo, ainda incipiente, de organização social para a reutilização de edifícios vazios por moradia, a exemplo do que já ocorre em outras cidades brasileiras.

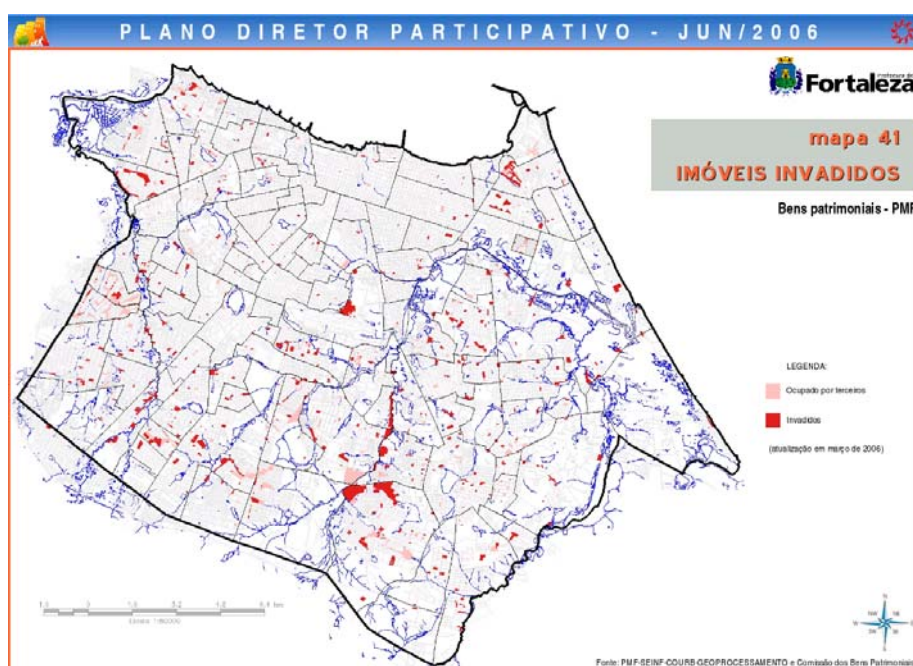


Figura 114 – Mapa de Fortaleza – Imóveis Invadidos

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados de SEINF e da Comissão de Bens Patrimoniais

A Secretaria Regional II registra a existência de imóveis com cômodos utilizados precariamente como local de moradia, em geral adaptados de antigos usos de comércio e serviços. Estes cômodos são conhecidos como cubículos, precariamente instalados para receber uma família em cada um. Esta ocupação é semelhante aos cortiços, onde são adaptados domicílios para cada cômodo, sem instalações sanitárias e outras condições de salubridade adequadas. Deste total, 8 imóveis com 80 cubículos (população estimada em 320 moradores) situam-se no Entorno do Riacho Pajeú, conforme indica o **Mapa 15**, e 32 imóveis deste tipo com 368 cubículos e (população estimada em 1.472 pessoas) no Setor Oeste da Área Central, totalizando a existência de 40 imóveis com 448 cubículos e população estimada em 1.792 moradores.

Esta é uma situação que merece cadastro quantitativo mais apurado e qualitativo, que aponte as condições físicas da moradia, jurídicas de contrato, de propriedade dos

imóveis e socioeconômicas da população moradora, para que se possa desenhar um programa adequado a esta situação.

As fotos registradas durante o levantamento de campo apontam indícios da precariedade das instalações e do adensamento superior ao registrado nos dados oficiais do IBGE. Infelizmente não foi permitido à equipe entrar e levantar com mais precisão as condições de moradia nestes casos.

Próximo ao entorno do Riacho Pajeú, de comércio atacadista, também nota-se a presença de habitação precariamente instalada em edifícios abandonados ou em mal estado de conservação.



Figuras 115 e 116 – Imóveis desocupados na zona atacadista  
Fonte: Levantamento de campo PAA – 2007/08

Estes domicílios podem ser enquadrados na classificação de demanda por novas unidades habitacionais, da Fundação João Pinheiro, que se refere à necessidade de reposição do estoque em função de adensamento domiciliar, domicílios improvisados ou domicílios rústicos. Não há dados disponíveis para a área central, mas apenas para o total da cidade de Fortaleza, para a qual o déficit calculado pela fundação João Pinheiro é de 77.615 unidades, equivalentes a cerca de 15% do total de domicílios do município. Segundo dados do Censo Demográfico do IBGE, a população do centro equivalia em 2000 a 1,16% da população total do município. Admitindo que esta proporção se mantém para 2007, cerca de 900 unidades do total do déficit calculado pela Fundação João Pinheiro estariam localizados no Centro. Outro dado que pode servir de parâmetro para o cálculo deste déficit na área central vem dos cadastros do Programa de Arrendamento Residencial, da Caixa, em parceria com a Habitafor, que cadastraram 2.070 famílias para o atendimento em fevereiro de 2007. Porém, a Caixa não fornece os dados sobre o local de moradia de origem destas famílias, não permitindo avaliar se esta demanda é de famílias moradoras no Centro.

Mas além da necessidade de reposição de domicílios pela população moradora no centro, é necessário considerar o interesse em morar nestes locais pela população que transita diariamente neste local. Segundo dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza<sup>11</sup>, estima-se que aproximadamente 100.000 pessoas circulem pelo centro, para trabalhar, consumir ou utilizar serviços. Adotando a porcentagem de 5% deste total como interessados em morar próximo aos locais de trabalho ou consumo, temos uma estimativa de demanda de 1.000 novas unidades.

Ao final, somando as demandas decorrentes de urbanização de favelas, reposição de estoque dos domicílios precários e interesse da população que circula na área diariamente, temos uma estimativa de 1.240 novas unidades na área. No entanto, este cálculo é bastante estimativo e deve ser aprimorado quando da elaboração do Censo Demográfico IBGE 2010 e de pesquisas amostrais específicas para identificar as condições de moradia nos prédios ocupados ou adaptados.

### **2.4.3 - Conclusão**

De maneira geral, toda a área central apresenta excelentes condições urbanísticas para receber novos moradores, desde que respeitadas algumas características específicas de cada um dos três setores.

O **Mapa síntese 4** mostra a clara distinção entre os setores Leste e Oeste da área central e seu Setor Central.

Os setores Leste e Oeste já apresentam historicamente uma ocupação predominantemente residencial, em parcelamento com lotes estreitos e compridos, e casas térreas ou de 2 pavimentos. São justamente estes setores que apresentam população com faixas de renda do chefe superiores, entre 3 e 5 salários mínimos a Oeste e entre 5 e 10 salários mínimos a Leste, próximo ao bairro de Aldeota. Esta é uma das razões que pode explicar a pressão imobiliária por adensamento na área, representada pelos novos Sky Tower e Edifício Cidade. Além de exigir a implantação de vários andares para acomodar estacionamento de veículos, este adensamento poderá trazer problemas para a infraestrutura viária bastante carregada da região.

No Setor Central, verifica-se a existência de cortiços ou salas comerciais precariamente adaptadas para uso habitacional. De fato, a estas condições mais precárias de moradia se associam os baixos rendimentos desta população, entre 2 e 3

---

<sup>11</sup> PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Secretaria de Planejamento – Estudo de Vantagens Competitiva do Centro da Cidade de Fortaleza – Fortaleza, 2004.



salários mínimos no Setor Central, e entre 3 e 5 salários mínimos nas proximidades do entorno do Riacho Pajeú.

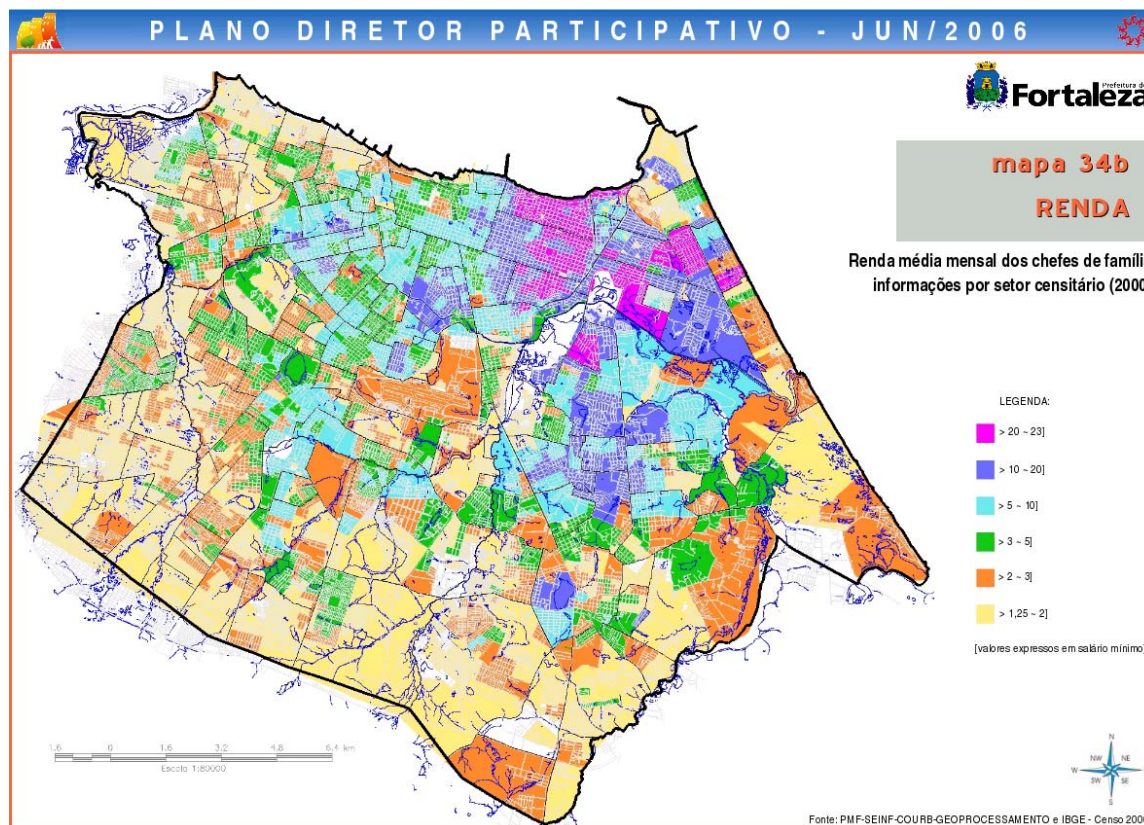


Figura 117 – Mapa de Fortaleza – Mapa de Renda: Renda Média Mensal dos Chefes de Família (informações por setor censitário)

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Mapas Técnicos – Plano Diretor Participativo, 2008, elaborado a partir de dados Censo Demográfico IBGE 2000

Mas a pior situação em termos socioeconômicos e de condições de moradia está nas favelas, onde os chefes de família auferem rendimentos mensais inferiores a 2 salários mínimos.

Estes dados apontam a necessidade de propor alternativas de atendimento habitacional que garantam a permanência da população mais pobre na área central, próximo aos seus locais de trabalho, consumo e serviços no Setor Central da área central. Apontam ainda a necessidade de propor alternativas de atendimento habitacional para compatibilizar o adensamento habitacional já iniciado nos Setores Leste e Oeste com a capacidade do sistema viário absorver acréscimo de tráfego.

Os dados estimativos sobre a demanda por novas unidades habitacionais são bastante genéricos, mas permitem avaliar que do total de 1.240 novas unidades

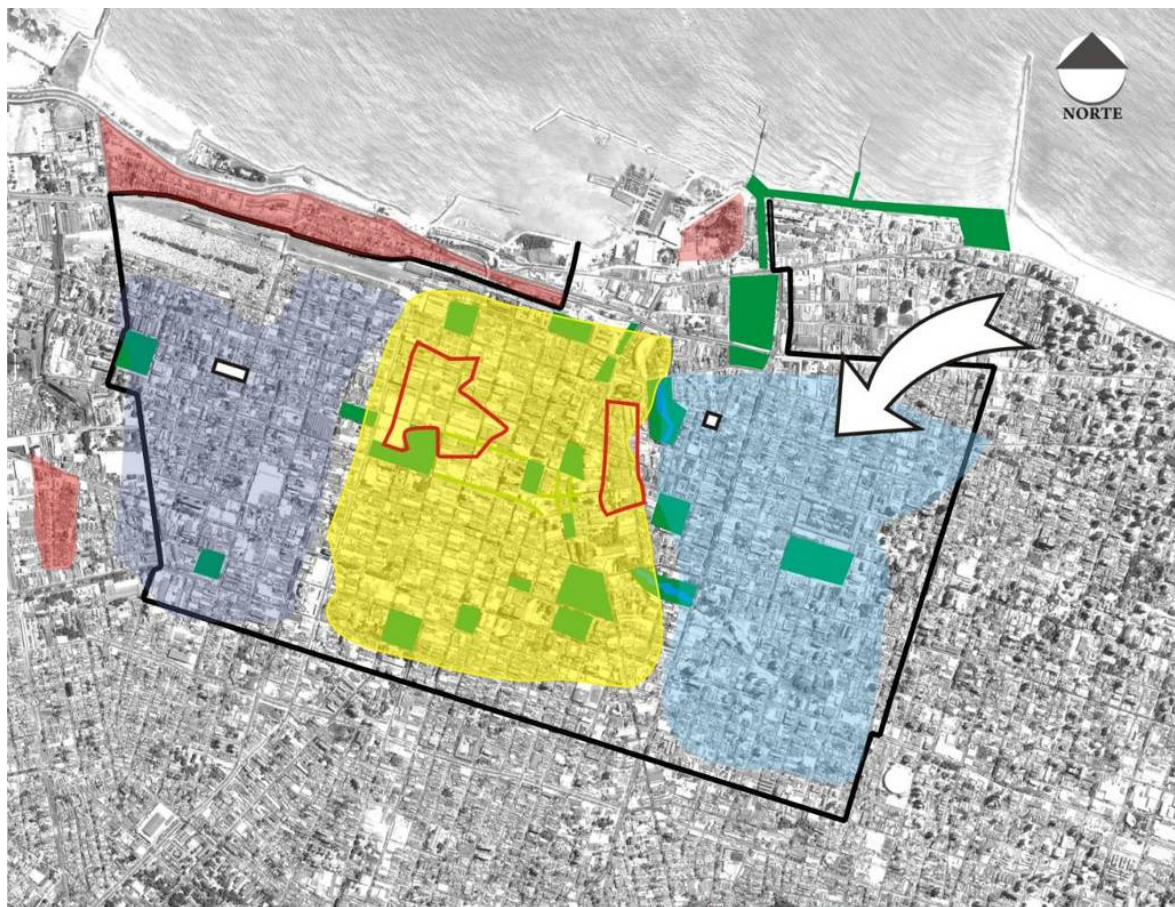
estimadas, 870 (cerca de 70%) são destinadas ao atendimento das faixas de renda inferiores a 3 salários mínimos, que demandam produtos adequados à sua capacidade de pagamento do financiamento ou locação, e das taxas de condomínio.

Calcula-se que os 370 restantes estejam situados em faixas superiores a 3 salários mínimos, com melhores condições de pagamento do financiamento e das taxas de condomínio.

O Produto 8 deste trabalho analisará os produtos adequados para cada faixa de renda da demanda.



#### Mapa síntese 4 – População e moradia no Centro de Fortaleza



**Mapa síntese 04: População e Moradia**

**LEGENDA:**

- |   |               |   |   |
|---|---------------|---|---|
|  | Setor Central |  | Novos empreendimentos imobiliários                                  |
|  | Setor Leste   |  | Maior Pressão Imobiliária   |
|  | Setor Oeste   |  | Precarização habitação<br>Adaptação de salas para o uso residencial |
|  | Favelas       |  | Espaços verdes/ praças  |

**Quadro síntese 4 – População e Moradia no Centro de Fortaleza**

<b>temas</b> processos de formação e transformação	<b>componentes</b> aspectos trabalhados em cada tema	<b>potenciais</b> potencial apresentado em cada tema para a reabilitação urbana e habitacional	<b>problemas/entraves</b> problemas a solucionar para realizar o potencial de cada tema
<b>características da população</b>	renda	população com faixa de renda entre 5 e 10 s.m., com condições de assumir financiamento e taxas de condomínio	demanda por vagas de estacionamento e aumento do carregamento do sistema viário já saturado
	emprego	grande concentração de oferta de empregos em todos os setores	população com faixa de renda entre 3 e 5 s.m., com poucas condições de assumir financiamento e taxas de condomínio
	composição etária	pequena parcela nas faixas até 19 anos, demanda menor por equipamentos de educação	população com faixa de renda inferior a 3 s.m., com muito poucas condições de assumir financiamento e taxas de condomínio
	processo de esvaziamento	oferta de imóveis vagos	população predominantemente acima de 20 anos, e com bastante incidência acima de 60 anos, o que exige adequação das condições de circulação
<b>condições de moradia</b> mapas 17 e 18	assentamentos precários - favelas e cortiços		abandono de edifícios, esvaziados e em mal estado de conservação problemas de segurança
	cortiços e ocupações irregulares		precariedade da moradia, insegurança na posse precariedade da moradia e insegurança na posse dificuldade de quantificar e qualificar o grau de precariedade, por ausência de levantamentos

### **3. PLANEJAMENTO URBANO NO CENTRO: PLANOS, LEGISLAÇÕES E PROJETOS**

Nos últimos vinte anos, embora tenha sido nítido o processo de descaracterização morfológica do Centro, e significativa a transferência de atividades econômicas, esta área permaneceu como um objeto privilegiado de intervenção pública. Foram significativas as ações públicas no sentido requalificar a área central, seja por meio de planos e legislações urbanísticas, que passaram a estimular a ocupação da área a partir de maiores potenciais construtivos, seja com um conjunto de projetos urbanos, na maioria dos casos desenvolvidos a partir de uma lógica setorial e ou pontual, sem que tenha existido um esforço mais articulado visando uma transformação global da área.

Deve-se reforçar que todo esse esforço público não resultou, até o momento, em uma ampliação significativa dos investimentos privados. Constata-se, entretanto, no presente momento, o início de um retorno de investimentos privados, motivados muito mais pela conjuntura econômica - onde a ampliação do consumo das classes economicamente classificadas como c e d estimulou investimentos específicos destinados a estas classes – do que pelas ações empreendidas pelo Estado.

O exame da ação pública, através do planejamento urbano, parece desempenhar um papel relevante nas transformações mais recentes identificadas na área central. Neste contexto é pertinente identificar e caracterizar o conjunto de instrumentos urbanísticos (planos e legislações) e as intervenções físicas implementadas por meio de projetos urbanos para avaliar a pertinência e efetividade dessas formas de intervenção. Pretende-se assim identificar potencialidades e problemas destas formas de atuação pública, entendendo que as mesmas são partes essenciais no processo de reabilitação da área central.

#### **3.1 Instrumentos urbanísticos: Planos e legislações urbanísticas**

Nesse subitem pretende-se apresentar os instrumentos urbanísticos legais vigentes para a cidade de Fortaleza e suas implicações no desenvolvimento da área central. A legislação urbanística principal referente ao município de Fortaleza é composta pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU - Lei nº 7.061 de 16 de janeiro de 1992), Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS - Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996), e o Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza (COP- Lei nº 5.530 de 23 de dezembro de 1981 e legislação complementar). Atualmente o Plano Diretor da Cidade

encontra-se em processo de revisão – estando à nova lei – Plano Diretor Participativo de Fortaleza - em votação na Câmara dos Vereadores. O novo plano avança em diversos aspectos, que serão abordados aqui de forma geral. As potencialidades específicas deste novo instrumento serão discutidas de forma mais detalhada no PRODUTO 8 deste Plano.

De uma forma geral, a leitura e a interpretação dos Planos Diretores da Cidade de Fortaleza a partir da década de 70 revelam um claro desígnio de descentralização e desconcentração de atividades da área central na tentativa de superação da estrutura monocêntrica, motivados pelo claro processo de saturação da área central e pelo crescimento disperso e acelerado, constado principalmente a partir da década de 80.

O Plano Diretor de 1992 (plano vigente) dividiu a cidade em três grandes zonas - Urbanizada, Adensável e de Transição - de acordo com os níveis de urbanização e disponibilidade de infra-estruturas. O Plano preconizava o reforço de áreas de urbanização prioritária, em pontos correspondentes a Centro de bairros num conceito próximo à idéia de centralidade. Foram identificadas sete zonas de urbanização prioritárias, a saber: Centro; Aldeota; Carlito Pamplona; Antonio Bezerra; Parangaba; Montese; Messejana; Seis Bocas.

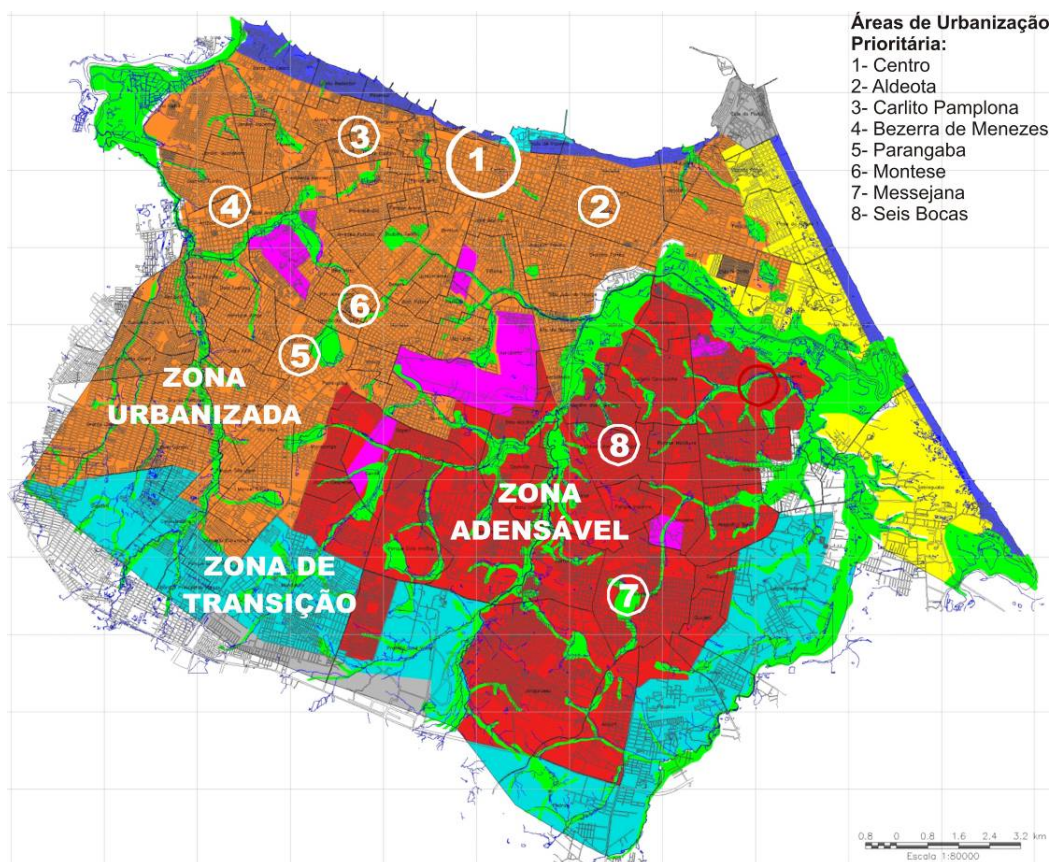


Figura 118 – Macrozonas e Áreas de Urbanização Prioritárias propostas pelo PDDU – 1992

Fonte: Adaptado a partir de mapa encontrado em [www.sepla.fortaleza.ce.gov.br/planodiretor](http://www.sepla.fortaleza.ce.gov.br/planodiretor)

Para cada área de urbanização prioritária deveriam ser detalhados padrões de uso e ocupação do solo e desenvolvidos Planos Urbanísticos específicos, respeitando a vocação e a identidade das áreas de influência. Na prática, foram definidos parâmetros específicos apenas para o Centro e o Montese com a regulamentação de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Em muitos casos, o desenvolvimento de algumas destas áreas não correspondeu às diretrizes do plano, aumentando as assimetrias da estrutura urbana. Algumas centralidades tiveram decréscimo populacional, como é bastante nítido para o caso da área central – destacado no item 2.4 deste Relatório.

Embora o Plano Diretor de 1992 tenha previsto uma série de instrumentos inovadores, que seriam mais tarde regulamentados pelo Estatuto da Cidade em 2001, tais como as Áreas de Interesse Social, o Solo Criado e as Operações Urbanas, os mesmos praticamente não foram implementados. As diretrizes e objetivos gerais definidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1992 foram detalhados apenas em 1996, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.



Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996) a cidade foi subdividida em microzonas de acordo com as ofertas de infra-estruturas e a densidade. Dentro do zoneamento estabelecido pela legislação, o bairro Centro passou a ser classificado como Microzona Urbanizada 1 (ZU1). Esta microzona (ZU 1) corresponde à área de maior potencial construtivo, sendo seu IA (índice de adensamento) igual a 3 vezes a área do terreno.

A LUOS, de forma geral, é caracterizada por grande incentivo a verticalização das zonas urbanizadas, sendo a ZU1 a zona onde é permitida maior verticalização, com gabaritos de 95 m, mais de 30 andares. Estes índices representam claramente um estímulo aos usos comercial, de serviços e residencial através da renovação urbana. No quadro a seguir estão sistematizados todos os parâmetros urbanísticos relativos a ZU1.

As tabelas a seguir ilustram o incentivo à construção na área central a partir da comparação com as demais zonas.

**Quadro 3 – Macrozonas urbanizadas e parâmetros urbanísticos**

MICROZONAS DE DENSIDADE		TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO - T. O. (%)				FRAÇÃO DO LOTE (m <sup>2</sup> )		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO I. A.			ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO
			RESIDENCIAL		OUTROS USOS	SUB-SOLO	RESIDENCIAL	C.S.M.	RESIDENCIAL		OUTROS USOS	
			UNI	MULTI					UNI	MULTI		
ZU 1	CENTRO	20	60	60	60	70	100	25	1,0	3,0	3,0	95,00
ZU 2	ALDEOTA / MEIRELES	20	55	60	60	70	100	25	1,0	2,5	2,5	72,00
ZU 3-1	FÁTIMA / BENFICA	30	55	60	60	60	100	25	1,0	2,0	2,0	72,00
ZU 3-2	ANTONIO BEZERRA / PE. ANDRADE	40	45	50	50	50	100	25	1,0	2,0	2,0	72,00
ZU 3-2	VARJOTA / PAPICU	40	45	50	50	50	100	25	1,0	2,0	2,0	72,00
ZU 3-3	VICENTE PINZON	40	45	50	50	50	100	25	1,0	1,0	1,0	48,00
ZU 3-4	PARANGABA / MANUEL SÁTIRO	40	45	50	50	50	100	25	1,0	1,5	1,5	48,00
ZU 4-1	DIONISIO TORRES / SÃO JOÃO DO TAUAPE	30	55	60	60	60	100	25	1,0	2,0	2,0	72,00
ZU 4-2	BARRA DO CEARÁ / ALVARO WEYNE	40	45	50	50	50	100	25	1,0	1,0	1,0	48,00
ZU 4-2	HENRIQUE JORGE / JOÃO XXIII	40	45	50	50	50	100	25	1,0	1,0	1,0	48,00
ZU 4-3	PARQUE DO COCÓ	40	45	-	50	50	-	-	1,0	-	1,0	15,00
ZU 5	CONJUNTO CEARÁ / GRANJA PORTUGAL	40	45	45	45	50	140	35	1,0	1,0	1,0	48,00
ZU 6	MONTESE / JARDIM AMÉRICA / VILA UNIÃO	30	45	45	45	50	200	50	1,0	2,0	2,0	48,00
ZU 7-1	ALTO DA BALANÇA / AEROLANDIA	30	55	60	60	60	200	50	1,0	2,0	2,0	48,00
ZU 7-1	PICI / MONTE CASTELO / PARQUELANDIA	30	55	60	60	60	200	50	1,0	2,0	2,0	48,00

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

**Quadro 4 – Parâmetros urbanísticos do Centro**

Microzona de densidade			ZU1 - Centro
Taxa de permeabilidade (%)			20%
Taxa de Ocupação (%)	Residencial	Unifamiliar	60%
		Multi-familiar	60%
	Outros usos		60%
	Subsolo		70%
Fração do Lote	Residencial		100
	Comercio e Serviços		25
Índice de Aproveitamento	Residencial	Unifamiliar	1,0
		Multi-familiar	3,0
	Outros usos		3,0
Altura Máxima da Edificação			95 m
Dimensões mínimas do lote	Testada		5,00 m
	Profundidade		25,0 m
	Área		125,0 m <sup>2</sup>

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

No interior desta zona (ZU 1) é delimitada e regulamentada a Área de Urbanização Prioritária<sup>12</sup> do Centro (ver **mapa 20** no Anexo 1) que corresponde ao setor central do Bairro Centro - área de maior concentração de comércios e serviços. Nesta área todas as vias são classificadas como comerciais, o que implica permissividade de usos com maiores portes.

As edificações implantadas dentro do perímetro da Área de Urbanização Prioritária obedecem às regulamentações da Microzona ZU-1, mas ficam liberadas da Fração do Lote<sup>13</sup> e do Índice de Aproveitamento. Isso significa que não existe nenhuma forma de controle sobre o adensamento populacional – número de unidades – e sobre o potencial construído permitido para área.

Contraditoriamente à grande demanda por vagas de veículos, dada a grande concentração comercial, é proibida a construção de estacionamentos (horizontais e verticais) em um perímetro significativo da área, como foi assinalado no **Mapa 19** no anexo deste relatório. Paradoxalmente, esta restrição favoreceu o florescimento de estacionamentos irregulares a partir da demolição total ou parcial de várias edificações de interesse histórico.

De uma forma geral os afastamentos requeridos para esta área são menores quando comparados a outras áreas da cidade. Ao requererem maiores passeios, as novas construções irão claramente romper com a estrutura morfológica tradicional do Centro, caracterizada por edificações alinhadas ao passeio. As regulamentações específicas da Área de Urbanização Prioritária foram transcritas no quadro a seguir.

---

<sup>12</sup> As Áreas de Urbanização Prioritária correspondem a uma classificação de zona especial, que por sua localização em setores adensados da cidade, condições privilegiadas de acessibilidade e de concentração de atividades geradoras de renda possuem tratamento específico (Lei de Uso e Ocupação do Solo/Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996). A Zona de Urbanização Prioritária do Centro tem os seguintes limites: a norte, Av. Pres. Castelo Branco; a leste, Av. D. Manuel; a sul: R. Antônio Pompeu; a oeste: a Av. Pe. Mororó.

<sup>13</sup> Fração do Lote é um parâmetro que visa controlar o número de unidades residenciais e comerciais dentro dos lotes. A liberação significa que aí são permitidos quaisquer adensamentos em termos de unidades.

## Quadro 5 – Normas específicas para a Área de Urbanização Prioritária do Centro

---

### SEÇÃO X DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA DA ZU-1 - CENTRO

Art. 146 - Ficam classificadas como Vias Comerciais, exclusive as constantes do Anexo 10, as vias situadas dentro do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. D. Manuel, R. Antônio Pompeu, a Av. Pe. Mororó, limites da Área de Urbanização Prioritária da ZU-1.

§1º. As edificações implantadas nas vias de que trata este artigo ficam liberadas da Fração do Lote e Índice de Aproveitamento (I.A.)

§2º. Poderá ser admitida a implantação das atividades 76.40.01 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento horizontal), 76.40.02 - Serviço de guarda de veículos (estacionamento vertical), Classe PGT-1 do Subgrupo de uso Serviços de Oficinas e Especiais - SOE fora do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, R. Conde D'Eu, R. Sena Madureira, Av. Visc. do Rio Branco Av. Duque de Caxias e Av. do Imperador.

Art. 147 - As edificações na Área de Urbanização Prioritária da ZU-1 estão sujeitas às seguintes restrições:

I - para os lotes lindeiros às vias de sentido norte - sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;

II - para os lotes lindeiros às vias de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral;

III - para os lotes lindeiros às avenidas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive lateral.

§1º. As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto neste artigo passarão a integrar faixas de domínio público de uso comum do povo.

§2º. Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes nos lotes que contenha edificações tombadas ou cadastradas pelos órgãos competentes federal, estadual e municipal como preservação histórica.

Art. 148 - A ocupação da área de que trata este Capítulo poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo, até o quarto pavimento;

II - a dispensa dos recuos laterais até o quarto pavimento;

III - o avanço em balanço, até o alinhamento, dos três primeiros pavimentos acima do térreo desde que o nível do piso pronto do quarto pavimento não ultrapasse a cota dos 12,00m (doze metro) contados do nível médio do passeio por onde existe acesso;

Art. 149 - Acima do quarto pavimento, exceto para o Grupo de Uso Residencial, Sub-grupo Residencial, os recuos são: frente - 6,00m(seis metros), para as vias de sentido norte/sul e avenidas sentido norte/sul e leste/oeste: 3,00m (três metros) para as demais vias; lateral - 3,00m (três metros) e fundos - 3,00m (três metros).

Art. 150 - As edificações das classes M-6, M-7, M-10 e M-11 deverão ter um pavimento de transição, desde que sua área fechada não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) do pavimento tipo imediatamente inferior.

---

Parágrafo único. A área ocupada prevista neste artigo não será computada para o cálculo do índice de aproveitamento (I.A).

**Fonte:** Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

Esta legislação é ainda ineficiente na restrição ao comércio atacadista (fator de degradação do setor central, como descrito no item 2.3). Embora considere inadequada a implementação de novos comércios atacadista, não consegue coibir o seu funcionamento atual. A restrição ao comércio atacadista foi estabelecida desde a legislação anterior (Lei 5.122 A, 1978), entretanto, os comércios são transferidos a outros proprietários e as licenças de uso são mantidas nos nomes dos proprietários antigos.

Outro aspecto negativo da legislação é a desproporção entre o uso do solo proposto e estimulado e o uso do solo de fato praticado na zona central (principalmente no setor central). Atualmente, o uso do solo está baseado principalmente em pequenas unidades de comércio e serviço. Além disso, a renovação proposta pela legislação implica em uma transformação radical do padrão morfológico da área central e possibilita a descaracterização de setores representativos da arquitetura do Centro. A Legislação também não previu para área central nenhum incentivo para a recuperação das edificações existentes. Pelo contrário, muitas das regulamentações presentes no Código de Obras e Posturas do Município dificultam ou inviabilizam as ações de reforma ou reabilitação pela incompatibilidade com a realidade técnica das edificações. Na prática há um número significativo de reformas feitas a revelia das regulamentações urbanísticas.

O incentivo para a construção de edificações verticais, que esteve presente desde a legislação de 1978 (para os usos de comércio e serviço), favoreceu em grande medida a descaracterização dos conjuntos urbanos mais significativos da área central. Até a década de 80, a verticalização manifestou-se de forma aleatória e favoreceu a demolição de conteúdos históricos significativos do Centro.

Em geral, as oportunidades oferecidas em termos de potencialidades construtivas na LUOS de 1996 não coincidiram com o interesse dos empreendedores imobiliários. Na zona Leste da cidade, principalmente no bairro Aldeota, embora os índices de adensamentos e gabaritos fossem menores, o processo de verticalização foi muito intenso nos últimos 15 anos. Esta área e seu entorno passaram a corresponder desde o final dos anos 70 a área de convergência dos principais interesses imobiliários.

Os estímulos presentes na LUOS para a área central por muitos anos não favoreceram o seu adensamento (PMF, 2004). Um dos motivos do insucesso desta legislação enquanto instrumento de promoção da renovação urbana (e em especial de estímulo a função residencial) é a estrutura fundiária fragmentada da área (PMF, 2004). Em relação à estrutura da área, verifica-se que o parcelamento do solo (lotes estreitos e profundos de pequena dimensão), a situação de degradação de muitos trechos



dificultaram a promoção de empreendimentos residenciais (questões particularmente reforçadas no perímetro da Área de Urbanização Prioritária).

Como tendência recente, percebe-se o interesse do mercado imobiliário pelo Centro, motivado, em parte, pela saturação e altos preços dos terrenos da zona leste e por uma conjuntura favorável ao crescimento do mercado imobiliário, devido à ampliação da oferta de financiamentos e do potencial de consumo das classes economicamente classificadas como c e d. Os grandes estímulos edilícios concedidos às construções no Centro, passam a ser aproveitados apenas 12 anos após sua aprovação, como podem ser constatados nos novos lançamentos.

Os dois projetos lançados até o momento impressionam por sua escala e número de unidades – ver imagens dos empreendimentos no item 2.4. O mais interessante é perceber que eles se encontram em áreas muito próximas aos setores mais movimentados da área central, onde a estrutura viária claramente não suporta tamanho adensamento.

Como discutido acima, as edificações construídas a partir dos parâmetros propostos pela LUOS criam claramente uma ruptura radical com a estrutura morfológica tradicional do Centro.

Pelo clima de otimismo do mercado imobiliário, pode-se identificar que a expansão do mercado de habitação popular recoloca a área central como local privilegiado de investimentos. A transformação das tendências de verticalização e crescimento reforça a necessidade de uma reflexão a cerca da adequação dos parâmetros urbanísticos propostos e seus impactos sob a transformação da área.

Esses empreendimentos mostram também que o incentivo ao adensamento esteve sempre direcionado para as construções novas, não existindo qualquer incentivo à reabilitação de edificações. Tal fato fica mais nítido ao se examinar o Código de Obras e Posturas do Município (COP- Lei nº 5.530).

O Código de Obras elaborado em 1981 não foi revisado desde então e apenas foi complementado pontualmente. Por não existirem considerações sobre a modalidade Reabilitação, as ações necessárias e bem-vindas enquadram-se, sem pertinência, na categoria geral de reforma. O Código define reforma da seguinte forma: *os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área construída* (artigo 40 - COP).

O enquadramento da Reabilitação das edificações do Centro na categoria reforma traz limitações significativas. A principal limitação talvez seja o fato de que a aprovação da reforma esteja vinculada ao enquadramento das antigas edificações às normas vigentes. As edificações antigas para serem aprovadas, devem possuir recuos, índices de ocupação e demais parâmetros de acordo com as determinações da LUOS, de 1996. São abertas exceções apenas para o caso das edificações tombadas, que são minoria no caso do Centro de Fortaleza. Na prática, a reabilitação exigiria a demolição de parte da edificação, para que a mesma respeitasse os recuos vigentes, desqualificando o conjunto arquitetônico e urbanístico.

Outro aspecto limitante são as dimensões mínimas estabelecidas para as áreas comuns e áreas internas das edificações. Cumpre ressaltar, que parte significativa do estoque de habitações subutilizadas da área central refere-se a edificações originalmente destinadas a outros usos, predominantemente, edifícios de salas comerciais e de serviços. A reabilitação de edificações significará em vários casos processos de reconversão de uso, que trazendo restrições significativas em termos de flexibilização das dimensões em planta. Cumpre-se ressaltar que o Código de Obras e Postura flexibiliza as áreas mínimas para o caso das habitações de interesse social. Embora tal flexibilização seja positiva, parece haver necessidades de exame de flexibilização para casos específicos relacionados a situações de reabilitação e mais particularmente a reconversão de usos. As tabelas do código de obra de particular interesse seguem a seguir.

**Quadro 6 – Parâmetros mínimos para ambientes dos edifícios de uso residencial.**

TABELA I (COP) – USO RESIDENCIAL						
	CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	PROFUNDIDADE MÁXIMA
VESTÍBULO	0,80	-	-	-	2,30	-
SALA ESTAR	2,50	10,00	1/6	1/12	2,50	3 vezes o pé-direito
S REFEIÇÕES	2,00	6,00	1/6	1/12	2,50	
COPA	1,80	5,00	1/6	1/12	2,50	
1º e 2º QUARTOS	2,00	8,00	1/6	1/12	2,50	
DEMAIS QUARTOS	2,00	5,00	1/6	1/12	2,50	
BANHEIROS	1,00	1,50	1/8	1/16	2,20	..
LAVANDERIA	1,50	2,50	1/8	1/16	2,20	..
DEPÓSITO	1,00	1,50	-	-	2,10	-
GARAGEM	2,20	9,00	1/12	1/24	2,20	3 vezes o pé-direito
ABRIGO	2	-	-	-	2,20	
DESPENSA	1,00	1,50	1/8	1/16	2,50	
CORREDOR	0,80	-	-	-	2,30	
ESCRITÓRIO	2,00	6,00	1/6	1/12	2,50	3 vezes o pé-direito
ESCADA	0,80	-	-	-	2,00	-

**Fonte:** Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

**Quadro 7 – Parâmetros mínimos para ambientes dos edifícios de uso residencial (cont.)**

	CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	PROFUNDIDADE MÁXIMA
HALL DO PRÉDIO	3,00	-	1/10	1/20	2,50	3 vezes o pé-direito
HALL DA UNIDADE	1,50	-	1/10	1/20	2,50	3 vezes o pé-direito
CORREDORES PRINCIPAIS	1,20	-	-	-	2,50	-
ESCADAS	1,20	-	-	-	2,00	-
RAMPA	1,20	-	-	-	2,00	-

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

**Quadro 8 – Parâmetros mínimos para ambientes dos edifícios de uso residencial (cont.)**

	CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	PROFUNDIDADE MÁXIMA
VESTÍBULO	0,80	-	-	-	2,30	-
SALA ESTAR	2,50	10,00	1/6	1/12	2,50	3 vezes o pé-direito
S. REFEIÇÕES	1,80	5,00	1/6	1/12	2,50	"
COPA	1,80	4,00	1/6	1/12	2,50	-
COZINHA	1,80	4,00	1/6	1/12	2,50	"
1º e 2º QUARTOS	2,50	7,50	1/6	1/12	2,50	"
DEMAIS QUARTOS	2,00	5,00	1/6	1/12	2,50	"
BANHEIRO	1,00	1,50	1/8	1/15	2,20	"
CORREDOR	0,80	-	-	-	2,30	-
ABRIGO	2,00	8,00	-	-	2,20	-
ESCADAS	0,80	-	-	-	2,00	-

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987 de 23 de Dezembro de 1996)

A questão dos estacionamentos é outro aspecto deve ser destacado. Tanto a LUOS como o COP, fazem exigências a cerca do número de vagas e características dos desenhos dos espaços de circulação dos veículos. Em muitas situações de reabilitação não existem alternativas sobre a questão do estacionamento. Deve-se destacar que mesmo para os empreendimentos classificados como habitação de interesse social existe necessidade de vagas, mesmo que em menores quantidades.

Existem ainda no Código de Obra outras formas de limitações presentes no Código de Obra relacionadas aos trâmites para a construção e aprovação que poderão vir a inviabilizar propostas de reabilitação. O conjunto das questões aqui apresentadas aponta para a necessidade de definição de um marco regulatório específico para a reabilitação do Centro, que considere as condições particulares das edificações da área central de forma a viabilizar a reabilitação das mesmas para o uso habitacional.

A partir Abril de 2006, um novo marco urbanístico passou a ser discutido para a cidade de Fortaleza. Trata-se do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP-For) que desde o início do ano de 2008 encontra-se em discussão na Câmara dos Vereadores.

Este plano procura favorecer um crescimento equilibrado do município, desestimulando o crescimento espraiado da cidade por áreas sem infra-estrutura e ambientalmente frágeis. Ao mesmo tempo reforça a ocupação de áreas que embora bem infra-estruturadas estão desvalorizadas, e muitas vezes não são consideradas pelo mercado imobiliário. Procura desta forma, reverter à tendência de valorização e de concentração de atividades nas centralidades da zona Leste da cidade, estimulando a dinamização econômica do Centro e da zona Oeste da cidade.

O Plano trás, para além de seu zoneamento, a regulamentação dos instrumentos urbanísticos definidos no Estatuto das Cidades. As particularidades dos instrumentos propostos no Plano serão discutidas de forma detalhada no PRODUTO 8, principalmente aqueles diretamente relacionados com a provisão de habitação de interesse social.

De uma forma geral, o zoneamento do PDP-For divide a Cidade em duas Macrozonas principais: a Macrozona Urbana e a Macrozona Ambiental. A Macrozona Urbana é subdividida de acordo com as especificidades das áreas. O Centro é classificado como Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), juntamente com outros bairros da zona Oeste da cidade. Ao mesmo tempo que são privilegiadas as condições de adensamento desta zona, é desestimulado o adensamento das zonas mais ao leste da cidade, já bastante valorizadas. Deve-se ressaltar, que o adensamento proposto para o Centro, não se dá de forma ilimitada, como percebia-se na proposta anterior. Além disso, a partir da identificação de trechos que concentram edificações com valor histórico é delimitada a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico e Cultural – ZEPH. Para esta área, os índices gerais característicos da ZOP, serão substituídos por indicadores específicos visando à salvaguarda da morfologia geral da área.

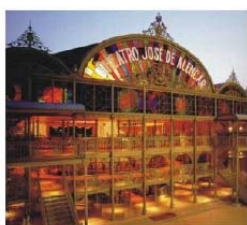
Face às condições de intensa desocupação das edificações da área central, trechos específicos de seu interior foram ainda classificados como Zona Especiais de Interesse Social III (ZEIS III). Estas ZEIS são compostas de áreas dotadas de infra-estrutura com concentração de terrenos não edificadas ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinados à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Ver **Mapa 21** do Anexo 1.

Embora, avance em diversos pontos, trata-se de proposta em discussão. Além disso, o novo Plano Diretor não traz regulamentações detalhadas para a área central, mas sim um conjunto de ferramentas e instrumentos que permitem a consolidação de planos específicos, bem como a operacionalização de intervenções mais direcionadas a viabilização de propostas de habitação. Estes aspectos particulares serão aprofundados no PRODUTO 8. O **Mapa 20** presente no Anexo 1 deste relatório apresenta o zoneamento proposto para o Centro, e a delimitação da ZEPH e das ZEIS III.

### 3.2 Projetos e programas para o Centro da cidade

As intervenções diretas na área central até a década de 90 foram bastante limitadas. A principal intervenção nos espaços públicos consistiu na criação de ruas de pedestres no núcleo central, no final da década de 70 e início dos anos 80. Essa intervenção contribuiu para a manutenção de grande movimentação comercial nestas áreas, mas reforçou a desocupação residencial e noturna. Até a década de 80 um número significativo de praças era ocupado em sua totalidade por terminais de ônibus. Se por um lado estes terminais contribuíam com a ampliação da acessibilidade a área central, por outro lado contribuíam para a degradação das principais praças do Centro da cidade e promoveram uma ocupação desordenada destes espaços.

No início dos anos 90 foram realizadas algumas iniciativas, procurando recuperar e manter importantes ativos patrimoniais, dos quais se destacam: Praça do Ferreira (1991), Teatro José de Alencar (1991), Passeio Público (1993), Praça dos Leões (1991), Novo Mercado Central (início dos anos 90), e o Centro de Referência do Professor (1996). Essas intervenções revelaram baixa sustentabilidade, pelos altos custos de conservação e manutenção, dado o intenso grau de ocupação destes espaços, e as constantes ações de depredação que sofriam. Estas intervenções tiveram essencialmente o caráter pontual.



Figuras 119 a 122 – Teatro José de Alencar, Passeio Público, Praça do Ferreira e novo Mercado Central

Fonte: internet – sites variados conforme foco de interesse



No final dos anos 90 foram intensificadas as ações específicas para a recuperação da área central. Este novo contexto de intervenções foi marcado pela diversificação dos atores participantes e das tipologias de intervenção. Entre os novos atores foi marcante o papel desempenhado pela Ação Novo Centro – definida como uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP) pró-valorização do Centro de Fortaleza, fundada em 1991 por entidades comerciais e atividades afins. Além da participação da Ação Novo Centro outros setores da sociedade civil estiveram presentes na constituição de fóruns que visavam, sobretudo, discutir as políticas para área central, nomeadamente o Fórum Permanente do Centro<sup>14</sup> e o Fórum dos Comerciantes<sup>15</sup>. O fortalecimento destas entidades foi importante para a mobilização, comunicação e negociação dos diversos interesses relacionados com as intervenções, além de ampliar a participação dos comerciantes locais.

Uma característica das propostas de projetos para o Centro neste período é a intervenção simultânea do Município e do Estado, em intervenções que na maioria dos casos não eram articuladas ou tinham caráter complementar.

Foram particularmente valorizadas as ações relacionadas à recuperação do Patrimônio Histórico, que passaram a incorporar uma escala mais ampliada de intervenção. Três programas relacionados ao Patrimônio podem ser destacados:

#### **- Programa Cores da Cidade (1998-1999)**

O projeto Cores da Cidade em Fortaleza foi uma parceria entre o Governo do Estado, Tintas Ypiranga e Fundação Roberto Marinho e tinha como objetivo “mobilizar e conscientizar a população para a preservação dos conjuntos urbanísticos das principais cidades brasileiras e resgatar seu passado histórico”. O programa foi implantado em áreas centrais de outras capitais como Curitiba, Recife e Rio de Janeiro.

No caso de Fortaleza, foi decidido priorizar os galpões da antiga Zona Portuária<sup>16</sup> de maneira a aproveitar o impacto do Centro Dragão do Mar sobre a área. A área escolhida era limitada pelas Avenidas Pessoa Anta, Almirante Jaceguai, José Avelino e a famosa Rua Boris, no entorno do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura.

---

<sup>14</sup> Canal de discussão dos problemas do Centro com a sociedade, organizado em Julho de 2003 pela Universidade de Fortaleza (UNIFOR). Este fórum se reúne mensalmente para discutir um tema de interesse dos participantes e tem recebido apoio operacional da Ação Novo Centro.

<sup>15</sup> Fórum regular com objetivos mais amplos, porém constantemente tratando de assuntos relacionados ao Centro pela relevância à classe dos organizadores, a Associação dos Comerciantes de Fortaleza.

<sup>16</sup> Esta área é reconhecida pela sociedade de uma forma geral como Praia de Iracema, na verdade, seus limites fazem parte da delimitação do Bairro Centro.

Um total de 56 imóveis entre sobrados e armazéns típicos de regiões portuárias participaram da primeira etapa do programa. É necessário fazer a crítica à seleção dos imóveis para o Programa Cores da Cidade por se ter ignorado edifícios de grande valor histórico, arquitetônico e cultural - localizados a poucos metros do Centro Dragão do Mar – como a Igreja e Seminário da Praia, Teatro São José etc.

Os patrocinadores do projeto ficariam responsáveis por fornecer o material e a orientação técnica para a obra, enquanto os donos dos imóveis deveriam financiar a mão-de-obra para a execução.

Semelhante ao que ocorreu em outras cidades brasileiras, o resultado final do programa Cores da Cidade foi a recuperação parcial dos edifícios: enquanto as fachadas foram pintadas e seus elementos ornamentais recompostos, os interiores permaneceram degradados.

Cada proprietário ficou encarregado de intervir em seu edifício da maneira que desejasse e, em muitos casos, os imóveis sofreram fortes intervenções que acabaram por descaracterizar o aspecto original de seus interiores. Em alguns deles, foram criados mezaninos ou mesmo vários andares – aproveitando os altos pés direito dos imóveis – com diversos desenhos arquitetônicos e estruturas de sustentação distintos.

Era ainda proposta do Programa Cores da Cidade sugerir a transformação dos usos nestes imóveis, mas isto não aconteceu. Muitos proprietários dos imóveis aproveitaram-se da supervalorização provocada pelas reformas do Programas Cores da Cidade e passaram a aumentar os preços dos aluguéis ou instalaram atividades mais lucrativas. A maioria dos imóveis da área assumiu a função comercial – como na maioria das cidades onde o Programa Cores da Cidade atuou – ou relacionadas ao turismo. Estas atividades garantem a vitalidade dos espaços apenas durante o período noturno.

Embora um cenário mais vibrante e colorido seja hoje vislumbrado na antiga região portuária de Fortaleza, é fato que o programa Cores da Cidade também não foi suficiente para consolidar atividades na área durante os diversos períodos do dia – tarefa que ficava fora de sua proposta.

#### **- Projeto Fortaleza Histórica (2000)**

O projeto se desenvolveu supervisionado pelo Departamento de Patrimônio Cultural do Estado (DEPAC), com recursos do Fundo Estadual de Cultura, do Governo do Estado. Numa primeira fase, os edifícios da Rua João Moreira receberam tratamento nas fachadas de modo a atrair visitas. O modelo de recomposição e pintura de fachadas

empregado em muitos galpões da Praia de Iracema foi também implantado nesta região, pela Secretaria de Cultura do Estado. Estava prevista ainda uma segunda etapa do projeto com a restauração das fachadas de outros edifícios do Centro da Cidade. Porém, a inexistência de projetos de restauro do conjunto arquitetônico tem como consequência uma degradação física contínua de seus interiores.

#### **- Projeto de Requalificação de Fachadas (2001)**

A Ação Novo Centro desenvolveu como uma de suas principais ações o “Projeto de Requalificação de Fachadas” nas cercanias da Praça do Ferreira e Praça dos Leões. A intervenção consistiu na retirada de elementos espúrios e de letreiros, na recomposição de ornamentos faltantes e na pintura das fachadas de maneira a apresentar sua aparência original.

O projeto objetivava articular os diversos lojistas nas áreas de interesse - Praça do Ferreira e Praça dos Leões – no desenvolvimento de projetos de requalificação. O fato da OSCIP está articulada ao Clube de Diretores Lojistas (CDL), favoreceu o envolvimento e interesse dos lojistas.

Para o desenvolvimento dos projetos de arquitetura, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN- prestou apoio técnico. Não existiu, entretanto qualquer financiamento ou subsídio ao desenvolvimento de obras.

Foram selecionados 57 imóveis de caráter comercial, mas numa primeira etapa previam-se intervenções nas fachadas de 21 edifícios. O critério de seleção esteve relacionado à localização do imóvel - nas proximidades à área selecionada – e ao interesse do lojista em aderir ao projeto.

Para além das intervenções específicas no âmbito do patrimônio, neste período passam a ser desenvolvidas propostas mais ambiciosas para o setor central, na maioria dos casos relacionadas com a requalificação e criação de novos espaços públicos, recuperação dos conjuntos urbanos mais expressivos e renovação urbana dos setores degradados. Em 1999, a Prefeitura Municipal de Fortaleza, lança o “**Concurso Nacional de Idéias para Embelezamento e Valorização da Área Central de Fortaleza e Parque da Cidade**”.

O Concurso tinha dois objetivos principais: obter diretrizes gerais de planejamento urbano (dinamizar usos e ocupação do solo, implementar a melhoria da paisagem urbana e a valorização das áreas públicas e privadas) e definir soluções de arquitetura,

urbanismo e paisagismo para o Parque Central (junção das Praças José de Alencar, Lagoinha e o Centro de Pequenos Negócios, conhecido como Beco da Poeira).



Figura 123 – Perspectiva com propostas gerais para o Centro apresentada pela equipe vencedora  
Fonte: Material cedido pela OSCIP Ação Novo Centro



Figura 124 – Parque Central – Praça José de Alencar  
Fonte: Material cedido pela OSCIP Ação Novo Centro

Foram desenvolvidas cinco propostas para área, na maioria dos casos prevendo intervenções significativas além de renovação urbana de diversos trechos. Em todas as propostas parece está presente um desejo de modernização da área central. De forma unânime foi sugerido pelas equipes participantes a requalificação ambiental do Riacho Pajeú e a criação de um parque ao longo do mesmo. Muitas das idéias propostas pelo

Concurso vêm sendo freqüentemente resgatadas, como é o caso da Rua das Praças - intervenção que prevê a criação de uma via de pedestre no interior das quadras que ligam as Praças José de Alencar e da Estação - que atualmente é negociada com os proprietários dos imóveis.

O **Parque Central** resultou como a única intervenção concreta do Concurso de Idéias. Trata-se de um grande espaço público criado a partir da junção das Praças José de Alencar e Lagoinha através da incorporação de quadras que seriam desapropriadas. A sua implantação arrasta-se desde 2002. O principal obstáculo à consolidação da proposta é a relocação do Beco da Poeira – mercado de ambulantes. Grande parte das reformas já feitas na praça foi danificada pelo uso intenso, mas inapropriado dos canteiros.

Na atual gestão, vem sendo desenvolvidas uma série de intervenções pontuais, como o restauro e recuperação do Paço Municipal, a recuperação do Passeio Público, além da criação e implementação da Secretaria Extraordinária do Centro. Outro aspecto que vem provocando a dinamização da área central é a consolidação de uma agenda de eventos culturais promovida pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, com destaque para os desfiles de blocos que ocorrem no período do Pré-Carnaval. O Governo do Estado também vem contribuindo, e recentemente inaugurou o Museu da Casa Cearense no Sobrado José Lourenço.

Por fim deve-se destacar a implementação recente de uma série de iniciativas pontuais vinculadas a diferentes instituições. Em 1998, foi inaugurado o Centro Cultural Banco do Nordeste, em 2005 o Centro Cultural dos Correios. Recentemente o **CREA-CE** (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) transferiu sua sede para a área central, o que fará também o **IAB** (Instituto dos Arquitetos do Brasil) para áreas próximas ao Passeio Público. O interessante destas duas últimas intervenções é o fato de que a instalação destes equipamentos acontecerá a partir da recuperação de edificações existentes, reforçando a idéia de reutilização dos edifícios vazios. É previsto ainda a criação do Centro Cultural da Caixa Econômica Federal no prédio da antiga Alfândega.



Figuras 125 e 126 – Sedes do IAB-CEe do CREA - CE respectivamente  
Fonte: : [www.creace.org.br](http://www.creace.org.br) e [www.opovo.com.br](http://www.opovo.com.br)

Além das intervenções mais relacionadas com o núcleo mais central, cabe destacar projetos na área mais periférica do Centro, embora em muitas destas intervenções não tenha existido um interesse mais claro de conexão com o núcleo central. Dentre estas intervenções cabe destacar o **Centro Dragão do Mar** e a **Requalificação da Praia de Iracema**.

Em 1998, foi inaugurado o **Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura**, com um ambicioso programa cultural, a intervenção promoveu a recuperação e renovação de parte da antiga área portuária da cidade de Fortaleza. Um dos efeitos foi a transformação e ocupação dos galpões do entorno com atividades relacionadas ao lazer e a cultura, além de uma valorização imobiliária que favoreceu o surgimento de edifícios residenciais.

Em Julho de 2008 foi iniciada a execução da proposta de **Requalificação da Praia de Iracema**, que inclui a recuperação e ampliação do calçadão existente, a construção do Bulevar Almirante Tamandaré, que integrará a praia de Iracema com o Dragão do Mar, além de diversos equipamentos relacionados ao lazer e a cultura, como o Pavilhão Atlântico, o Museu do Forró no Estoril e o Museu do Olhar, entre outros.

Foi ainda proposta para a área do Poço da Draga, o **Centro Multifuncional de Feiras e Eventos**, que não chegou a ser implementado, e parte da proposta foi transferida para outra área da cidade. Entretanto permanece a perspectiva de construção



de um novo Centro de Convenções na área central, embora não existam certezas sobre a área específica e os prazos de sua implantação.

Somam-se a estas ações, intervenções públicas mais abrangentes cujas escalas de intervenção ultrapassam a área central. Estas intervenções estão principalmente relacionadas ao incremento da mobilidade urbana da Cidade e em sua Região Metropolitana, mas provocam impactos significativos sobre a área central, com destaque para os programas **METROFOR** e **TRANSFOR**.

O programa **METROFOR**, de escala metropolitana, representará a modernização do sistema ferroviário, com ampliação da capacidade de passageiros e a consolidação de trecho subterrâneo na área central, resultando na criação em sua primeira etapa de três estações no perímetro o Bairro Centro (João Felipe, Lagoinha e São Benedito). As áreas do entorno das estações passaram por processos de intensa valorização. Na segunda etapa – que corresponde ao tramo norte, haverá estações que irão dinamizar a área mais a Oeste do Centro. Apesar de não existir previsão para a conclusão da implementação da segunda etapa, a existência de projetos, é fator de valorização e de retenção especulativa nestes setores.

O programa **TRANSFOR** irá promover a qualificação do sistema de transporte público a partir da criação de corredores exclusivos de ônibus, alteração do perfil de vias entre outras obras de infra-estrutura viária. Também estão previstas as implantações de ciclovias, calçadas padronizadas de acordo com a legislação municipal, além da ampliação de quatro terminais de integração, construção de túneis e viadutos. O impacto deste projeto para área central está principalmente relacionado a uma racionalização da circulação, com a criação de dois corredores exclusivos para ônibus, um na Av. Tristão Gonçalves e outro na Av. do Imperador. Essas obras fazem parte da melhoria da conexão do Terminal do Siqueira com o Bairro Centro. Algumas vias da área central serão restauradas (Visconde do Rio Branco, João Cordeiro, São Paulo, Duque de Caxias, Rua Barão do Rio Branco), o que significará investimentos em pavimentação e drenagem. As obras do primeiro lote do TRANSFOR já foram iniciadas, mas todas as obras citadas – que impactam diretamente a organização da área central - estão programadas para lotes posteriores.

A tabela a seguir sintetiza as intervenções mais significativas na área central nos últimos anos. A localização dos Projetos e Programas encontra-se nos **Mapas 22 e 23** do Anexo 1.

**Quadro 9 – Projetos e propostas recentes de intervenção para requalificação da Área Central de Fortaleza**

	Projeto	Situação atual	Caracterização
Patrimônio Histórico	Programa Cores da Cidade	Implementado	Requalificação de Fachadas de Edifícios no entorno do Dragão do Mar promovido pelo Governo do Estado.
	Projeto de Requalificação de Fachadas	Implementado	Programa de requalificação de fachadas de edifícios comerciais promovido pela OSCIP Ação Novo Centro e PMF.
	Projeto Fortaleza Histórica	Implementado	Recuperação das fachadas das edificações do Corredor Histórico da Rua João Moreira.
Espaços Públicos	Praça do Ferreira (1991)	Implementado	Recomposição do espaço público com referências aos seus elementos do passado, como a Coluna da Hora.
	Teatro José de Alencar (1991)	Implementado	Restauro com melhoria das condições técnicas do Teatro
	Passaio Público	Implementado	Reforma e Restauro de tradicional espaço da cidade. Reativação do antigo Café.
	Praça dos Leões	Implementado	Reforma e Restauro do espaço público.
	Rua das Praças	Não implementado	Via de pedestre aberta no interior das quadras que ligam Praça do Ferreira a Praça da Estação
	Requalificação da Praia de Iracema	Não implementado	Reforma do Calçadão e implementação de equipamentos culturais com reforço a consolidação de um pólo gastronômico.
	Bulevar Almirante Tamandaré		Consolidação de passeio que conectará o Calçadão da Praia de Iracema ao Centro Cultural Dragão do Mar.
	Parque da Cidade	Parcialmente implementado	Ampliação da Praça José de Alencar e conexão com a Praça da Lagoinha, envolvendo a realocação do Beco da Poeira.
Equipamentos de Cultura e Lazer	Novo Mercado Central;	Implementado	Edificação nova, inserida ao lado do Forte. Firma-se como contraponto a um contexto de edificações antigas. O Rio Pajeú encontra-se no estacionamento do prédio sem nenhuma valorização paisagística.
	Centro de Referência do Professor	Implementado	Adaptação do antigo mercado central, para espaço de encontro e exposições.
	Reforma do Paço Municipal	Implementado	Restauro e adaptação da edificação para receber o gabinete da Prefeitura.
	Sobrado José Lourenço	Implementado	Restauro do Sobrado para a implementação do Museu da Casa Cearense – Museu de Antropologia.
	Centro Cultural Banco do Nordeste	Implementado	Centro Cultura na Antiga sede do Banco de nordeste, com biblioteca, Auditório e espaços para exposições.
	Centro Cultural da Caixa	Não implementado	Restauro e adaptação da Antiga Alfândega para receber Espaços para Exposições e Auditório.
	Centro Cultural dos Correios	Implementado	Pequena sala de exposições temporárias localizada na sede do correios – Edificação em estilo Artdecor.
	Centro Cultura Dragão do Mar	Implementado	Amplio Centro Cultura com extenso programa - que inclui: Cinemas, Auditórios, Espaços para exposição, etc – na antiga área portuária da Cidade.
	Sede do CREA	Implementado	Reforma e adaptação do Antigo Hotel São Pedro.
	Sede o IAB	Implementado	Restauro do antigo casarão onde funcionou a Sociedade União Cearense.

Fonte: elaboração PAA, 2008

### 3.3 Considerações sobre o impacto geral das intervenções públicas

Embora exista um conjunto significativo de intervenções, ainda parece ser deficiente a articulação das mesmas, o que poderiam potencializar a transformação da área. A dificuldade em estabelecer uma programação destas ações está relacionada com atrasos e incertezas de recursos e com a pulverização de entidades executoras.

Ao mesmo tempo exige-se um cuidado para que a valorização excessiva provocada pelos projetos e intervenções, focadas principalmente no lazer e na cultura,

não provoquem uma ocupação desequilibrada dessas áreas. A implementação conjunta - coordenada e articulada - de programas e projetos de reforço da habitação favorecerá a ocupação equilibrada, evitando a valorização excessiva.

Os investimentos nos espaços e edificações públicas não corresponderam à recuperação e ocupação das edificações privadas que, entretanto, representam a maior parcela do território. Embora seja difícil avaliar o impacto destas intervenções, pois grande parte das mesmas não foi implementada, percebe-se que o impacto na requalificação da área é reduzido.

A construção de consensos parece ser um dos grandes desafios para a recuperação da área central. Existiu claramente falta de articulação entre os poderes Municipal e Estadual, o que dificultou a coordenação de ações. O posicionamento dos comerciantes é muitas vezes contraditório em relação à requalificação da área por suas ações sem orientação edilícia e consideração urbanística. Embora haja uma grande aceitação das propostas de requalificação dos espaços públicos e uma relativa participação nos debates sobre as propostas para a área central, de uma forma geral os investimentos diretos para a melhoria das edificações é muito baixo, principalmente entre os proprietários do comércio popular.

Além de uma dificuldade de convergência de interesses, existem grandes divergências sobre o partido arquitetônico destas intervenções. Muitas das propostas para a área central estão vinculadas às idéias de renovação urbana, com a proposição de transformações morfológicas radicais e grande verticalização, justificadas pela adiantada degradação de trechos específicos.

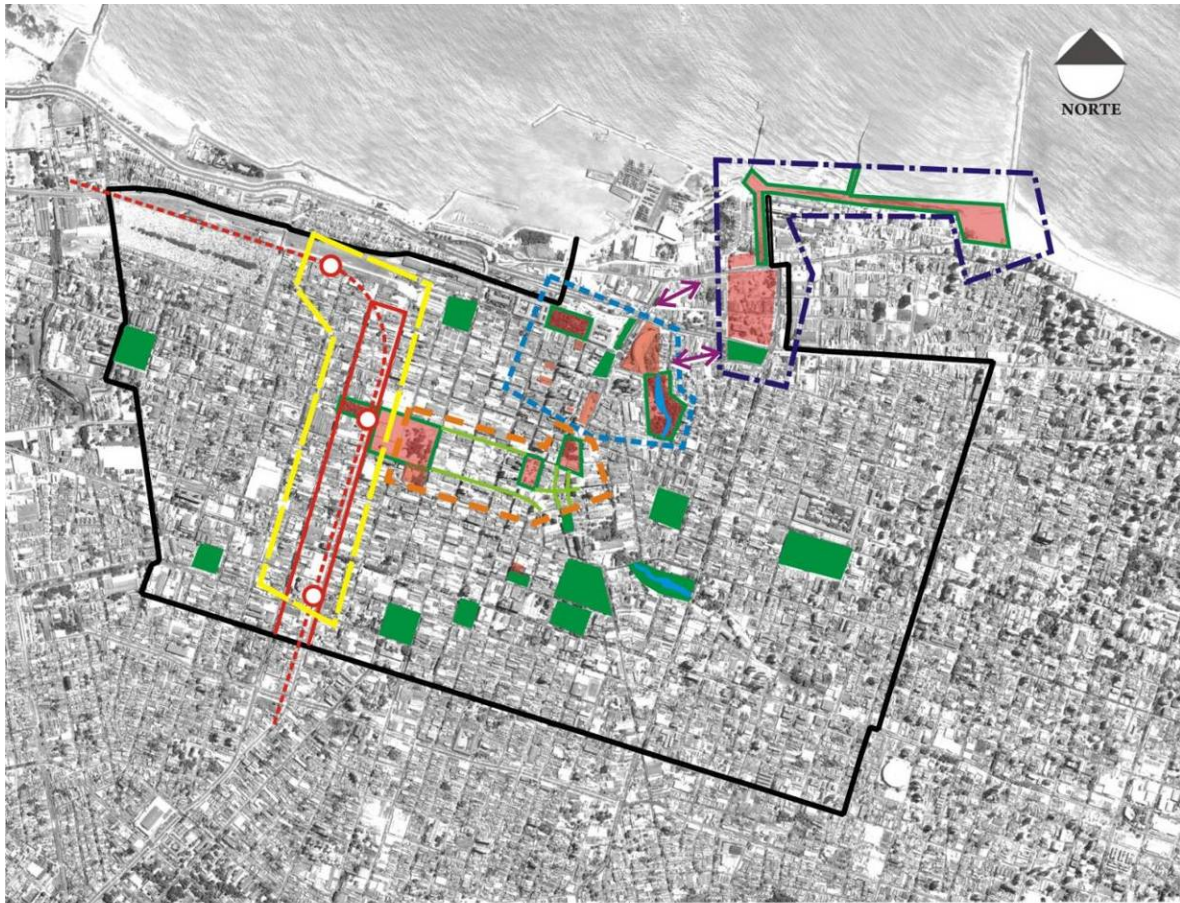
O conjunto de intervenções mesmo que não articuladas parece que irão contribuir para uma diferenciação ainda maior das porções Oeste e Leste do setor Central. Na porção Oeste, as intervenções estão principalmente relacionadas à questão da Mobilidade. A ampliação das condições de acessibilidade nesta porção do Centro, se não coordenadas com uma atuação pública no sentido de um maior ordenamento do comércio popular, poderão inviabilizar o reforço à função habitacional, seja pela excessiva valorização gerada pelo o potencial de atração para o uso comercial, seja pela degradação dos espaços livres e pelo o excesso de poluição sonora e sujeira no entorno do comércio.

Na porção mais a Leste, prevalecem intervenções pontuais principalmente relacionadas a atividades de lazer e cultura. A ocupação excessiva por esses usos, principalmente nos setores com maiores níveis de desocupação, poderá gerar a

valorização excessiva do preço da terra e a ocupação desequilibrada – usos predominantemente noturnos e nos fins de semana. Estes fatores também poderiam levar a inviabilidade de propostas na área de habitação.

Por outro lado, parece ainda haver margem para a recuperação coletiva dos recursos já investidos e programados pelo poder público através das diversas formas de intervenção. Percebe-se que mesmo no entorno das áreas que sofreram intervenção, são altos os níveis de vacância e subutilização. Nesse sentido o investimento público em habitação em setores estratégicos será uma maneira de promover a recuperação coletiva dos investimentos, e ao mesmo tempo esse uso favorecerá a melhor manutenção dos espaços públicos e equipamentos, favorecendo também as condições de segurança da área. O **Mapa síntese 05** procura ilustrar essas considerações, identificando potencialidades e problemas da atuação pública nos últimos anos e esboçando alguns impactos da mesma.

## Mapa síntese 5 – Impactos das intervenções no Centro de Fortaleza



**Mapa síntese 05: Impactos das Intervenções**

**LEGENDA:**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Concentração de Intervenções Próx. Praia de Iracema          |  | Falta de conexão entre setores de concentração |
|  | Concentração de Intervenções em setor com grande desocupação |  | Intervenções - Equipamentos                    |
|  | Intervenções em área de grande movimentação comercial        |  | Intervenções Espaço Público                    |
|  | Intervenções de mobilidade em setor do comércio popular      |  | Espaços verdes/ praças                         |
|   |  |  | METROFOR                                       |
|   |  |  | TRANFOR  |

## **4. CONCLUSÃO: SETORES DE INTERVENÇÃO DIFUSA E ESTRATÉGICA**

### **4.1 – Resumo das potencialidades e problemas para a definição de setores de intervenção na área central**

A área central de Fortaleza apresenta um conjunto de elementos extremamente favoráveis à sua requalificação e à reversão do esvaziamento ocorrido nos últimos anos. Esta região conta com:

1. os elementos naturais significativos, associados a um conjunto de praças e áreas verdes implantadas nos primeiros planos de urbanização da cidade, que podem e devem ser recuperados para uso público,
2. a excelente rede de infraestrutura e serviços urbanos e acessibilidade por todos os modos de transporte público,
3. a maior oferta de empregos da cidade, concentrada em serviços e comércio,
4. o comércio varejista extremamente vigoroso, que atrai diariamente cerca de 100.000 pessoas para a área,
5. a rede de equipamentos públicos e instituições governamentais,
6. a concentração de um conjunto de edifícios isolados e circuitos arquitetônicos significativos do patrimônio histórico de Fortaleza e
7. os investimentos já realizados para a recuperação ambiental e urbana da área.

No entanto, há uma série de problemas que devem ser solucionados e que dizem respeito, essencialmente, à ordenação do uso do espaço público. São problemas relativos a:

1. a circulação de pedestres, que demandam melhoria de caminhos e calçadas, no sistema de controle do tráfego para incluir semáforos com tempo para pedestres, controle dos ambulantes para liberar a circulação de praças e áreas verdes.
2. a circulação de veículos, que demandam melhoria no sistema de controle de tráfego, a exemplo do que já ocorre na Zona Leste da cidade,
3. o mal estado de conservação ou mesmo abandono de alguns edifícios, que demandam a recuperação de edifícios vazios para usos habitacionais e mistos
4. a segurança pública



5. o comércio informal, que demanda regulamentação e acordo com os ambulantes para recuperar os espaços públicos e a circulação de pedestres,
6. a degradação ambiental do curso e margens do Riacho Pajeú, que demandam projetos urbanos para sua recuperação, coleta e destinação dos esgotos lançados no riacho e abertura de espaços públicos para a incorporação do riacho na paisagem urbana e para a apropriação pelos moradores e freqüentadores do centro,
7. o mal estado de conservação de alguns exemplares importantes do patrimônio histórico
8. a falta de articulação entre os elementos arquitetônicos e paisagísticos da área central, que demandam intervenções urbanas no sentido de afirmar a imagem e a identidade do centro da cidade como marco fundamental da história de Fortaleza.

A requalificação da área central depende fundamentalmente de um esforço do poder público para coordenar suas ações no território. As ações de cada política setorial devem estar integradas, de forma a tirar o melhor proveito de cada uma delas. A recuperação paisagística das margens do Rio Pajeú deve estar associada à regulamentação do tráfego na região. O estímulo à recuperação do patrimônio histórico deve estar necessariamente vinculado à implantação de usos institucionais e a atividades educativas e culturais, que consolidem estes edifícios como fundamentais para a vida da cidade. O uso habitacional deve fazer parte de um conjunto de intervenções articuladas. É importante ter como premissa a implantação de um sistema de vizinhança, adequado à moradia e coeso com o restante dos usos, sem gerar conflitos e desagrvos à comunidade, na busca de atividades compatíveis entre si.

A necessidade de integração entre as ações é percebida pela própria população. Segundo pesquisa realizada pelo SEBRAE o nível de insatisfação da população que mora, trabalha e se utiliza o Centro está vinculada a questões de segurança pública (88,8%), limpeza (88%) e salubridade do ambiente (82%). Todas estas diretamente ligadas à gestão do território e não necessariamente aos seus aspectos físicos. Em segundo plano estão mal avaliados a manutenção dos espaços públicos, a iluminação, o comércio informal (ambulantes) e oferta de estacionamentos, sendo o último vinculado mais à desorganização e condição de uso do que propriamente à capacidade de

carregamento de veículos. Questões como acessibilidade e transporte público, da qual decorrem investimentos significativos em infra-estrutura, são, contudo, bem avaliadas.

Portanto, é necessário integrar políticas públicas, para que as intervenções previstas no plano surtam efeitos duradouros, que se irradiam por toda a malha urbana da região central. Para tanto, devem ser identificados quais são os setores de intervenção que mais representam os processos e tendências de transformação da área.

#### **4.2 – Setores de intervenção difusa e estratégica**

A comparação de todos os quadros e mapas conclusivos, relativos aos quatro eixos temáticos da caracterização sócio-espacial da área central evidencia a concentração destes potenciais e problemas em três setores da área central – o entorno do Riacho Pajeú, o entorno do binário formado pelas avenidas Tristão Gonçalves e Imperador e a porção Sul do Setor Central.

Além destes três setores estratégicos, a área central apresenta, de maneira geral, potencial de adensamento residencial nos setores Leste e Oeste, já eminentemente residenciais. Nestes setores é possível implantar tipologias verticalizadas, a partir do remembramento de lotes, e respeitadas as necessidades de provisão de vagas de estacionamento. São áreas que já começam a receber empreendimentos privados, com altíssimas densidades, o que pode representar problemas futuros para o carregamento já saturado das vias, e conforto ambiental para as construções vizinhas. Para o adensamento destes setores, é recomendável que o Plano Diretor Participativo, em fase de aprovação pela Câmara dos Vereadores, considere a necessidade de regulamentar os gabaritos, a destinação de vagas e as taxas de ocupação dos novos empreendimentos.

O Mapa Conclusivo ao final deste capítulo mostra a delimitação dos setores estratégicos de intervenção e os setores de intervenção difusa, para o adensamento habitacional.

#### **4.3 – Setor de intervenção estratégica 1 – Entorno do Riacho Pajeú**

##### **4.3.1 – Descrição – problemas e potencialidades**

Este é um dos setores que concentra significado histórico e ambiental da área central, por sua ocupação mais antiga e associada aos primeiros planos urbanísticos da cidade.

Um importante conjunto de edifícios e conjuntos arquitetônicos históricos envolve as margens do Riacho Pajeú. Entre este conjunto, estabeleceram-se várias praças e espaços verdes abertos.

A acessibilidade no sentido Leste-Oeste é feita pela Av. Leste-Oeste e Monsenhor Tabosa, e em sentido Norte-Sul pela Av. Visconde do Rio Branco, Rua Conde d'Eu e Av. Alberto Nepomuceno. Esta última se liga à Av. Pessoa Anta, de acesso à Praia de Iracema. Estes dois eixos viários têm um potencial forte de articulação deste setor estratégico com as demais porções da cidade.

No sentido Norte-Sul, este setor articula um conjunto significativo de espaços públicos, instituições e conjuntos do patrimônio histórico de Fortaleza. A partir do Sul, estão localizadas a Praça José Júlio, a Cidade da Criança e o Parque Pajeú, passando pela Praça dos Leões, pelo Paço Municipal, pela Praça da Matriz, Praça do Forte Nossa Senhora da Assunção, até atingir a zona de comércio atacadista ligada ao Mercado Central, ao Norte. Esta última porção traduz a vocação histórica da cidade como entreposto, próximo ao antigo porto de escoamento da produção. E por fim, este eixo abraça o Complexo Dragão do Mar, de forte potencial agregador e irradiador de cultura e lazer. Situa-se ainda ao longo deste eixo um conjunto de edifícios institucionais, sede de diversos órgãos públicos das três esferas de governo.

No sentido Leste-Oeste, este setor faz a ligação com outros conjuntos significativos da paisagem natural e da história de Fortaleza. Em direção a Oeste, na Rua Dr. João Moreira, estão situados o Passeio Público, a antiga Cadeia Pública e a Santa Casa, equipamentos públicos e representantes do patrimônio arquitetônico da cidade. A partir do Passeio Público é possível estabelecer ligação visual com a orla marítima, o que não acontece no restante da área central, como visto no item 2.1. A Leste, este setor articula-se com a Praia de Iracema, a partir da Av. Alberto Nepomuceno e Rua Pessoa Anta, seguida pela Av. Almirante Barroso e Av. Beira Mar. Neste trecho, é importante considerar a presença da Favela Poço da Draga.

Ainda no sentido Leste-Oeste, este setor se articula com o eixo formado pelas praças do Ferreira e José de Alencar, praças históricas, que concentram atividades comerciais e importantes conjuntos e edifícios do patrimônio histórico. É uma das regiões do centro que atrai maior número de pessoas, quer seja para trabalhar, passear ou consumir.

A vocação da área para uso comercial atacadista vinculado ao Mercado Central e usos correlatos pode ser explorada para projetos de desenvolvimento de atividades

turísticas ligadas à gastronomia local e à cultura culinária da região. A região já conta com instituições de serviços e financeiras de apoio ao desenvolvimento de novas atividades e melhorias no acesso por transporte público potencializam esta vocação. Estas são atividades com forte potencial empregador, principalmente se considerarmos a possibilidade de reformulação do Mercado Central ampliando o espectro de estabelecimentos vinculados a ele.

Com forte potencial empregador, este setor comercial pode estar associado a novos locais de moradia, a partir da reconversão de edifícios existentes, da utilização de terrenos vazios para construção de novos edifícios de uso misto, e a projetos de reforma de cortiços existentes.

Por todos estes equipamentos e possibilidades de articulação com os setores mais significativos da cidade, em termos paisagísticos e culturais, este eixo tem uma forte vocação institucional e simbólica para o centro de Fortaleza.

#### **4.3.2 – Diretrizes de intervenção**

Neste sentido, esta área deve receber intervenções no sentido de estabelecer um circuito cultural e ambiental, de afirmação da identidade de Fortaleza. Estas intervenções devem:

1. Explorar e melhorar as diversas articulações entre os setores, de modo a abrir caminhos de circulação de pedestres, para a fruição da paisagem construída e natural. Estes caminhos devem ser reformados e adaptados, principalmente adequando as condições de trafegabilidade, através da melhoria da pavimentação e das calçadas.
2. Estabelecer um conjunto de espaços vazios, e abri-los para uso público, junto às margens do Riacho Pajeú, no sentido de reincorporá-lo à paisagem da cidade;
3. Recuperar os espaços abertos, praças e equipamentos públicos existentes, integrando-os ao circuito proposto.
4. Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:
  - a. Urbanização e regularização da Favela Poço da Draga,
  - b. Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e

exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.

Estas diretrizes estão em consonância com o Plano Diretor Participativo, que define parte da área como ZPA 1 – zona de proteção ambiental 1. Segundo artigo 61 do projeto de lei, “a Zona de Preservação Ambiental – ZPA se destina à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna, flora e seu habitat, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo o consumo, coleta, dano ou destruição dos mesmos.” Nesta zona, entre outras especificações, destaca-se a impossibilidade de ocupação e construção para qualquer finalidade. O PDP também associa a estas zonas de proteção ambiental, as zonas de preservação do patrimônio histórico.

O detalhamento destas diretrizes e seu rebatimento na formulação de propostas fazem parte dos Produtos 9 e 12 – Versões preliminar e conclusiva do Plano Habitacional para a Requalificação da Área Central de Fortaleza.

#### **4.4 – Setor de intervenção estratégica 2 – Binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves**

##### **4.4.1 – Descrição – problemas e potencialidades**

A principal característica deste setor é a presença de um binário formado pelas avenidas Imperador e Tristão Gonçalves, por onde circula grande parte do transporte público vindo de diversas localidades do município e da região metropolitana. Recebe as linhas troncais vindas do interior da cidade pelas avenidas Rio Branco, José Bastos e Carapimina.

Este binário estende sua influência pelas ruas paralelas a Oeste (ruas Princesa Isabel e Teresa Cristina) e a Leste (ruas Vinte e Quatro de Maio e General Sampaio). A exemplo do Setor Estratégico 1, este setor também é zona de fronteira e articulação entre as áreas residenciais do Setor Oeste e as áreas comerciais do Setor Central.

Associado a este sistema, será implantada a linha Norte-Sul do metrô, com estações previstas entre estas duas avenidas, associadas aos terminais abertos de integração existentes na Praça da Estação e próximo à Praça José de Alencar.

O vigor do comércio varejista na região está associado à oferta de transporte público, o que pode ser verificado pelo movimento comercial e de pedestres nas ruas do Setor Central, próximo a este binário, as ruas Vinte e Quatro de Maio e General Sampaio. Próximo ao binário, na confluência das ruas Padre Ibiapina e Meton de Alencar está localizado o Mercado São Sebastião.

Se por um lado este sistema favorece o acesso à região, por outro lado, é mais um fator de carregamento do sistema viário já saturado. A atração que os terminais de ônibus exerce para a localização do comércio varejista popular aumenta os conflitos de circulação entre transporte coletivo, veículos de passeio e pedestres nas áreas mais congestionadas, em especial nos espaços públicos ocupados pelo comércio informal.

Além dos conflitos de circulação, o comércio gera problemas para a paisagem construída. Não há qualquer regramento municipal quanto à instalação de letreiros e placas, o que gera poluição visual e descaracterização do patrimônio arquitetônico.

Ainda que irregularmente ocupadas pelo comércio popular informal, congestionadas e descaracterizadas, as praças se apresentam como forte potencial de uso público e espaço aberto da paisagem congestionada das edificações comerciais. Devem ter seu uso original – como espaço aberto público, de lazer, recreação, cultural, de fruição da paisagem – recuperado e estimulado.

É neste setor que se localizam as famílias com rendimentos inferiores a 3 s.m., e também algumas moradias com condições bastante precárias de salubridade e segurança. Conforme visto no item 2.4 deste diagnóstico, a Prefeitura Municipal não dispõe de dados quantitativos e qualitativos sobre estas ocupações, que no entanto, são facilmente perceptíveis pelas fachadas das construções.

Esta situação requer a ação do poder público no sentido de cadastrar e conhecer melhor a formação destas ocupações, o tipo de contrato feito entre proprietários e ocupantes, as condições de salubridade, de modo a estabelecer critérios legais e programáticos para a melhoria destas moradias, garantindo a permanência desta população na área.

Os principais problemas detectados nesta região, portanto, se concentram em:

1. Conflitos de circulação entre pedestres e veículos,
2. Ocupação irregular e descaracterização dos espaços públicos pelo comércio informal,
3. Descaracterização do patrimônio arquitetônico pela ausência de regramento e controle de instalação de letreiros e placas e



4. Existência de cortiços e ocupações irregulares de salas comerciais para uso residencial

#### **4.4.2 – Diretrizes de Intervenção**

As diretrizes para requalificação urbana deste setor se fundamentam nas oportunidades de uso múltiplo e diversificado que as estações de transporte público, principalmente as intermodais, induzem na cidade. Considerando os problemas e potenciais apontados acima, as intervenções públicas para a requalificação deste setor devem:

1. Organizar e melhorar o controle sobre o tráfego de veículos, permitindo a instalação de semáforos para pedestres
2. Melhorar a circulação de pedestres, através da manutenção e/ou reforma de calçadas,
3. Organizar a utilização dos espaços públicos – calçadas e praças – pelo comércio, principalmente o comércio informal,
4. Organizar as áreas do entorno das estações, de forma a permitir o melhor aproveitamento dos espaços públicos de circulação pelos moradores e visitantes da região. Os setores envoltórios das estações de transporte público tornam-se áreas estratégicas para a implantação de melhorias, de equipamentos, serviços e principalmente de unidades habitacionais.
5. Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:
  - a. Elaboração de levantamento específico sobre as condições de moradia em cortiços e salas comerciais ocupadas por usos residenciais, de modo a elaborar programa específico de atendimento a estas famílias.
  - b. Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.

O detalhamento destas diretrizes e seu rebatimento na formulação de propostas faz parte dos PRODUTOS 9 e 12 – Versões preliminar e conclusiva do Plano Habitacional para a Requalificação da Área Central de Fortaleza.

## **4.5 – Setor de intervenção estratégica 3 – Porção Norte do Setor Central**

### **4.5.1 – Descrição – problemas e potencialidades**

Os fatores que definem este setor como estratégico para a intervenção pública são vários:

1. Em primeiro lugar, sua posição geográfica o torna um importante eixo de articulação entre os setores estratégicos 1 e 2, entre as zonas Leste e Oeste da cidade, e também entre o platô onde se implantou o Centro de Fortaleza e a orla marítima.
2. Em segundo lugar, por representar de forma contundente os processos de esvaziamento por que passa a área central da cidade, e os problemas decorrentes destes processos.
3. Em terceiro lugar, porque esta região concentra conjuntos arquitetônicos e espaços abertos bastante significativos do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural da região.
4. E por oferecer grande quantidade de edifícios vazios ou subutilizados, com condições bastante favoráveis à inserção de novas unidades habitacionais.

A ligação entre os setores estratégicos 1 e 2 é feita por um conjunto de equipamentos importantes localizados na Rua Dr. João Moreira – x, Passeio Público, antiga Cadeia Pública (ocupada por um centro de artesanato) e a Santa Casa de Misericórdia. A Rua Senador Jaguaribe, paralela a Norte, apresenta potencial de implantação de belvederes, para a incorporação da orla marítima na paisagem da área central. Atualmente, o desnível da orla para o platô ocupado pela área central é de aproximadamente 17m e este desnível dificulta a relação visual e a aproximação da paisagem marítima pelas pessoas que transitam, consomem, trabalham, moram na área central. Esta barreira é reforçada pela ocupação da orla por sistema viário e ferroviário.

A via férrea existente, dois troncos (norte e sul) que também chegam ao Centro, na Estação Central, atendem basicamente ao transporte de passageiros da área metropolitana.

Por ser ligação entre a antiga zona portuária, a área de comércio atacadista e o entorno da Estação João Felipe, esta área apresenta trânsito intenso e carregado, inclusive por caminhões de carga.

Ao mesmo tempo, esta porção da cidade apresenta uma grande concentração de imóveis vazios, subutilizados e em mal estado de conservação. Há uma série de estacionamentos não regulamentados, instalados nestes edifícios, que contribuem para a deterioração dos edifícios.

Por outro lado, a região ainda conta com uma rede densa de estabelecimentos comerciais e de serviços, que apóiam o uso residencial.

Esta área já recebeu diversas intervenções públicas, e sua escolha como setor estratégico neste plano visa também resgatar propostas e recuperar os investimentos feitos, em especial no âmbito do Programa Fortaleza Histórica e a implantação, mais ao Norte, do Complexo Dragão do Mar.

#### **4.5.2 – Diretrizes de intervenção**

As diretrizes de intervenção para este setor devem associar seu potencial de articulação dos espaços públicos dos setores 1 e 2 com seu potencial de reutilização de edifícios vazios para inserção de novas moradias.

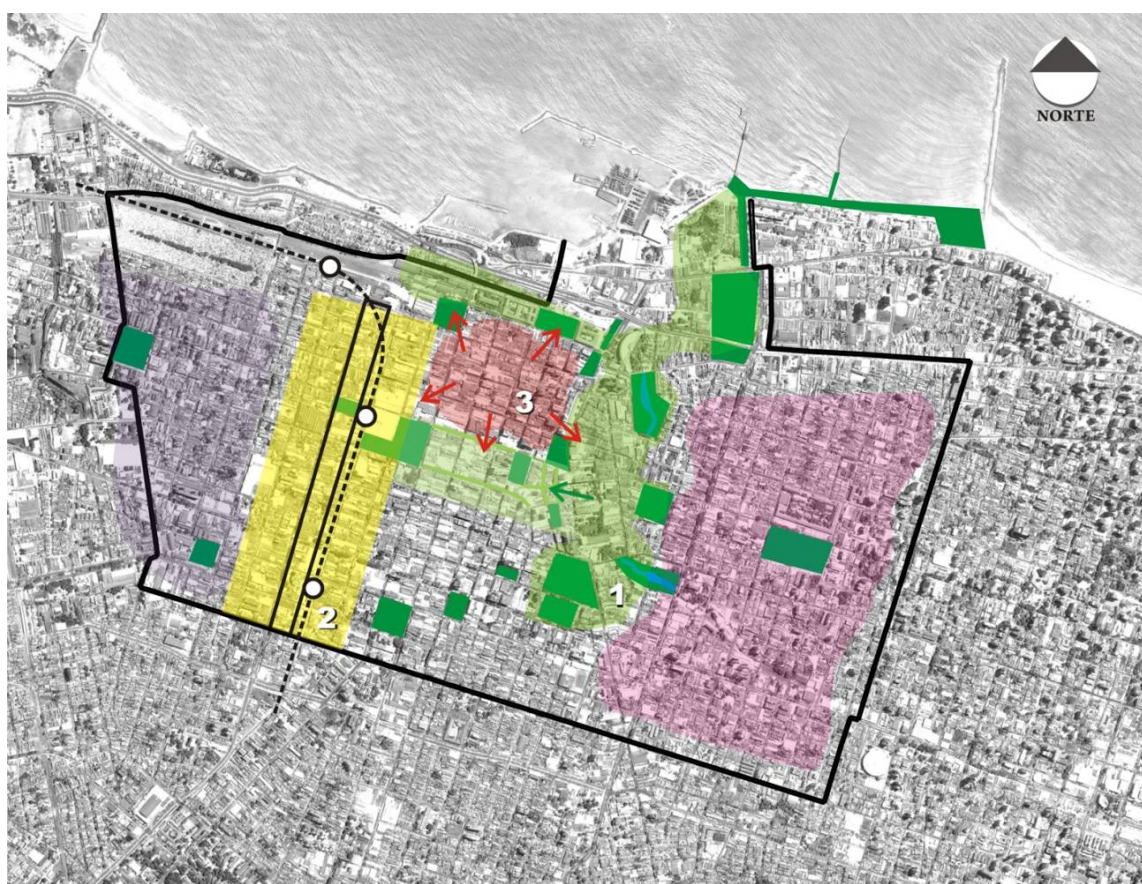
As intervenções nesta área devem:

1. Organizar e melhorar o controle sobre o tráfego de veículos, permitindo a instalação de semáforos para pedestres, a exemplo dos demais setores
2. Melhorar a circulação de pedestres, através da manutenção e/ou reforma de calçadas,
3. Regulamentar a implantação e o funcionamento de estacionamentos,
4. Promover a ligação visual entre a área central e a orla marítima através de melhorias e implantação de belvederes junto à Rua Senador Jaguaribe e o Passeio Público.
5. Estabelecer ações de atendimento habitacional, com relação a:
  - a. Atendimento a eventuais relocações necessárias para a urbanização e regularização fundiária da Favela Moura Brasil, situada próxima ao setor,
  - b. Identificação de edifícios vazios ou subutilizados, com maior potencial de reutilização para fins de moradia, para elaborar estudo de viabilidade técnico-econômica para sua desapropriação pelo poder público; em função da excelente cobertura por transporte coletivo, e exigüidade de áreas de estacionamento, estas tipologias devem prescindir de vagas para automóveis.

O detalhamento destas diretrizes e seu reatamento na formulação de propostas faz parte dos Produtos 9 e 12 – Versões preliminar e conclusiva do Plano Habitacional para a Requalificação da Área Central de Fortaleza.

Por fim, deve-se ressaltar que a intervenção nestes setores estratégicos deve se pautar pela articulação entre ações de diferentes secretarias da administração municipal, de outros órgãos do governo estadual e federal, e incluir a participação popular e a parceria com a iniciativa privada.

O mapa conclusivo deste diagnóstico – **Mapa síntese 6** - a seguir aponta os setores estratégicos e difusos de intervenções.



**Mapa síntese 06: Setores Estratégicos**

LEGENDA:

- |  |                           |  |  |
|--|---------------------------|--|--|
|  | Setor Estratégico 1       |  | Área de predominio residencial leste       |
|  | Setor Estratégico 2       |  | Área de predominio residencial oeste       |
|  | Setor Estratégico 3       |  | Articulação e conexão setores estratégicos |
|  | Extensão Setor 01/Conexão |  | Espaços verdes/ praças                     |



## **BIBLIOGRAFIA**

BORGES, Marília Santana. **Quarteirão sucesso da cidade: o Art Déco e as transformações arquitetônicas na Fortaleza de 1930 e 1940.** (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2006.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. **Intervenções na cidade existente. Um estudo sobre o Dragão do Mar e a Praia de Iracema.** (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2003.

PAIVA, Ricardo Alexandre. **Entre o mar e o sertão. Paisagem e memória no Centro de Fortaleza.** (dissertação de mestrado). São Paulo, FAUUSP, 2005.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz – **Regeneração Urbana e Estratégias Residenciais em Áreas Centrais: o Caso de Fortaleza** – dissertação de mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, Portugal, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Secretaria de Planejamento – **Estudo de Vantagens Competitiva do Centro da Cidade de Fortaleza** – Fortaleza, 2004.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha. **Preservação do patrimônio cultural em cidades.** Belo Horizonte, Editora Autentica, 2001.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultado.** São Paulo, Manole, 2006.