

ESTUDO PARA IDENTIFICAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES (POLOS/CORREDORES) DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

**CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – CDP
COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB**

Fortaleza, Setembro/2013

Sumário

INTRODUÇÃO	3
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LEI N° 7987/96	3
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – LEI 062/2009.....	8
ESTUDOS DE REGULAMENTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA - AUP/ZEDUS.....	9
AUP/ZEDUS - CENTRO.....	10
AUP/ZEDUS MESSEJANA - BR 116	11
AUP/ZEDUS ALDEOTA.....	18
AUP/ZEDUS - PARANGABA.....	19
AUP/ZEDUS – PERIMETRAL/ANTÔNIO BEZERRA.....	21
AUP/ZEDUS – ANEL RODOVIÁRIO	23
AUP/ZEDUS - MONTESE.....	25
AUP/ZEDUS – CORREDORES / POLO GASTRONÔMICOS DA VARJOTA, SEIS BOCAS E OLIVEIRA PAIVA.....	26
AUP/ZEDUS – PORANGABUÇU	30
AUP/ZEDUS – CARLITO PAMPLONA/BOM SUCESSO.....	32
AUP/ZEDUS – POLOS DE CONFECÇÕES.....	34

INTRODUÇÃO

Este documento sistematiza as pesquisas de legislações, normatizações e mapas temáticos para identificação e delimitação de novas centralidades (polos e corredores) de atividades não residenciais no Município de Fortaleza que propiciarão a criação de novas áreas, inicialmente identificadas como Áreas de Urbanização Prioritária (AUP) propostas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU-FOR), Lei nº 7061/92, e posteriormente, denominadas como Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbanístico e Sócio Econômico (ZEDUS) pelo Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 062/2009).

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LEI Nº 7987/96

ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIAS

Na Lei Nº 7987/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS), foram criadas as Áreas de Urbanização Prioritárias, de acordo com o Art. 139, abaixo transcrito:

***Art. 139.** As Áreas de Urbanização Prioritária são aquelas que, por sua localização em setores adensados da cidade, dispendo de ligações viárias permitindo o intercâmbio com setores internos e externos ao município, se destacam pela atração que exercem como locais de desenvolvimento de atividades geradoras de renda, configurando-se como polos alternativos à área central tradicional, requerendo, pois, tratamento prioritário quanto à ordenação e direcionamento da ocupação e à implantação da infraestrutura urbana, compatível com o adensamento das atividades.*

Essas áreas, Polos Alternativos à área central tradicional, têm tratamento prioritário quanto à ordenação e ao direcionamento da ocupação e à implantação de infraestrutura urbana, compatível com o adensamento das atividades.

Algumas áreas já foram diagnosticadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo no **Art. 140**, compreendendo os seguintes núcleos; **I** - Centro; **II** - Aldeota; **III** - Carlito Pamplona; **IV** - Antonio Bezerra; **V** - Parangaba; **VI** - Montese; **VII** - Messejana; **VIII** - Seis Bocas.

Dentro dessas áreas apenas Centro e Montese foram contempladas com definição de parâmetros e regularização de modo geral. As demais áreas teriam que ser melhor avaliadas e definidas os seus respectivos parâmetros.

É oportuno informar que anteriormente a LUOS, quando da vigência da Lei N° 5122 – A/79, Lei do Plano Diretor Físico, eram previstos incentivos para a ocupação de alguns setores do Município, principalmente, para o uso comercial e de serviço tais como Núcleo Central (ZC-1), Polos e Corredores de Adensamento (ZC-2), Corredores de Atividade (ZC-3) e Zona de Comércio Atacadista de Serviço (ZC-A), os quais estabeleciam limites ampliados ao longo do Sistema Viário Básico com faixas que variavam de 400 a 800 metros. (Figuras 1, 2, 3 e 4)



Figura 1: MAPA ZONEAMENTO LEI N°5122-A

Nestes corredores eram previstas concessões que se relacionavam às adequabilidades de atividades comerciais, serviços e industriais de baixo impacto.

II. Polos e Corredores de Adensamento

Os polos de adensamento serão localizados nas sedes dos distritos de Parangaba e Messejana, com a preocupação básica de criar empregos na área, através da localização de atividades urbanas diversificadas dinamizadoras e mais significativamente adensadas. Os corredores de adensamento, por sua vez, serão os prolongamentos naturais dos polos de adensamento, com as mesmas características de uso e ocupação previstas para aqueles e que ocorrerão ao longo do sistema viário básico convergente para tais polos. Esses corredores serão formados, mais precisamente, ao longo das vias previstas como futuros eixos de transporte de massa, e neles serão incentivadas, especialmente, as atividades de uso misto com maiores densidades populacionais. Essas densidades irão sendo atenuadas para as demais áreas à medida que essas se afastarem do eixo viário do corredor, com a sua destinação para o predomínio de zonas residenciais de padrão unifamiliar.

Tais corredores acontecerão em número de três, que seguirão, respectivamente, as principais vias de saída da cidade, conforme relação que se segue:

- . O eixo viário constituído pela Av. Bezerra de Menezes/Rua Domingos Olímpio/Av. Antônio Sales/Ramal Ferroviário até o Porto.
- . O eixo correspondente à linha Sul da RFFSA, no trecho em que esta cruza o Município.
- . O eixo constituído pela Av. Dom Manuel/Av. Aguanambi/BR-116, bifurcando-se, a partir de Messejana, ao longo desta BR e da rodovia de acesso à Aquiraz (CE-020).

Figura 2: Descrição dos corredores de atividade de adensamento Lei nº 5122 – A/1979

ANEXO II
Z.C.2 – CORREDOR E POLO DE ADENSAMENTO

U S O S		R E C U O S (m.)				T.O %	i. A.	OBSERVAÇÕES
		FRENTE	LATERAIS	FUNDOS				
RU	P	5	2	2	3	50	1.0	1,2,6a9,22
RM	P	5	3	3	3	50	2.5	5a10,12,14,16,17,22
UM	A	7	3	3	3	60	2.5	4a14,16,17,22
CL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
CD	A	7	3	3	3	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
CG	A	7	5	5	5	60	2.0	4a10,12,14,16,17,22
CA	P	10	10	10	10	50	2.0	6a10,14,16,17,22
SL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
SD	A	7	5	5	5	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
SE	P	10	10	10	10	50	2.5	6a10,14,16,17,22
EL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
ED	A	7	5	5	5	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
EE	P	10	10	10	10	50	2.0	6a10,14,16,17,22
I 1	P	7	5	5	5	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
I 2	I	—	—	—	—	—	—	—
I 3	I	—	—	—	—	—	—	—

Figura 3: Tabela de adequabilidade da Lei nº 5122 – A/1979

ZCA – ZONA DE COMERCIO ATACADISTA E SERVIÇOS

U S O S		R E C U O S (m.)				T.O %	I. A.	OBSERVAÇÕES
		FRENTE	LATERAIS	FUNDOS				
RU	P	5	2	2	3	60	1.0	1,2,6a9,22
RM	I	—	—	—	—	—	—	
UM	P	5	2	2	3	60	1.0	3,5a12,14,15,17,22
CL	P	7	2	2	3	60	—	3,5a10,12,14,15,17,22
CD	A	7	3	3	3	60	1.5	3,5a10,12,14,15,17,22
CG	A	7	3	5	5	60	1.5	3,6a10,12,14,15,17,22
CA	A	7	5	5	5	60	1.5	6a10,14,15,17,22
SL	P	7	2	2	3	60	—	3,5a10,12,14,15,17,22
SD	A	7	3	3	3	60	1.5	3,5a10,12,14,15,17,22
SE	A	7	5	5	5	60	1.5	6a10,14,15,17,22
EL	P	7	2	2	3	60	1.5	3,5a10,12,14,15,17,22
ED	A	7	5	5	5	60	1.5	3,5a10,12,14,15,17,22
EE	A	7	5	5	5	60	1.5	6a10,14,15,17,22
I1	A	7	5	5	5	60	1.5	3,6a10,12a15,17,22
I2	I	—	—	—	—	—	—	
I3	I	—	—	—	—	—	—	

Figura 4: Adequabilidade da Zona de Comércio Atacadista e Serviços da Lei nº 5122 – A.

Essas faixas remanescentes de aproximadamente 400 a 800m, quando do advento da LUOS (1996), em sua totalidade foram reduzidas, resultando em liberação da adequabilidade para diversas atividades **somente nas testadas das vias Expressas, Arteriais e Coletoras.**

Esse artifício gerou um questionamento quando à adequabilidade das atividades antes instaladas nessas faixas. Gerando um descontrole do uso do solo, tendo em vista o que antes era adequado, deixou de ser, entretanto, permaneciam ali as atividades que antes eram permitidas na legislação anterior.

Tal fato se constatou, principalmente, ao longo das vias expressas e nos então polos de bairros, tais como eixo Av. Perimetral, Av. Mister Hull, BR 116, Av. Oliveira Paiva, Messejana, Parangaba, Antônio Bezerra, Montese, Mondubim, Porangabuçu, dentre outros.

Situação mais agravante aconteceu em Messejana, tendo a Regional responsável por este bairro cobrado soluções para o problema de inadequabilidade das atividades provocado na

LUOS, estabelecimentos que antes encontravam-se em situação regular no Centro do Bairro de Messejana e ao longo da BR 116, figuras 05 e 06.

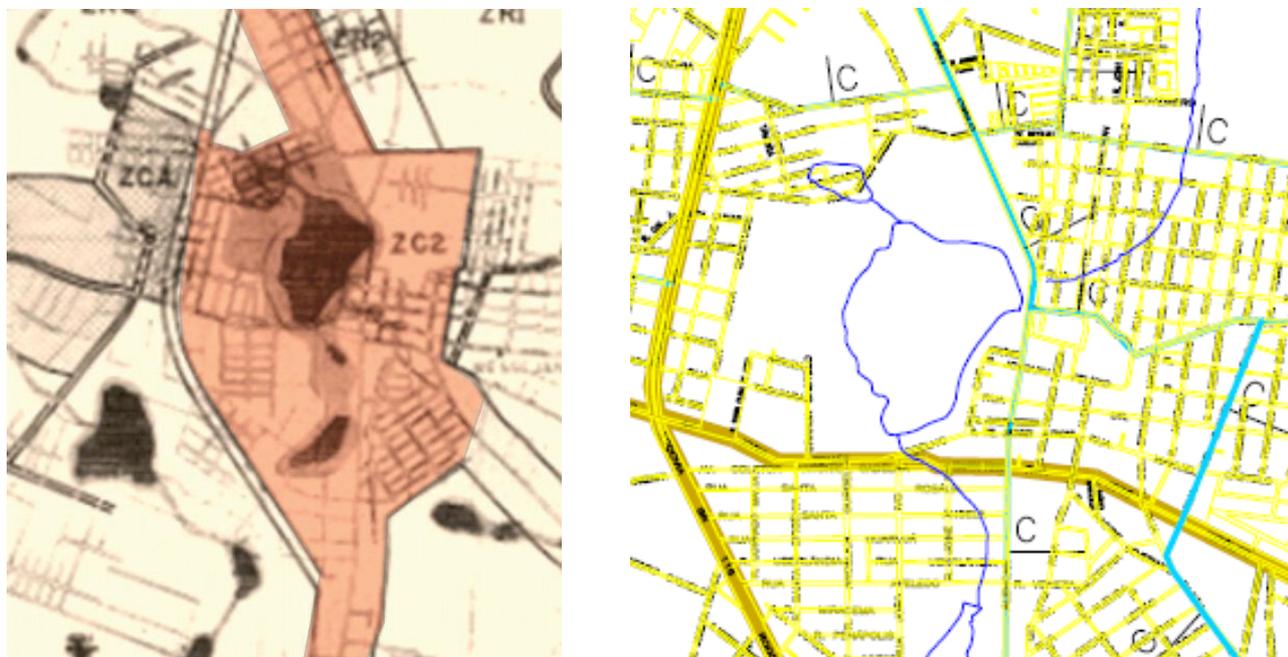


Figura 5 E 6: ZONEAMENTO 5122 -A E SISTEMA VIÁRIO DA LUOS.

A partir destes episódios a Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB passou a avaliar e estudar as soluções para o problema. Com o advento do Plano Diretor Participativo – PDP Lei nº 062/62, que desconsiderou os estudos até então desenvolvidos pela COURB, o assunto continuou sem solução obrigando a intensificação desses estudos reparadores nessas áreas, considerando que este PDP prevê vários instrumentos de regulamentação, inclusive, a atualização da LUOS.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – LEI 062/2009

O Plano Diretor Participativo não recepcionou as AUPs criadas no PDDUFor/1992 e regulamentadas (Centro e Montese) na LUOS/1996. No entanto, propôs a criação de várias Zonas Especiais, dentre elas, as Zonas Especiais de Dinamização Socioeconômica (ZEDUS), às quais coincidiram, conceitualmente e espacialmente, com algumas das então AUPs previstas na LUOS, dotando-as de incentivos sociais e econômicos, sem definir os seus limites físicos.

O PDP incorporou através da Lei complementar (0101/2012) a área de Ocupação Prioritária do Centro regulamentada na LUOS/1996, no entanto, apesar da criação das ZEDUS, descritas a seguir, não foram estabelecidos parâmetros que viessem a resolver a situação de adequabilidade de atividades já existentes.

Os artigos 149 a 152 do PDP/2009 conceituam e estabelecem normas e diretrizes para as ZEDUS, abaixo transcrito:

Art. 149 - *As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.*

Art. 150 - *São objetivos das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS):*

I - promover a requalificação urbanística e a dinamização socioeconômica;

II - promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados para a instalação de atividades econômicas em áreas com condições adequadas de infraestrutura urbana e de mobilidade;

III - evitar os conflitos de usos e incômodos de vizinhança;

IV - elaborar planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico, propondo usos e ocupações do solo e intervenções urbanísticas com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade da zona.

Art. 151 - As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) são as constantes do Anexo 4, Mapa 4, desta Lei Complementar. *Parágrafo Único* - A instituição de novas ZEDUS deverá ser feita através de lei municipal específica, respeitando os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 152 - Serão aplicados nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), especialmente, os seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com títulos da dívida pública;

IV - estudo de impacto de vizinhança (EIV);

V - estudo ambiental (EA);

VI - instrumentos de regularização fundiária;

VII - direito de preempção;

VIII - direito de superfície;

IX - operação urbana consorciada;

X - consórcio imobiliário;

XI - outorga onerosa do direito de construir.

ESTUDOS DE REGULAMENTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA - AUP/ZEDUS

Visando atender as soluções das disparidades entre o que antes era adequado na Lei nº 5122 – A/1979, para o que se tornou inadequado com a LUOS/1996, a COURB iniciou o trabalho de regulamentação das Áreas de Urbanização Prioritárias previstas até então (Centro, Aldeota, Carlito Pamplona, Antônio Bezerra, Parangaba, Montese, Messejana, Seis Bocas), incluindo a possibilidade de criação de novas áreas, dentre elas: Polo Gastronômico da Varjota; Campus do Porangabuçu/UFC; Polo de Confeção da Vila União; Av. Oliveira Paiva; Br 116; Anel Rodoviário; Bom Sucesso; Polo de confecção do Pici; Polo de confecção de Montese; Av.

Perimetral; Entorno do Fórum Clóvis Beviláqua; Estações Rodo Ferroviárias (VLT, Metro); Jacareganga; e Praia de Iracema.

Os problemas identificados em cada uma dessas situações, apesar de se assemelharem como polos, apresentavam formatos diferenciados quanto às características de uso e ocupação (comércio; serviço; e indústrias). Como forma de regularizar, disciplinar e regulamentar estas situações distintas, o presente relatório, de forma individual, descreve as características e proposições por área.

AUP/ZEDUS - CENTRO

O objetivo da AUP/ZEDUS do Centro é a revitalização da área, buscando aproveitar a infraestrutura existente (abastecimento, esgotamento sanitário, drenagem, áreas públicas urbanizadas, equipamentos de saúde, educação, etc.) para estimular o uso residencial, além do comércio e serviço instalados no local, revertendo à subutilização desta área fora dos horários comerciais. Para tal, propõe-se a manutenção e avaliação constante dos incentivos ofertados pelas diversas legislações vigentes nas últimas décadas.

As características da AUP / ZEDUS Centro

- Localização privilegiada;
- Infraestrutura implantada;
- Importância histórica, cultural e arquitetônica;
- Conflitos gerados pelos deslocamentos em vias subdimensionadas.

Sugerindo-se, após revisão, a manutenção das normas e incentivos previstos na legislação vigente, adotando a delimitação da figura 07, a seguir.

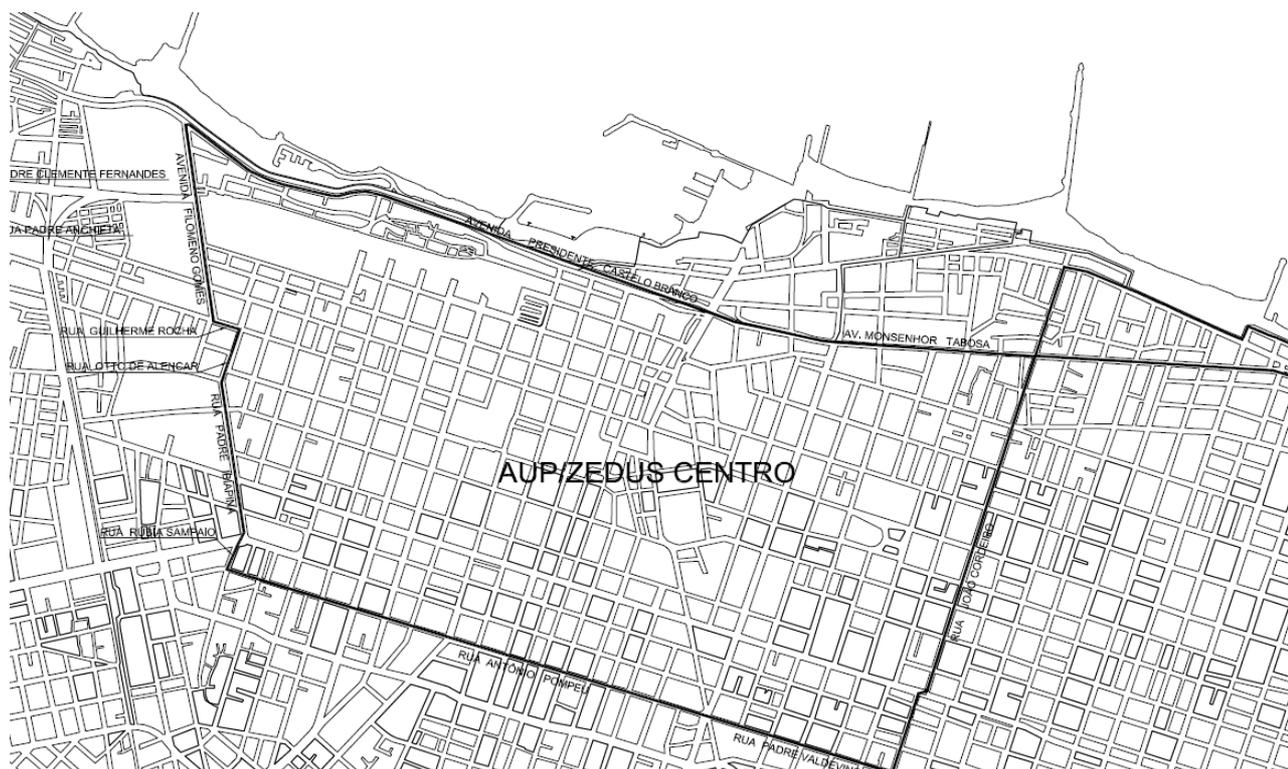


Figura 7: Proposta de delimitação da AUP Centro.

AUP/ZEDUS MESSEJANA - BR 116

Atendendo a solicitação da Secretaria Executiva Regional - SER VI, através dos Ofícios números: 4106/06 – DMA; 505/2006 – SER VI; e 3718/2007 – DMA, os estudos objetos deste relatório deram prioridade a Messejana, até então a SER com maior demanda de solicitação de situações, antes regularizadas, no qual descrevemos a seguir.

OFÍCIOS 4106/06 – DMA

Ofício 4106 /2006 - DMA

Fortaleza, 10 de outubro de 2006.

Ao Ilustríssimo Senhor
Secretário **Luclano Linhares Feijão**
Secretaria de Infra-Estrutura – SEINF

Assunto: **Resposta ao Ofício nº 505/06 SEINF**

Senhor Secretário,

Em atendimento ao nosso compromisso em melhor atender ao contribuinte, bem como a ordenação e controle do espaço urbano na Área de Urbanização Prioritária – AUP e entorno da BR 116 no bairro Messejana, iniciado através do Ofício nº 822/06 – SER VI, estamos encaminhando texto e mapa de tipologia (anexo) das áreas estudadas e solicitadas através do Ofício nº 505/2006 – SEINF.

2. O procedimento viabilizará diretrizes de desenvolvimento urbano na área denominada Grande Messejana.

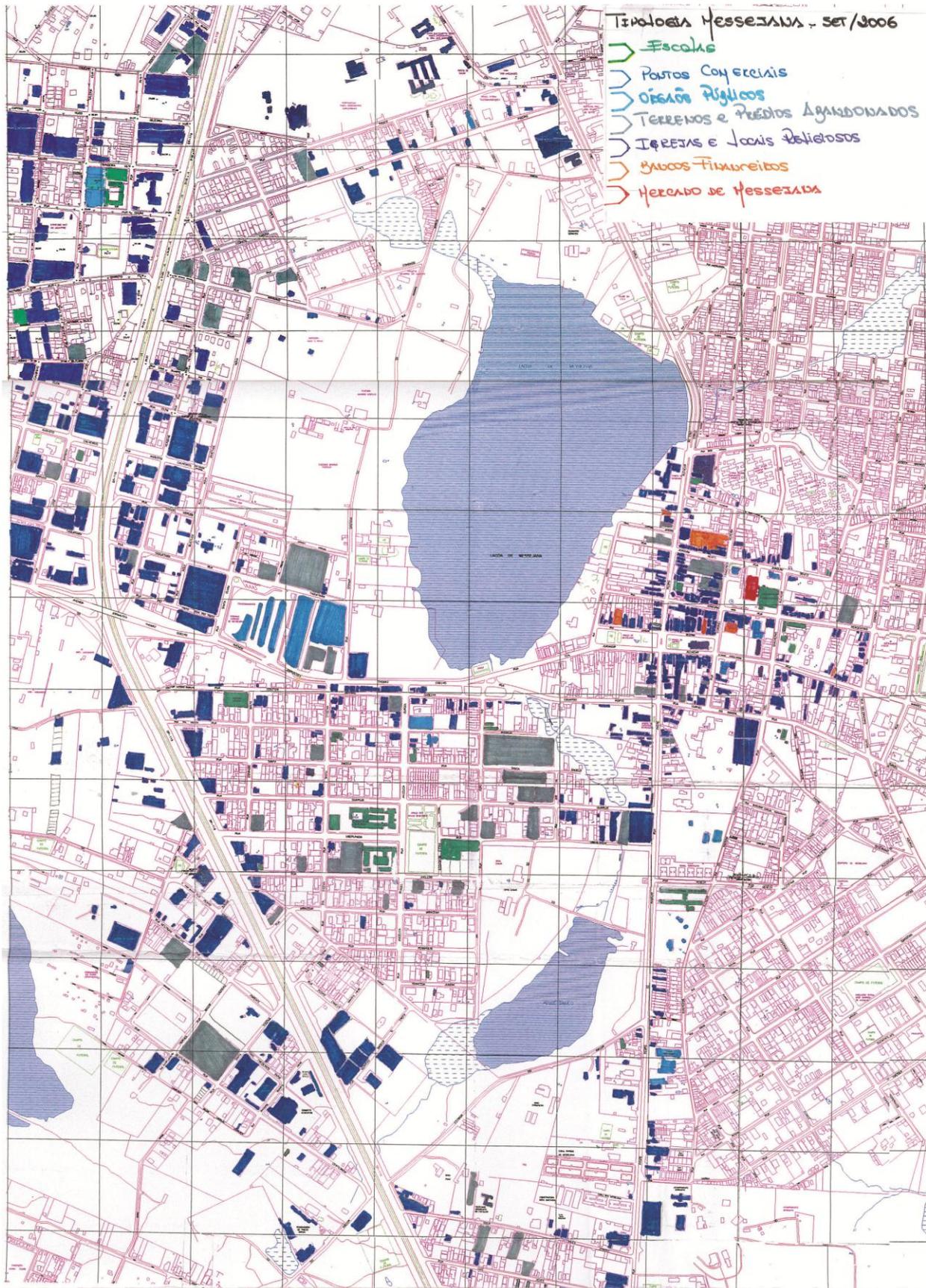
Atenciosamente,


Récio Ellery Araújo
Secretário da SER VI

*A CNBU,
para análise
em 10/10/06
[Handwritten signature]*

*- A ANÚSIA -
IDENTIFICAR
O QUE SOLICITOU AS
DIRETRIZES
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]*

Secretaria Executiva Regional VI
R.L. Pe Pedro de Alencar 789 Messejana. CEP: 60.840 280
Fortaleza Ceará.
Telefone: (85) 3488-3120 Fax: 3488-3104



OFÍCIO N° 505/2006 - SER VI

 Fortaleza, 09 de Junho de 2006.

Ofício nº 505/2006 - SEINF

Senhor Secretário.

Considerando que na LUOS é prevista para o bairro de Messejana uma Área de Urbanização Prioritária - AUP, é oportuno informar que esta Comissão está desenvolvendo estudos para delimitação da mesma, o que poderá possibilitar o atendimento das observações levantadas por essa Secretaria no Ofício nº 822 - SER VI, datado de 08.03.06.

Como forma de possibilitar, com maiores critérios, a delimitação desta AUP solicitamos que a SER VI nos forneça informação sobre a realidade atual, providenciando levantamento tipológico principalmente nas áreas de maior ocorrência (ao longo da BR e centro do bairro), com mapeamento daquelas atividades enquadradas como II, IA e CA.

Atenciosamente.


Eng. Luciano Linhares Feijão
Secretário da SEINF

Ilmo Sr. Secretário
Récio Elbery Araújo.
MD Secretário da Secretaria Executiva Regional VI.
NESTA.

Fátima Respieto
09.06.06.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRA-ESTRUTURA - SEINF
RUA SÃO JOSÉ, Nº 11 - CENTRO.
CEP: 60.000-170 - Fortaleza-Ceará.
Telefone: (85) 3452-1755 / 3452-1785 FAX: (85) 3321-6228

OFÍCIO 3718/2007 – DMA

  SEINF
P.M.F.
FOLHA 02
de

Ofício 3718/2007 - DMA

Fortaleza, 16 de agosto de 2007.

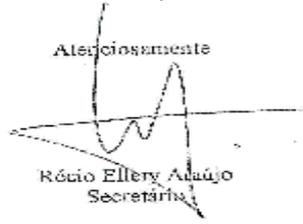
Ao Ilustríssimo Senhor,
Secretário Luciano Linhares Feijão
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra Estrutura - SEINF

Assunto: Retificação de Consulta Procedimento Administrativo

Senhor Secretário,

Dando continuidade aos procedimentos administrativos de solicitação análise para Concessão de Alvará de Funcionamento encaminhados, sito, Ofício nº 4106/2006 – DMA-SERVI e Ofício nº 2568/2007 – DMA – SER VI (Cópias anexas)
Solicitação urgência na apreciação visto o grande desenvolvimento de propostas para o exercício de atividades na área objeto do Levantamento Tipológico executado pelo corpo técnico deste Departamento.
Na certeza de atendimento renovamos votos de estima e consideração.

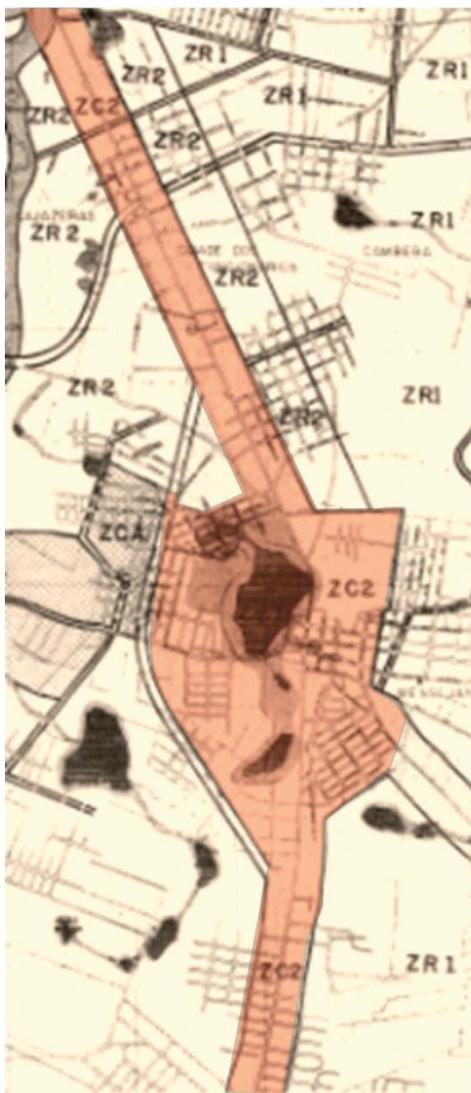
Atenciosamente


Rócio Ellery Araújo
Secretário


Givanildo Barros Pinnello
Chefe do Distrito de
Meio Ambiente
CREA 1272-D

Secretaria Executiva Regional VI / Distrito de Meio Ambiente
Rua Pe. Pedro de Alencar 725 Messajiana, CEP: 60.840-280
Fortaleza Ceará.
Telefone: (85) 3488-3120 Fax: 3488-3104

Na área definida neste relatório como ZC- 2 (BR 116 – Messejana) eram admitidas segundo a Lei N° 5122 – A/1979, todas as atividades enquadradas para os subgrupos previstos na LUOS/1996, exceção apenas das indústrias geradoras de médio e grande impacto, ver figuras 08 e 09.



ANEXO II
Z.C.2 – CORREDOR E POLO DE ADENSAMENTO

U S O S		R E C U O S (m.)				T.O %	I. A.	OBSERVAÇÕES
		FRENTE	LATERAIS	FUNDOS				
RU	P	5	2	2	3	50	1.0	1,2,6a9,22
RM	P	5	3	3	3	50	2.5	5a10,12,14,16,17,22
UM	A	7	3	3	3	60	2.5	4a14,16,17,22
CL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
CD	A	7	3	3	3	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
CG	A	7	5	5	5	60	2.0	4a10,12,14,16,17,22
CA	P	10	10	10	10	50	2.0	6a10,14,16,17,22
SL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
SD	A	7	5	5	5	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
SE	P	10	10	10	10	50	2.5	6a10,14,16,17,22
EL	A	7	3	3	3	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
ED	A	7	5	5	5	60	2.0	4a10,12a14,16,17,22
EE	P	10	10	10	10	50	2.0	6a10,14,16,17,22
I1	P	7	5	5	5	60	2.5	4a10,12a14,16,17,22
I2	I	-	-	-	-	-	-	-
I3	I	-	-	-	-	-	-	-

Figura 8 e 9: trecho corredor de adensamento e tabela de adequabilidade da lei nº 5122 –A/1979

Na LUOS/1996 somente partes desses usos tem a adequabilidade assegurada, ainda que localizada nos lotes com frente para às vias Coletoras, Arteriais e Expressas. Desta forma, a adequabilidade em vias locais, maior percentual de vias nesta área, restringe-se a alguns usos classificados nos menores portes de 80m², 250m² e 500m², ver figuras 10 e 11.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 9 - QUADRO RESUMO DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CLASSE AO TIPO DE VIA
TABELA 9.6 - VIA LOCAL

SUB GRUPOS de USO	CLASSE DAS ATIVIDADES														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4
R	A	A	A	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE
M	A	A	A	I	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I
CV	A	I	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA	I	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INF	I	I	I	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CSM	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PS	A	A	I	I	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAL	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SP	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOE	A	I	I	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SE	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SS	A	A	I	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUP	A	A	I	I	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SB	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IA	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
II	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IN	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAG	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDS	A	A	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ECL	A	A	A	PE	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAR	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAI	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EVP	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAT	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UA	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: A - ADEQUADO I - INADEQUADO P - PERMITIDO COM RESTRIÇÕES PE - PROJETO ESPECIAL

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 9 - QUADRO RESUMO DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CLASSE AO TIPO DE VIA
TABELA 9.1 - VIA EXPRESSA

SUB GRUPOS de USO	CLASSE DAS ATIVIDADES														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4
R	A	A	A	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE
M	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
CV	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INF	A	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CSM	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PS	A	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAL	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SP	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOE	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SE	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SS	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUP	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SB	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IA	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
II	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IN	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAG	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDS	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ECL	A	A	A	PE	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAR	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAI	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EVP	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EAT	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UA	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OBS: A - ADEQUADO I - INADEQUADO P - PERMITIDO COM RESTRIÇÕES PE - PROJETO ESPECIAL

Figuras 10 e 11: Tabelas de adequabilidade em via local e via expressa, LUOS/1996.

Constata-se na situação real existente, induzida pela legislação anterior, a existência de diversas atividades comerciais, serviços e industriais de vários portes (Classe 01, Classe 02, Classe 3, PGT, etc), funcionando em desacordo com a legislação vigente.

Apesar de contíguas, essas duas AUP/ZEDUS - Messejana e BR 116 apresentam características diferenciadas. Na BR 116 a ocupação ocorre de forma linear margeando toda sua extensão, certamente induzida pelo corredor previsto pela a Lei nº5122-A/1979. Quando da efetivação deste corredor, deve ser levado em consideração algumas peculiaridades relacionadas a alguns trechos desta AUP/ZEDUS, tais como: proximidade com o aeroporto; entorno de Messejana; Anel Rodoviário; e etc.

A área de Messejana caracterizou-se como centro de bairro, provocada pela a citada legislação. Para tal, sugerimos intervenções relacionadas à adequabilidade do uso do solo, tanto para a BR 116 como para o Centro de Messejana.

Para o Centro de Messejana, recomendamos normas especiais de ocupação, nos moldes das estabelecidas nas vias comerciais do AUP-Centro (LUOS/1996), para os seguintes logradouros:

- a) Rua Joaquim Felício - entre Rua Padre Pedro de Alencar e Rua Cesário Lange;

- b)** Rua Pergentino Maia - entre Pe. Pedro de Alencar e Rua Cel. Hernesto Matos;
- c)** Rua Ten. Jurandir Alencar - entre Rua Pe. Pedro de Alencar e Rua Fco. Pereira;
- d)** Rua Mel. Castelo Branco - entre Rua Cel Fco. Pereira e Rua Cel. Hernesto Matos;
- e)** Rua Cel. Fco. Pereira - entre Rua Pe. Carlos de Alencar e Rua Ten. Jurandir Alencar;
- f)** Rua Cel. Guilherme Alencar - entre Rua Joaquim Felício e Rua Mel. Castelo Branco.

AUP/ZEDUS ALDEOTA

A Lei 7061/1992, PPDU FOR, reconheceu a Aldeota como uma área de Urbanização Prioritária, caracterizando uma centralidade comercial em plena expansão na cidade e uma das mais importantes no viés econômico. No período após publicação do PDDU FOR, verificou-se a transformação dos usos ali existentes compreendendo a substituição de residências, situadas em lotes ou até mesmo ocupando quadras inteiras, em edifícios comerciais com predominância para atividades de comércio e serviços múltiplos, shopping e prédios de salas comerciais, concentrados principalmente nas Avenidas Santos Dumont e Dom Luiz, além de instalações comerciais de grandes varejistas na circunvizinhança complementada por alguns edifícios residenciais multifamiliares.

Esta nova realidade passou a conflitar com o fluxo de veículos nos corredores viários, obrigando a aplicação de alternativas de engenharia de tráfego, uma vez que não são previstas intervenções de alargamento para o sistema Viário Básico nesta área, implicando na expansão de atividades, antes localizadas apenas nas vias Arteriais (Santos Dumont, Desembargador Moreira, Dom Luiz, Senador Virgílio Távora e Padre Antonio Tomaz), para as demais vias, classificadas como Local (bastante restritiva quanto ao porte das atividades), gerando um conflito de adequabilidade dos usos.

Como forma de revisar e redefinir estes parâmetros em função da realidade irreversível, mesmo com a imposição de limites, que garantam um melhor espaçamento das atividades sugere-se a adoção desta região como AUP/ZEDUS, ver figura 12.

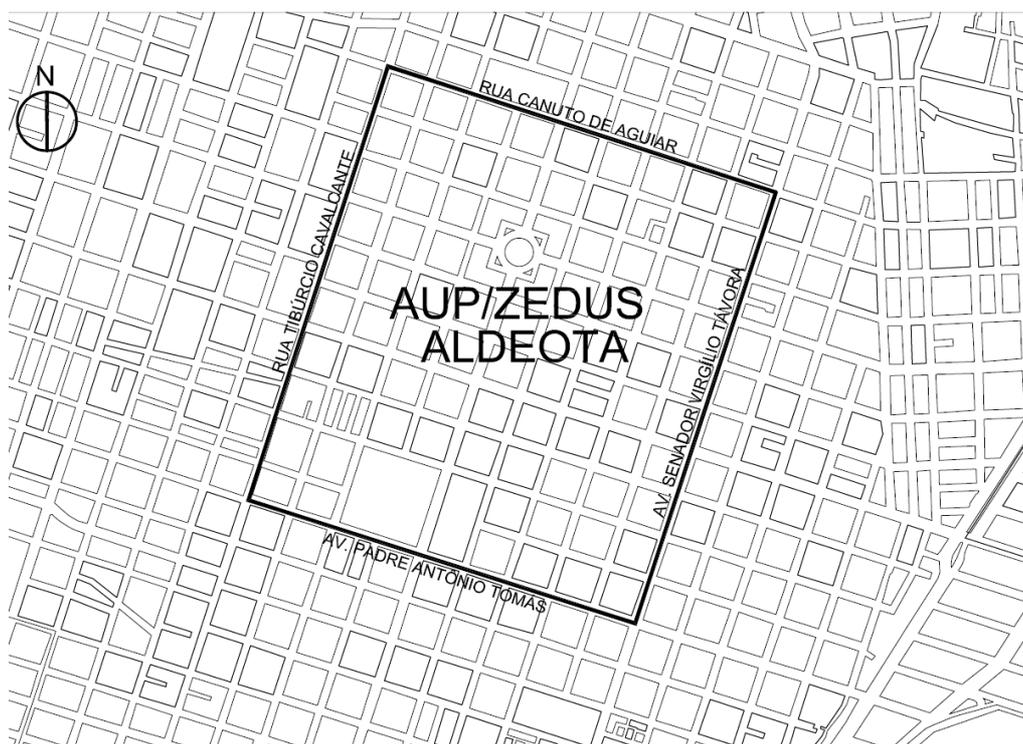
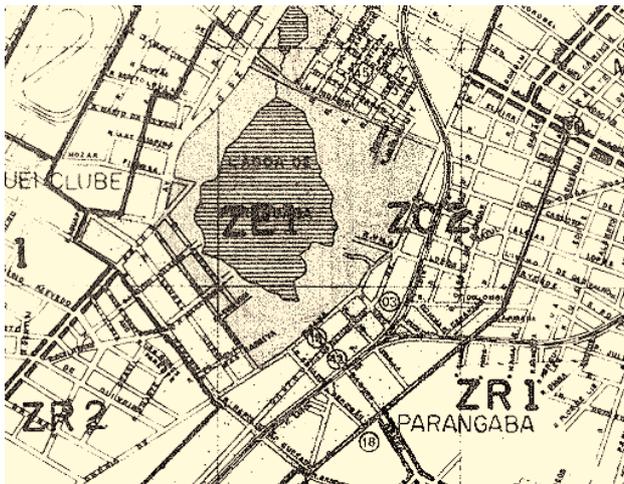


Figura 12: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Aldeota.

AUP/ZEDUS - PARANGABA

A área do entorno da Lagoa e Centro do bairro da Parangaba, passaram pela a mesma influência da Lei nº 5122 – A/1979, incidente sobre Messejana com algumas alterações relacionadas à tipologia das atividades com uma intensidade um pouco menor, certamente, pela existência de uma ferrovia (segregadora de seu espaço urbano) causando impacto maior que o verificado na BR 116, relacionada no caso de Messejana.

Mesmo assim, provocada pela delimitação, anteriormente, definida pelo o Corredor ZC-2 da Lei Nº5122 – A/1979, esta área do Centro de Parangaba causou impacto restritivo com a redução da adequabilidade das atividades, limitadas às testadas das vias componentes do sistema viário básicos ali incidentes, ver figuras 13 a 16.



ANEXO II
Z.C.2 – CORREDOR E POLO DE ADENSAMENTO

U S O S	R E C U O S (m.)			T.O	i. A.	OBSERVAÇÕES		
	FRENTE	LATERAIS	FUNDOS					
RU	P	5	2	2	3	50	1,0	1,2,6a9,22
RM	P	5	3	3	3	50	2,5	5a10,12,14,16,17,22
UM	A	7	3	3	3	60	2,5	4a14,16,17,22
CL	A	7	3	3	3	60	2,0	4a10,12a14,16,17,22
CD	A	7	3	3	3	60	2,5	4a10,12a14,16,17,22
CG	A	7	5	5	5	60	2,0	4a10,12,14,16,17,22
CA	P	10	10	10	10	50	2,0	6a10,14,16,17,22
SL	A	7	3	3	3	60	2,0	4a10,12a14,16,17,22
SD	A	7	5	5	5	60	2,5	4a10,12a14,16,17,22
SE	P	10	10	10	10	50	2,5	6a10,14,16,17,22
EL	A	7	3	3	3	60	2,0	4a10,12a14,16,17,22
ED	A	7	5	5	5	60	2,0	4a10,12a14,16,17,22
EE	P	10	10	10	10	50	2,0	6a10,14,16,17,22
I 1	P	7	5	5	5	60	2,0	4a10,12a14,16,17,22
I 2	I	-	-	-	-	-	-	-
I 3	I	-	-	-	-	-	-	-

Figura 13 e 14: zoneamento da Lagoa da Parangaba na Lei 5122-A/1979 e tabela de adequabilidade do ZC2.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 9 - QUADRO RESUMO DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CLASSE AO TIPO DE VIA
TABELA 9.2 - VIA ARTERIAL I

SUB GRUPOS de USO	CLASSE DAS ATIVIDADES															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4	
R	A	A	A	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	-	-	-	-	
M	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	
CV	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
CA	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
INF	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
CSM	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	PE	-	
H	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	
PS	A	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
SAL	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	
SP	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	
SOE	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	
SE	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	A	A	-	-	
SS	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	
SUP	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SB	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
IA	A	A	A	A	I	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	
II	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IN	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EAG	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EDS	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ECL	A	A	A	PE	A	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	
EAR	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
EAI	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EVP	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EAT	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
UA	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

OBS: A - ADEQUADO I - INADEQUADO P - PERMITIDO COM RESTRIÇÕES PE - PROJETO ESPECIAL

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 9 - QUADRO RESUMO DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CLASSE AO TIPO DE VIA
TABELA 9.4 - VIA COLETORA

SUB GRUPOS de USO	CLASSE DAS ATIVIDADES															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4	
R	A	A	A	A	PE	A	PE	A	PE	A	PE	-	-	-	-	
M	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	
CV	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-	
CA	A	A	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-	
INF	A	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	I	I	I	-	
CSM	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	PE	
H	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	
PS	A	A	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	I	I	I	-	
SAL	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-	
SP	A	A	A	I	-	-	-	-	-	-	-	A	I	I	-	
SOE	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	
SE	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	A	I	-	-	
SS	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	A	A	A	I	
SUP	A	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SB	A	A	A	A	I	A	A	I	I	-	-	A	I	I	-	
IA	A	A	A	A	I	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	
II	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IN	I	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EAG	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EDS	A	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ECL	A	A	A	PE	A	-	-	-	-	-	-	A	A	A	-	
EAR	A	A	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	I	-	
EAI	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EVP	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EAT	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
UA	PE	PE	PE	PE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

OBS: A - ADEQUADO I - INADEQUADO P - PERMITIDO COM RESTRIÇÕES PE - PROJETO ESPECIAL

Figura 15 e 16: Tabela de adequabilidade em Via Arterial I e Via Coletora.

Para o Centro de Parangaba, recomendamos normas especiais de ocupação, nos moldes das estabelecidas nas vias comerciais do AUP-Centro (LUOS/1996), para os seguintes logradouros (figura 17):

- Rua Sete de Setembro - entre Av. João Pessoa e Rua Carlos Amor;
- Rua Dom Pedro II (Rua Luis Sá) - entre Rua do Giro e Rua Carlos Amora;
- Rua Cônego de Castro - entre Rua Carlos Amora e Rua Eduardo Perdigão;
- Rua Eduardo Perdigão - entre Rua Dom Pedro II e Av. General Osório de Paiva;
- Rua Carlos Amora - entre Rua Dom Pedro II e Av. General Osório de Paiva;

- f) Rua Caio Prado - entre Rua Dom Pedro II e Av. General Osório de Paiva;
- g) Rua do Giro - entre Rua Dom Pedro II e Av. João Pessoa.

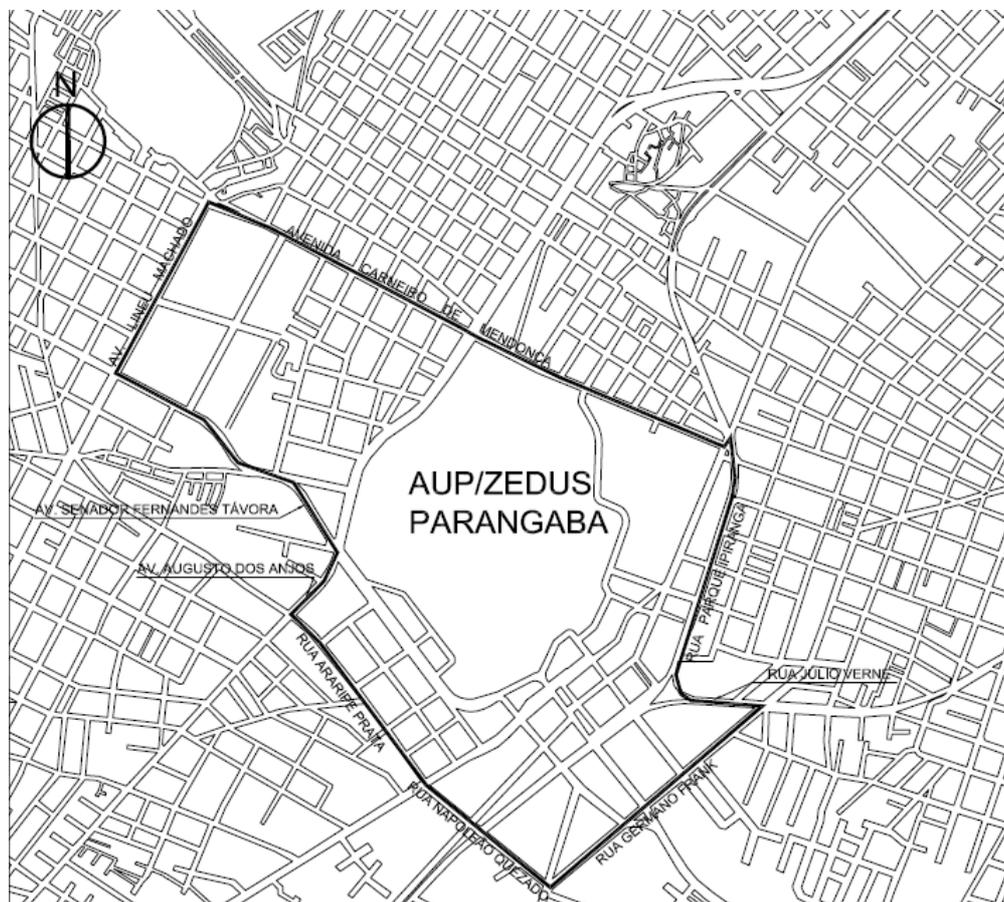


Figura 17: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Parangaba.

AUP/ZEDUS – PERIMETRAL/ANTÔNIO BEZERRA

A área definida, pela Lei nº 5122-A/1979, como Zona de Comércio Atacadista e de Serviços (ZC-A), definidora de faixa que margeava a via expressa (Av. Perimetral) responsável pela ligação entre as Rodovias BR 116 e BR 222, foi destinada inicialmente, à sua ocupação com atividades relacionadas a serviços, comércio atacadistas, equipamentos de grande porte e ao transporte de

cargas em geral, além de indústrias de baixo e médio impacto. Com a efetivação do Anel de Contorno do DNER, hoje Anel Rodoviário, a destinação da ocupação, antes prevista para a ZCA, foi atraída para margens e adjacências deste Anel Rodoviário.

Para o entorno da Av. Mister Hull (BR 222) foi definido o Polo e Corredor de Adensamento (ZC2) compreendendo faixa com aproximadamente 400 metros de largura, o qual se amplia ao considerarmos a influência das Quadras Lindeiras e Corredores de Atividades incidentes na região.

De modo geral, estes fatos incentivaram a ocupação dos espaços urbanos, com atividades então adequadas pela legislação anterior, entretanto, em desacordo com o disciplinado pela LUOS/1996, causando os mesmos conflitos verificados nas regiões de Messejana, Parangaba e BR 116.

A ocupação ao longo da Av. Mister Hull ocorreu no formato linear com pequenos bolsões, principalmente, na região das Avenidas Bezerra de Menezes e Parsifal Barroso se estendendo até proximidades da Av. Dr. Themberg, incidindo em sua localização no antigo Distrito de Antônio Bezerra, certamente, o que resulta na denominação proposta para esta AUP/ZEDUS.

Apesar do Corredor ZC-2 se estender desde a Av. Bezerra de Menezes, nesta região, provavelmente pela indefinição e inexistência de malha viária no seu lado norte, as ocupações com atividades se manifestaram ao sul do seu traçado, de forma linear e dentro do que passou a ser previsto pela LUOS/1996, com raras exceções, ver figura 18.



Figura 18: Zoneamento da Av. Bezerra de Menezes na Lei nº 5122-A/1979.

Nas margens da área identificada como Av. Perimetral ocorreram ocupações espontâneas relacionadas aos usos de serviços, comércio e indústrias de pequeno e médio porte, além de se verificar um considerável adensamento com unidades unifamiliares e multifamiliares. Nesta ocupação, verificamos características de uso diferenciados nos trechos sul e oeste.

Diante deste quadro deve-se adotar tratamento distinto quanto a proposições do uso do solo nestes trechos, considerando as características da ocupação espontânea ocorrida nos mesmos, induzida pelos corredores definidos pela legislação anterior.

Recomenda-se a definição de limites para estas áreas, a serem elaborados em função de levantamentos tipológicos, os quais devem ser atualizados ou verificados quando da implantação de medidas reparadoras do descompasso provocado pela transformação no uso do solo destas áreas, originados pela redução do espaço antes regularizados (faixas em torno 400 a 800 metros) para simplesmente as testadas do eixo viário existente, ver figura 19.

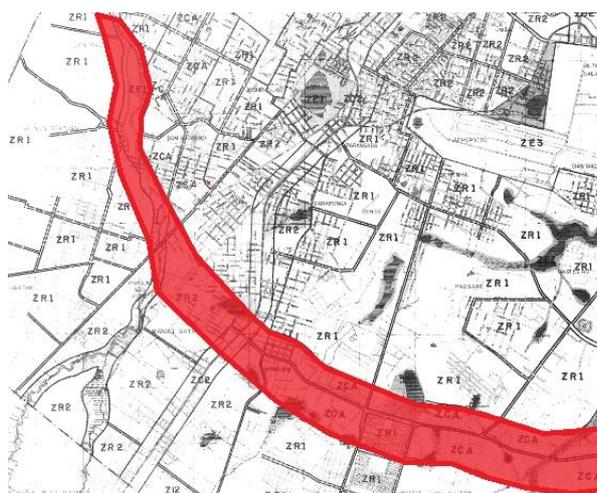


Figura19: Av. Perimetral no Zoneamento da Lei nº 5122-A/1979.

AUP/ZEDUS – ANEL RODOVIÁRIO

No que se refere ao Anel Rodoviário que absorveu a finalidade de ligação entre as Rodovias Federais (BR 116, BR 222 e BR 020) e Estaduais (CE 020, CE 040 e outras), e consequentemente, absorver as atividades antes previstas pela Lei nº 5122-A/1979 para o Anel

AUP/ZEDUS - MONTESE

Na LUOS foi definida a Área de urbanização Prioritária do Montese, já classificando as Vias Comerciais e as diretrizes incidentes nos imóveis situados nos respectivos trechos. Com a vigência da LUOS/1996 foi identificado, que no decorrer da aplicação de suas diretrizes, nem tudo que é disciplinado foi implementado e/ou absorvido pelo uso do solo, nesta área. Verifica-se que a incidência de suas proporções ocorreu mais no sentido norte e sul, provocado pelo o corredor de transporte.

Constata-se o conflito das vias comerciais com os corredores de deslocamento, desordenando o uso do solo da forma prevista na LUOS/1996.

Desta forma, verificou-se a necessidade de um reordenamento daquela área no que se refere a uso do solo versus corredores de tráficos e transporte, resultando em uma reclassificação das vias comerciais, na adequabilidade das atividades e normatização nas referidas vias com pequenas alterações no perímetro anteriormente definido, ver figura 21.

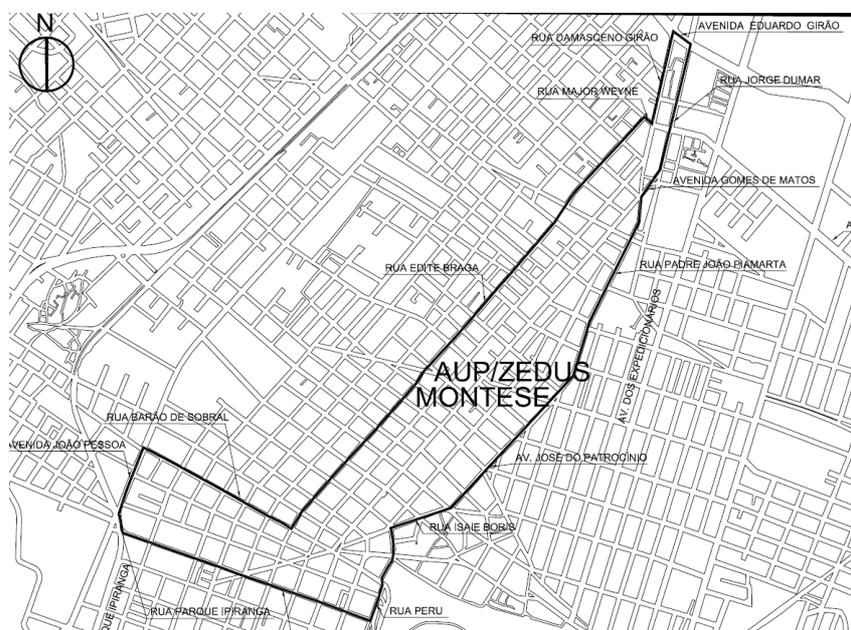


Figura 21: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Montese.

AUP/ZEDUS – CORREDORES / POLO GASTRONÔMICOS DA VARJOTA, SEIS BOCAS E OLIVEIRA PAIVA

AUP/ZEDUS VARJOTA

A Varjota possui diversificados bares e restaurantes, instalados naturalmente ao longo dos anos (com registros a partir da década de 1980) tornando aquela área um espaço com predominância da atividade gastronômica, adotada pelo movimento turístico de Fortaleza. Os Vereadores e a Associação Brasileira de Bares e Restaurante do Ceará (ABRASEL – CE), sentindo a necessidade de criar uma legislação específica para a área, por conta da inadequabilidade da maioria das atividades comerciais ali existentes, criou-se a Lei do Corredor Gastronômico da Varjota – Lei Municipal nº 9563/2009, formalizando um Polo Gastronômico informal na cidade, delimitando o quadrilátero compreendido entre as Avenidas Santos Dumont, Senador Virgílio Távora, Abolição e a Rua Manoel Jesuíno.

A citada lei, apesar de se referir ao ordenamento de estacionamentos, propor controle do uso do solo, da poluição sonora dentre outros aspectos, não apresentou nenhuma alteração relacionada ao disciplinamento sobre o uso do solo, principalmente, no que se refere a adequabilidades das atividades afins ali instaladas ou a se localizarem no perímetro estabelecido. Desta forma, continuaram em vigor as regras definidas pela LUOS/1996, resultando em considerável percentual de atividades enquadradas no Subgrupo Serviço de Alimentação e Lazer, irregularmente instaladas.

Na forma regulamentada pela LUOS/1996 estas adequabilidades se restringem, em sua maioria, aos estabelecimentos situados ao longo das vias de maior classificação (Coletoras ou Arteriais) as quais coincidem com os limites do perímetro da área, complementadas pelas Avenidas Dom Luiz, Júlio Abreu, Antônio Justa e Rua Frei Mansueto, não abrangendo o núcleo da área composto por vias classificadas como Local, na qual se encontram instalados a maior concentração de bares e restaurantes.

Desta forma comprova-se que mesmo instalado o Corredor Gastronômico, gerador da expectativa de resolução das pendências existentes e relacionadas à ocupação, este não

reparou a realidade das atividades correlatas, ali existentes, e motivo da citada legislação. Assim sendo, mesmo após a criação desta lei, verifica-se a necessidade da revisão dos parâmetros das atividades comerciais de modo geral devendo atender, inclusive, aquelas relacionadas com uso predominante e definidor da denominação do Corredor. Tal revisão é prevista no Art. 02, da Lei nº 9.563/09, ver figura 22.

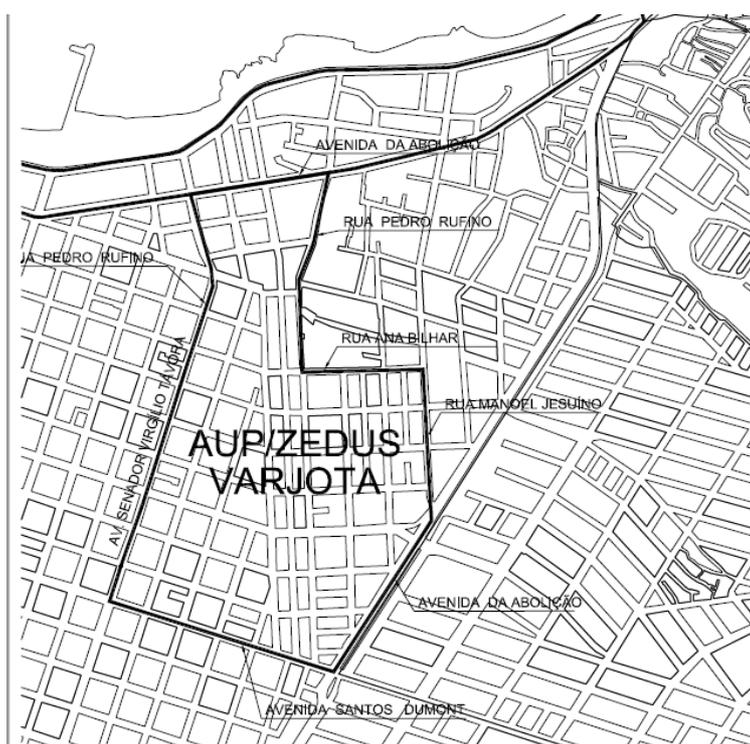


Figura 22: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Varjota.

AUP/ZEDUS SEIS BOCAS E OLIVEIRA PAIVA

No que se refere às áreas identificadas como AUP/ZEDUS - Seis Bocas e Oliveira Paiva, estas são abrangidas pela Lei nº 9929/2012, que dispõe sobre o Polo Gastronômico da Cidade dos Funcionários, delimitado pelas Avenidas Oliveira Paiva, Washington Soares, Ministro José Américo e Rodovia BR 116.

Para este Polo é proposto promover o desenvolvimento sustentável da atividade econômica já instalada, atrair novos investimentos dentro do perfil vocacional da área, assegurar o controle urbano e o ordenamento do uso do solo, favorecer o trânsito de pedestre na área e melhoria na circulação de veículos e aperfeiçoar o uso coletivo de estacionamentos.

No que se refere à gastronomia nesta área, constatamos que este serviço se desenvolve dispersamente dentro do perímetro definido pela citada lei, entretanto, ocorre com maior concentração nas proximidades da área identificada como Seis Bocas e Oliveira Paiva (no entorno Igreja da Glória, Av. Desembargador Gonzaga). Nas demais regiões, a incidência de restaurantes e afins ocorrem sistematicamente ao longo das vias constantes do sistema Viário Básico (Coletoras e Arteriais) de forma linearmente distribuídas.

Verifica-se também que estas duas áreas (Seis Bocas e Oliveira Paiva) apresentam grande concentração das demais atividades constantes dos Subgrupos de Uso da LUOS/1996, com portes desautorizados ao funcionamento, certamente induzido pelo incentivo dos Corredores de Atividade e Quadras lindeiras, além da influência do Polo e Corredor de Adensamento da BR-116 que regulavam anteriormente o uso do solo.

Por esta razão propomos a distinção na análise desta área inicial do Polo Gastronômico da Cidade dos Funcionários definidas neste documento denominado-as como Seis Bocas e Oliveira Paiva, propondo isoladamente seus limites e certamente adequabilidades das atividades neles consolidadas ou a instalar-se, conforme levantamento tipológico realizado os quais devem ser atualizados quando da institucionalização destas AUP/ZEDUS. Estes limites são definidos em função das induções verificadas nas atividades instaladas pelas razões já explicitadas, os quais apesar de não representar impedimento, extrapolaram em alguns limites o perímetro definido pelo Polo Gastronômico da Cidade dos Funcionários, figuras 23 e 24.



Figura 23: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Seis Bocas.



Figura 24: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Oliveira Paiva.

AUP/ZEDUS – PORANGABUÇU

A região de entorno do Campus de Porangabuçu, da Universidade Federal, onde se encontram instaladas as faculdades de medicina, enfermagem e farmácia, o Hospital Universitário Walter Cantídio, a Maternidade Escola Assis Chateaubriand, o Hemocentro de Fortaleza, o Hospital do Câncer, entre outros equipamentos destas naturezas, que caracterizam aquela região como um polo de atividades voltado para o ensino universitário e para a saúde.

Esta ocupação ocorreu ao longo dos últimos cinquenta anos, passando a consolidar-se na década de 1980, com o Plano Diretor da Universidade Federal de Fortaleza que institucionalizou o espaço ocupado pelas faculdades, ver figura 25.

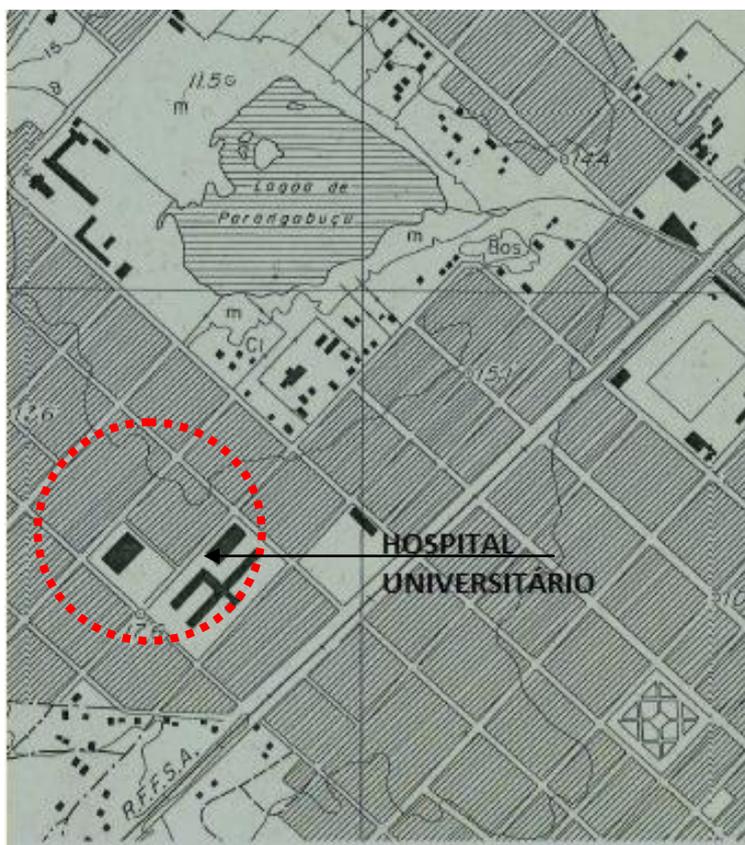


Figura 25: Aerofotogrametria de 1973.

No decorrer deste período, nenhum plano diretor ou disciplinador do uso do solo municipal manifestou preocupação com o ordenamento daquela área ignorando uma ocupação espontânea no entorno destes equipamentos de saúde e ensino superior.

Na realidade, o que se comprova são ocupações em desacordo com a adequabilidade estipulada em lei, principalmente, de algumas atividades diretamente relacionadas com a natureza dos equipamentos institucionais ali instalados.

Por esta razão sugere-se a delimitação de AUP/ZEDUS, para as imediações desta área urbana, prevendo incentivos às atividades afins, no que se referem à hospedagem ou residências temporárias, ver figura 26.

Como forma de possibilitar uma mobilidade entre esses equipamentos, sugere-se um tratamento especial nas vias localizadas nas proximidades desses equipamentos, sendo elas:

- a) Rua Major Pedro Sampaio - entre Rua Ana Neri e Rua Prof. Costa Mendes;
- b) Rua Papi Junior - entre Rua Ana Neri e Rua Delmiro de Farias;
- c) Rua Coronel Nunes de Melo - entre Rua Ana Neri e Rua Delmiro de Farias;
- d) Rua Monsenhor Furtado - entre Rua Porfírio Sampaio e Rua Alexandre Baraúna;
- e) Rua Cap. Francisco Pedro - entre Rua Porfírio Sampaio e Rua Prof. Costa Mendes;
- f) Rua Alexandre Baraúna - entre Av. José Bastos e Major Pedro Sampaio.

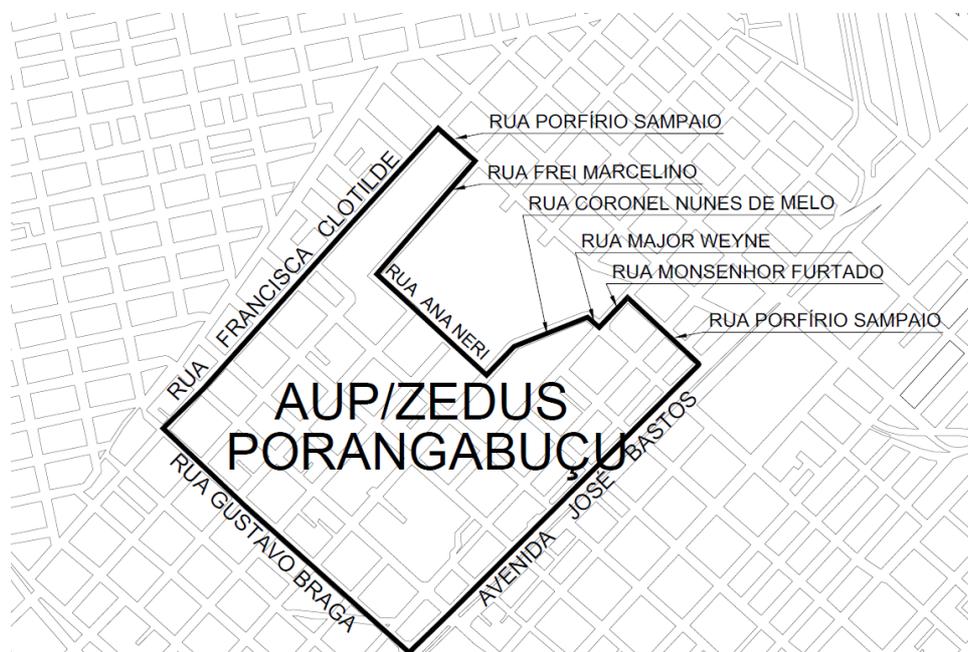


Figura 26: Proposta de delimitação AUP/ZEDUS Porangabuçu.

AUP/ZEDUS – CARLITO PAMPLONA/BOM SUCESSO

Apesar de estarem distintamente localizadas dentro do espaço físico do Município, estas áreas são ocupadas por seguimento da população de classe econômica semelhante, apesar de inicialmente (proposição da Lei nº 5122-A/1979) tratarem de Zonas Residenciais de Média Densidade (ZR2) no caso de Carlito Pamplona e Zonas Residenciais de Baixa Densidade (ZR1) na área do Bom Sucesso, apresentam atualmente uma densidade invertida da planejada.

Quanto a ocupação destas áreas com atividades não residenciais, constata-se que apresentam nas suas localizações um desenho diferenciado entre si, mesmo considerando-se que ocorreram inicialmente provocados pelos então Corredores de Atividades (ZC-3). No Carlito Pamplona, se manifestam no formato de pequeno polo de atividades no entorno do cruzamento das Avenidas Francisco Sá e Pasteur, certamente provocado pela configuração circular do loteamento local, estendendo-se para leste até imediações da Rua Padre Anchieta e ao sul com a Av. Sargento Hermínio Sampaio. Esta área também se caracteriza naturalmente como centro de bairro, apesar de se manifestar com menor intensidade que o modelo verificado em Messejana e Parangaba, devendo ter tratamento diferenciado no seu entorno, ver figura 27.

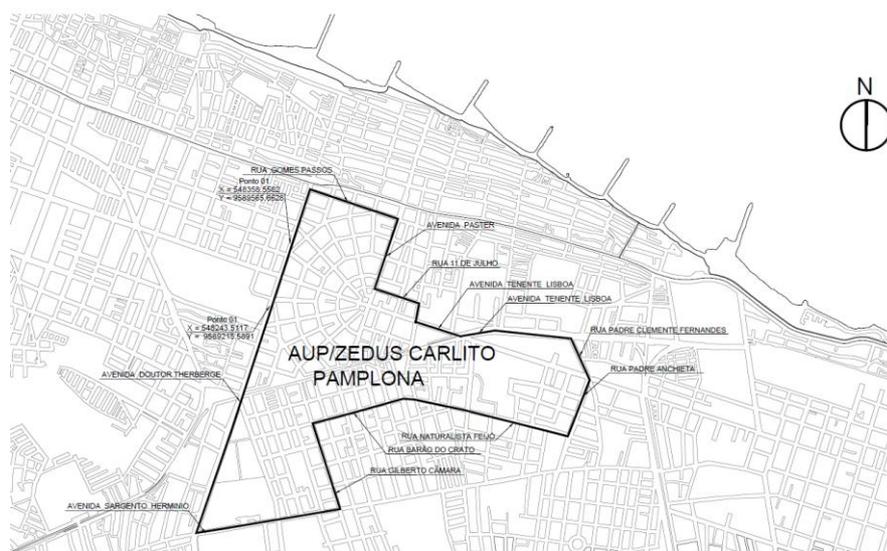


Figura 27: Previsão de delimitação AUP/ZEDUS Carlito Pamplona

Já no Bom Sucesso, estas ocupações se manifestaram de forma linear a partir da implantação do Conjunto Ceará que durante vários anos teve como acessos apenas uma ligação com a Av. Fernandes Távora (pelo bairro Henrique Jorge) e outra pelas Ruas Emílio de Menezes (inicialmente) e Vital Brasil (quando instituído o binário).

Apesar do Conjunto Ceará ter previsto, em sua urbanização, áreas destinadas ao comércio e serviços, antes da efetivação nestes espaços, estas atividades se instalaram ao longo do binário Emílio de Menezes/Vital Brasil, definido pela Lei do Sistema Viário Básico (Lei nº 5803/1984) caracterizando um corredor de tráfico e de atividades que incentivou a ocupação linear desta área. A LUOS/1996, mantendo a definição em binário com classificação de Coletora, permitiu a localização de atividades com porte considerável.

Com base na ocupação desenvolvida desde a construção do Conjunto Ceará onde se instalaram atividades diversas em seu interior e na consolidação comprovada do entorno da área da Av. Perimetral (identificada neste documento como AUP/ZEDUS – Perimetral), sugere-se adotar como AUP/ZEDUS - Bom Sucesso, o corredor definido no entorno do binário das Ruas Emílio de Menezes e Vital Brasil incentivando a adequabilidade e expansão de atividades ali desenvolvidas naturalmente, ver figura 28.

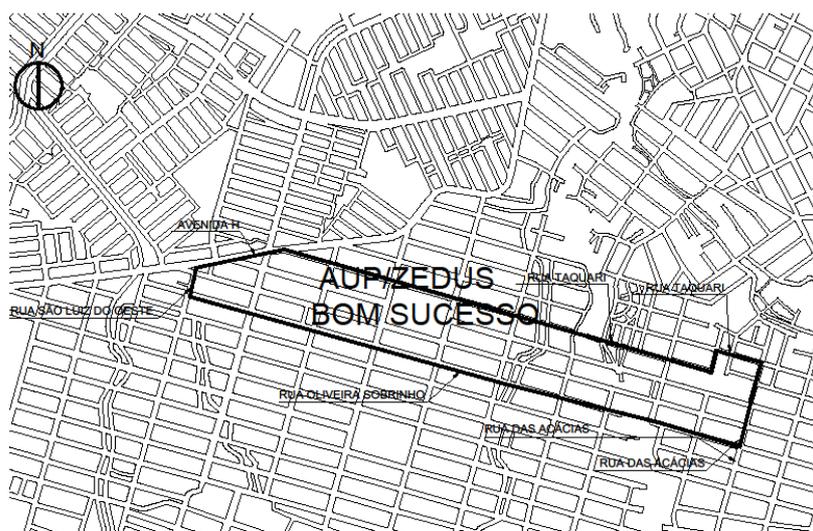


Figura 28: Previsão de delimitação AUP/ZEDUS Bom Sucesso.

AUP/ZEDUS – POLOS DE CONFECÇÕES

Em algumas áreas urbanas de Fortaleza é cada vez mais frequente a instalação coletiva de pequenas atividades industriais de confecções, as quais geralmente se originam em residências e após sua consolidação e crescimento absorvem maior área da edificação original, implicando em ampliações ou provocando deslocamento da parte residencial para outro imóvel. Tal fato resulta na criação de pequenos polos de confecções, muitas vezes ocorrendo na informalidade por desconhecimento do que estabelece a LUOS/1996 quanto à adequabilidade destas atividades.

Constata-se a existências destes pequenos polos, no bairro Pici (imediações da Rua Carneiro de Mendonça e instalações da CAGECE), bairro do Montese (neste caso dissociadas entre si) e bairro Vila União (tendo como referência a Rua Almirante Rufino).

No que se referem às atividades de produção de confecções não se verificam maiores impedimentos porque a LUOS/1996 reconhece, como adequadas, as instalações industriais de confecções que ocupam terrenos com até 1.000 m², mesmo que localizados em via Local. Quando apresentam porte superior a esta área de terreno a adequabilidade passa a ser permitida em vias Coletoras e Arteriais. O mesmo ocorre com atividades complementares a estes pequenos polos tais como restaurantes e comércios em geral (pequenas lojas) bem como prestadores de serviços afins.

Por esta razão não notamos a necessidade de formalização para estes polos de confecções de formalização de AUP/ZEDUS específica, por terem as demandas atendidas na forma hoje prevista pela LUOS/1996.

Ainda assim, deve-se destacar também que a área definida pelo entorno das Avenidas Luciano Carneiro e Dos Expedicionários e Via Férrea Parangaba-Mucuripe, mesmo com a transferência da estação de passageiros do Aeroporto Pinto Martins para a Av. Senador Carlos Jereissati, ainda recebem influência deste equipamento devido à permanência de alguns serviços correlatos, principalmente aqueles relacionados ao transporte de carga e de taxis aéreos devendo ser objeto de estudo mais abrangente quanto a sua proximidade com a área aeroportuária.

Célula de Desenvolvimento dos Planos e Instrumentos Urbanísticos - CDPU

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB