

# Proposições urbanísticas x Produção do espaço

\* Marilena Carvalho de Souza

*Estudo das transformações qualitativas e quantitativas ocorridas em uma determinada área do contexto urbano fortalezense nos últimos 20 anos e análise do grau de interferência das diversas proposições urbanísticas realizadas durante este tempo na produção daquele espaço.*

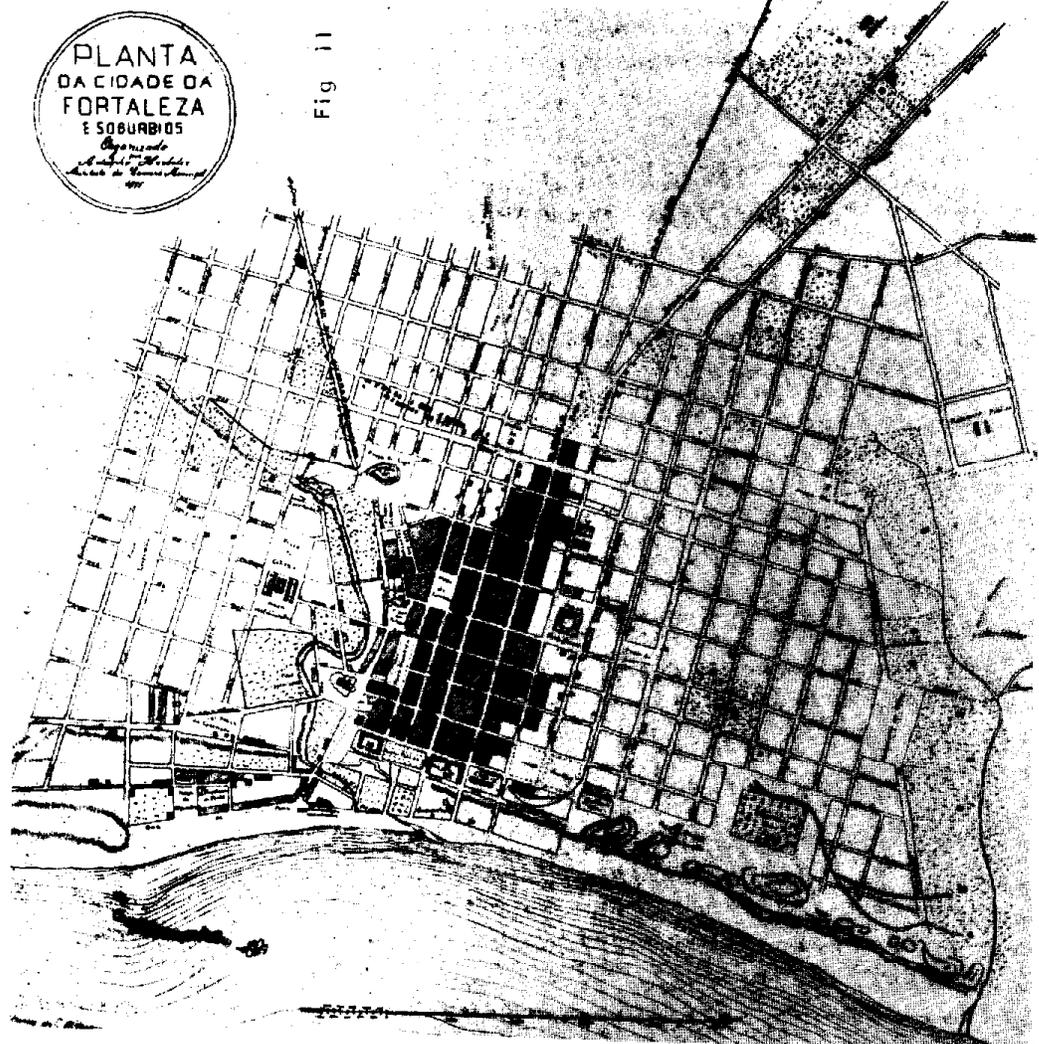
## 1. INTRODUÇÃO

Partindo-se da premissa de que os vários planos e leis elaborados com a finalidade de disciplinar o desenvolvimento da cidade de Fortaleza influíram de maneira mais ou menos significativa na produção do seu espaço urbano como um todo e de suas diversas zonas em particular, nos propomos – no presente trabalho – avaliar o nível de interferência das diversas proposições efetuadas, a partir de 1963, nas modifi-

cações quantitativas e qualitativas ocorridas numa determinada porção daquele espaço urbano.

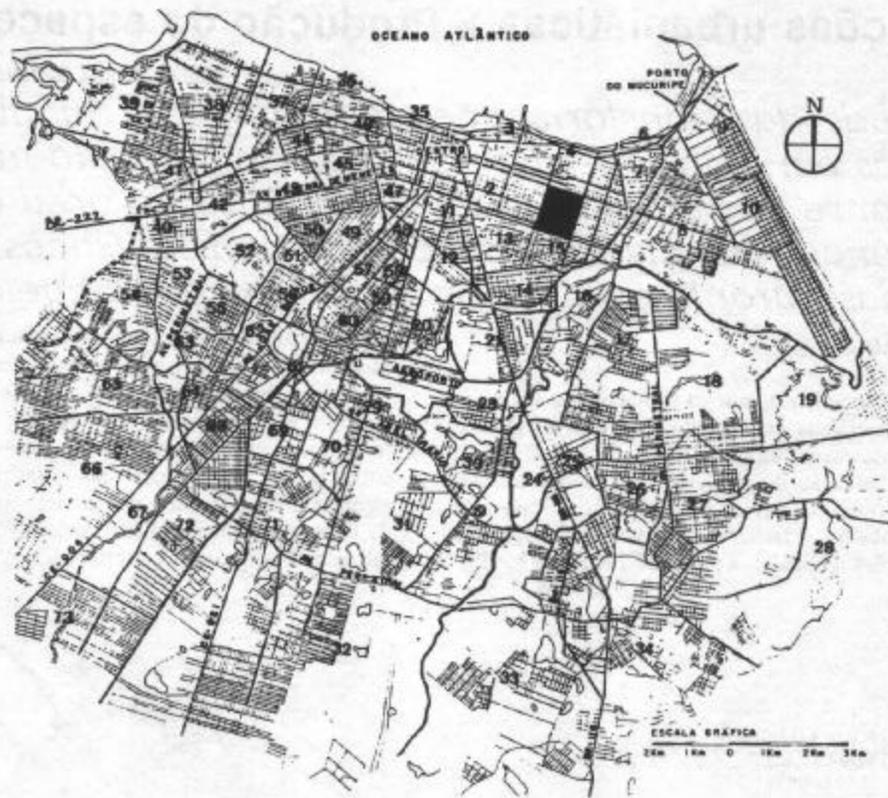
A área objeto de estudo é uma das mais representativas em termos de mudanças registradas ao longo do tempo tanto no uso como na ocupação do solo – mudanças essas decorrentes em grande parte das várias propostas elaboradas, algumas delas transformadas em lei – o que vem modificando conseqüentemente o seu aspecto físico e funcional, seu microclima e o próprio valor do solo.

MAPA 13



PLANTA ORGANIZADA POR ADOLFO HERBSTER EM 1875.

• Arquiteta; Professora Assistente da UNIFOR.



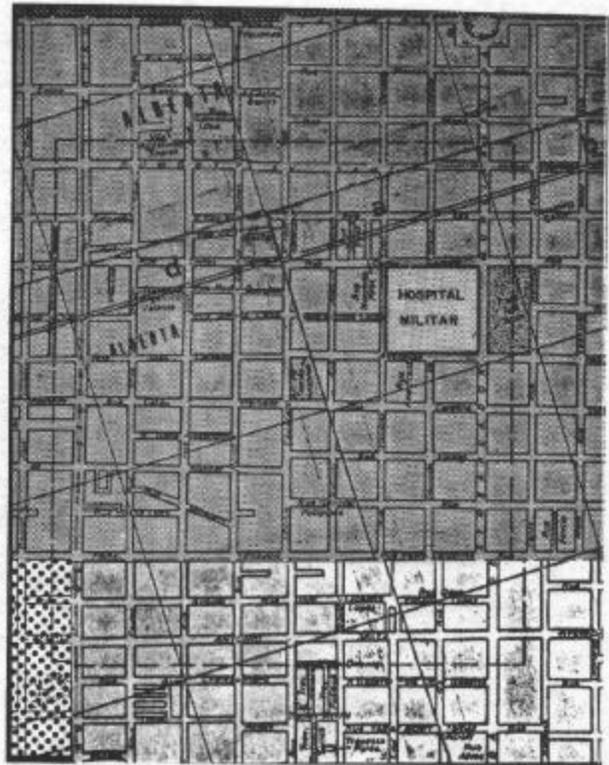
LOCALIZAÇÃO DA ÁREA NA CIDADE

MAPA ①

MAPA ②

- 38—Barra do Ceará
- 39—Vila Velha
- 40—Antonio Bezerra
- 41—Olavo Oliveira
- 42—Cachoeirinha
- 43—Alagadiço
- 44—Vila Eliery
- 45—Monte Castelo
- 46—Jacareçanga
- 47—Farias Brito
- 48—Benfica
- 49—Rodolfo Teófilo
- 50—Amadeu Irtadi
- 51—Bela Vista
- 52—Pici
- 53—Dom Lustrosa
- 54—Cenbaú
- 55—Henrique Jorge
- 56—Demócrito Rocha
- 57—Damas
- 58—Jardim América
- 59—Bom Futuro
- 60—Montese
- 61—Parangaba
- 62—Joquei Clube
- 63—João XXIII
- 64—Bom Sucesso
- 65—Grãma Portugal
- 66—Bom Jardim
- 67—Parque São José
- 68—Vila Peri
- 69—Magalhães
- 70—Dendê
- 71—Mondubim
- 72—Marcel Satim
- 73—P. ... .. Agre

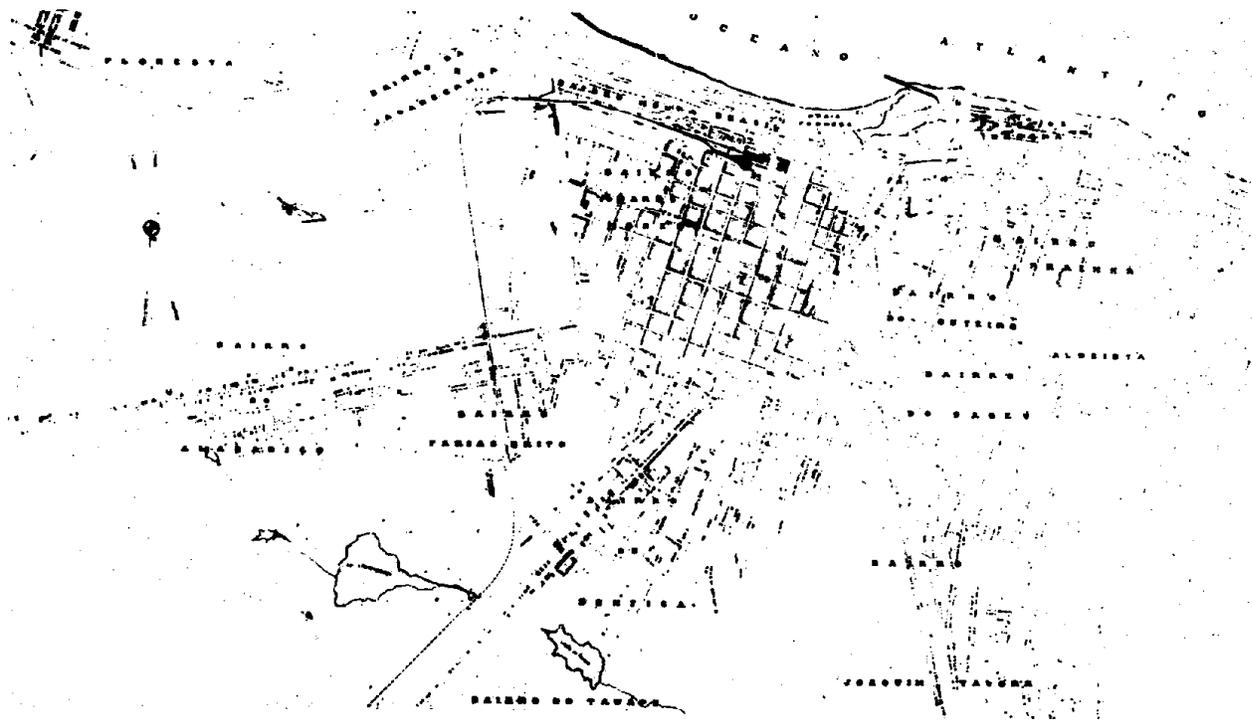
- 1—Centro
- 2—Centro
- 3—Praça de Iracema
- 4—Meireles
- 5—Aldeota
- 6—Mucuripe
- 7—Vatutu
- 8—Papil
- 9—Vicente Pinzon
- 10—Antônio Diogo
- 11—José Bonifácio
- 12—Fatima
- 13—João de Távora
- 14—Teófilo
- 15—Dionísio Torres
- 16—Salinas
- 17—Cucc
- 18—Água Fria
- 19—Sábão
- 20—Vila Lúcia
- 21—Alto da Balança
- 22—Aeroporto
- 23—Dias Macedo
- 24—Cajazeiras
- 25—Cidade dos Funcionários
- 26—Cambé
- 27—Alagadiço Novo
- 28—Lagoa Redonda
- 29—Serrinha
- 30—Castilão
- 31—Passaré
- 32—Prefeito José Valter
- 33—Jangurussu
- 34—Messejana
- 35—Moura Brasil
- 36—N. S. das Graças
- 37—Cristo Redentor



LEGENDA

- BAIRRO ALDEOTA
- BAIRRO MEIRELES
- BAIRRO JOAQUIM TÁVORA
- BAIRRO DIONÍSIO TORRES
- ÁREA DE PESQUISA





PLANTA LEVANTADA POR RAIMUNDO GIRÃO

MAPA

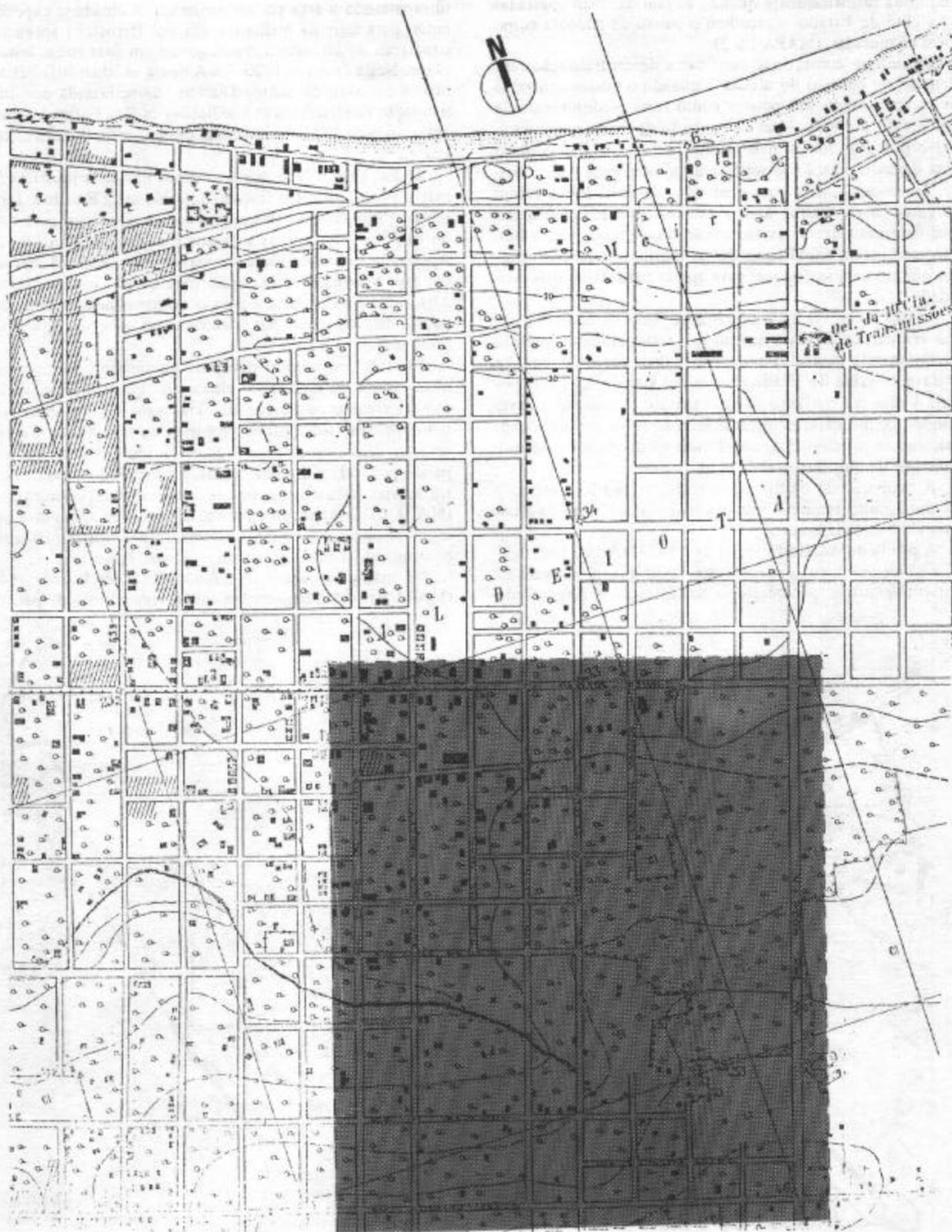
5



PLANTA 1933

MAPA

6



■ ÁREA DE PESQUISA — LEVANTAMENTO DO EXÉRCITO — 1945

MAPA 7

adquirida historicamente quando as famílias mais abastadas – a elite do Estado – escolheu o bairro da Aldeota como local de moradia. (MAPA 1 e 2)

Desde que começou-se verificar a descentralização residencial, no começo do século – quando o núcleo central ia se caracterizando aos poucos como zona predominante de comércio e serviços – que a população de maior poder aquisitivo procurou locais mais calmos para morar. No começo essa descentralização se verificava também para o lado oeste, Jacarecanga, mas com o advento da linha férrea foram surgindo nesse bairro alguns estabelecimentos industriais que determinaram a desvalorização dos terrenos para a função residencial, expulsando daí as famílias de maiores posses que podiam se deslocar para outras zonas com mais facilidade.

A área escolhida foi o lado oposto, lado leste, onde o clima era particularmente ameno e a tranquilidade almejada perfeitamente garantida pois, não existia ferrovias nem se tratava de saída da cidade através das vias de ligação regional. A área era portanto exclusivamente residencial e havia surgido com a característica de local de moradia dos economicamente privilegiados, adquirindo desde então o status e prestígio de que desfruta até hoje.

A ocupação do bairro, no entanto, se deu lentamente e durante muito tempo se processou apenas ao longo da atual avenida Santos Dumont.

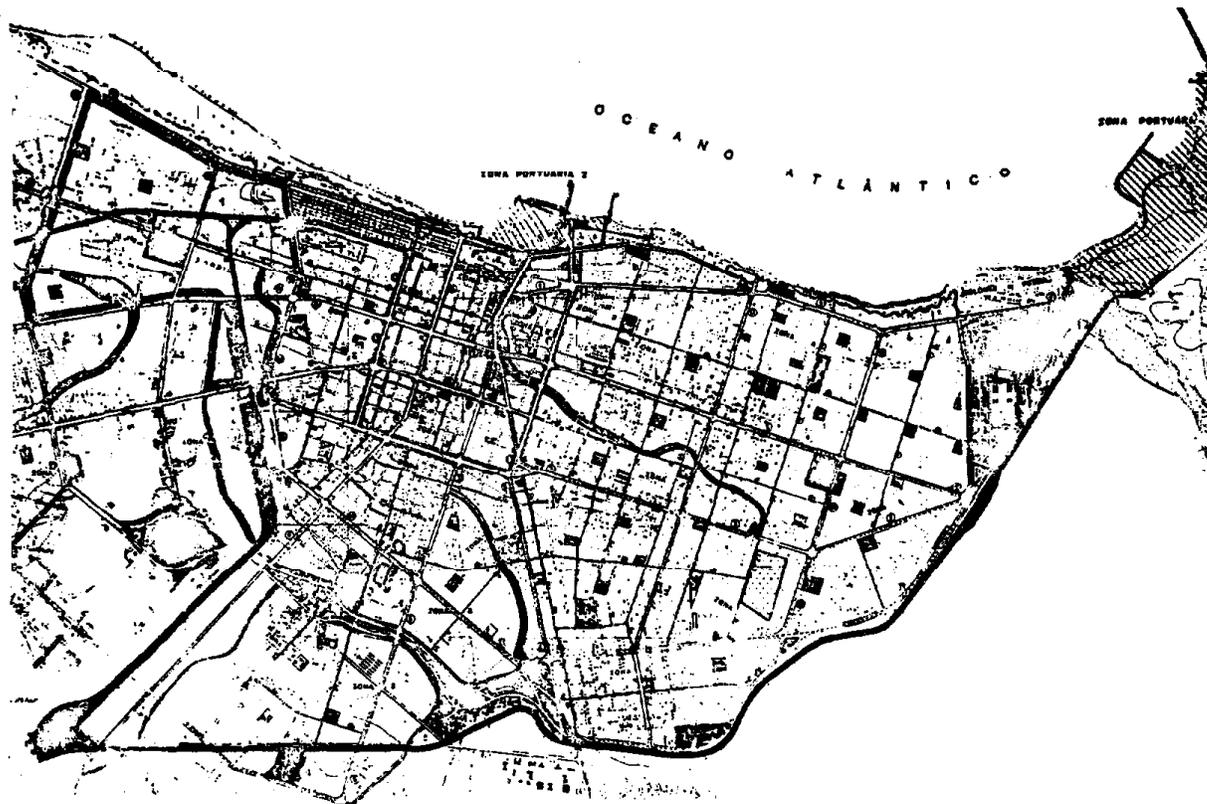
A planta de Adolfo Herbster de 1875 (MAPA 3) configurou a cidade em sua expansão até 1930 quando, devido ao fluxo migratório, o processo de urbanização se intensificou

ultrapassando a área por ele projetada. A cidade se expande então para além da malha traçada por Herbster e apresenta irradiação de arruamentos ortogonais em suas zonas leste e oeste. Nesta época – 1930 – a Aldeota se constituía basicamente da Avenida Santos Dumont, caracterizada por uma ocupação rarefeita, até as imediações da Rua Carlos Vasconcelos onde se situava o terminal das linhas de bondes elétricos.

As vias para o lado norte – talvez devido a presença do mar – possuíam então traçado definido até a Rua José Lourenço. Essas mesmas vias porém não se estendiam para o lado sul, cruzando apenas a Santos Dumont. (MAPAS 4 e 5) Apesar da definição daquelas vias, o certo é que à medida em que a avenida se expandia para o lado leste, as terras adjacentes para o norte e para o sul permaneciam sem ocupação, caracterizadas por imensos areais cobertos de vegetação densa.

Em 1933, na administração de Raimundo Girão, o urbanista Nestor de Figueiredo elabora o “Plano de Remodelação e Extensão de Fortaleza”. Tratava-se de um plano voltado principalmente para o problema do sistema viário e circulação urbana onde se vê que o traçado em xadrez se expande por toda a área da cidade, preenchendo os vazios entre as vias radiais propostas no sistema rádio-concêntrico. (MAPA 6). O Plano, no entanto, não recebeu apoio do Conselho Municipal e conseqüentemente não foi implantado, continuando a cidade a crescer espontaneamente.

No mapa da cidade levantado pelo Exército em 1945 (MAPA 7) podemos perceber que a área em estudo perma-





PLANO DIRETOR SABOYA RIBEIRO - 1948

MAPA 9

ncia ainda praticamente desocupada com edificações dispostas aleatoriamente, sobretudo ao sul da Rua Catão Mamede e a leste da Rua Tibúrcio Cavalcante.

Algumas vias já estavam em parte definidas, mas apenas as avenidas Santos Dumont e Antonio Sales cruzavam a área no sentido oeste-leste, e no sentido norte-sul estavam implantadas as seguintes vias: Barão de Studart, Silva Paulet, Tibúrcio Cavalcante e Desembargador Moreira, cruzando o quadrilátero para além das avenidas que o limitam. A Rua Nunes Valente começava na praia e prosseguia, rumo sul, até a Av. Antonio Sales. É interessante registrar que o arruamento já estava todo definido no lado norte da Av. Santos Dumont até, praticamente, o encontro desta com a linha férrea — embora não houvesse ocupação —, e que para o seu lado sul não existia quase nada a partir da Rua Tibúrcio Cavalcante e nenhum parcelamento havia a leste da Av. Des. Moreira. Dominavam ainda nessas terras, o areal e a prodigiosa vegetação.

Nesta planta de 1945 podemos ainda observar a nascente do riacho Pajeú, entre as ruas Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante, nas proximidades da Rua Gal. Potiguara, não definida na época, e o fim da linha dos bondes elétricos que então se situava entre as ruas Silva Paulet e José Vilar, na Av. Santos Dumont.

Em resumo, podemos perceber que há quarenta anos atrás a área em estudo, hoje residencial de alta densidade com vários prédios de grande porte, era praticamente virgem e as poucas obras feitas pelo homem se encontravam em perfeita harmonia com o meio ambiente, sendo pela natureza envolvidas.

Em 1948, durante a administração de Acrísio Moreira da Rocha, o engenheiro Saboya Ribeiro apresenta projeto final do “Plano Diretor” que constava, além de outros elementos, de um sistema de avenidas enfatizando o esquema rádio-concêntrico; de um traçado de vias necessárias ao saneamento urbano — ao longo dos córregos que atravessavam a cidade —; da articulação do sistema de transporte — ferrovias, portos marítimos e aeroportos — com o plano das avenidas, e da localização de novos espaços livres — praças, jardins, parques, reservas arborizadas, etc. — nos diversos bairros, antes que as construções nos mesmos se adensassem. (MAPAS 8 e 9)

O sistema de avenidas permitiria — além de facilitar a circulação urbana — destacar os diferentes bairros e zonas da cidade. Os talwegues dos diversos córregos que atravessavam a cidade deveriam servir como diretrizes de futuras avenidas, facilitando o escoamento das águas pluviais e a implantação da rede de esgotos sanitários, determinando melhor aproveitamento dos terrenos marginais.

O Plano Diretor de Saboya Ribeiro aconselhava que fossem proibidas quaisquer construções nas margens dos córregos a fim de que as avenidas canais se estabelecessem com maior eficiência.

Grande preocupação de Ribeiro era a criação de novas praças, jardins e parques urbanos de maneira que foi fixada a seguinte norma: . . . “todos os bairros deverão ter área abertas, numa proporção não inferior a 10% de sua área total, devendo cada habitação dispor de praça ou jardim público numa distância não superior a 300 metros”. (Memorial Justificativo do Plano Diretor para a cidade de

Fortaleza, 1947). Além dessas praças e jardins, outros parques maiores deveriam completar o sistema recreativo necessário à expansão da cidade.

Esse Plano Diretor, primeiro a formular propostas de preservação do sistema ecológico da cidade, não foi aplicado, no entanto, devido às pressões do setor privado, continuando Fortaleza a crescer de forma tão desordenada quanto rápida. Algumas diretrizes de preservação de sistemas hídricos e vegetação por ele lançadas estão no entanto parcialmente implantadas, bem como o esquema rádio-concêntrico proposto assemelha-se ao que se encontra em vigor. Foi ainda previsto, na área central, o centro de Comércio Local ao longo das ruas Liberato Barroso e Castro e Silva que podemos considerar como precursores dos atuais Corredores de Atividades.

Estas foram, de uma maneira geral, as poucas influências que o plano teve sobre a organização do espaço urbano fortalezense. A cidade cresceu muito nesses quase quarenta anos contando hoje com uma população cerca de dez vezes maior e uma importante concentração de atividades, edificações e pessoas — principalmente em volta da área central (zonas ZR3) — sem que áreas livres, jardins e praças fossem paralelamente criados a fim de resguardar o equilíbrio que já naquela época Ribeiro acreditava ameaçado pelo crescente adensamento promovido pela iniciativa privada.

Desde as propostas de arruamento elaboradas por Herberter, tão bem respeitadas pelo Boticário Ferreira, a cidade — apesar dos planos de 33 e 48 — se expandia espontaneamente, até que em 1962, durante a gestão do prefeito Manuel Cordeiro Neto é aprovado por lei o “Código Urbano” e o “Plano Diretor de Fortaleza” do urbanista Hélio Modesto que analisaremos da próxima etapa desse trabalho, no que diz respeito a área escolhida para pesquisa.

### 3. CARACTERÍSTICAS DA ESTRUTURA URBANA NO COMEÇO DA DÉCADA DE 60

À época do diagnóstico elaborado pela equipe do Hélio Modesto (início da década de 60) Fortaleza já era uma das principais cidades do Nordeste, com um crescimento demográfico bastante acentuado, o que provocou o interesse e a necessidade de se elaborar um plano diretor que disciplinasse seu desenvolvimento. A cidade crescia então de maneira espontânea apesar das várias propostas anteriormente efetuadas no sentido de orientar sua expansão e funcionamento.

De acordo com o referido diagnóstico, a situação em que Fortaleza se encontrava na época, em termos de infra-estrutura e distribuição espacial das principais atividades, pode ser resumida da seguinte maneira:

- a) o Município contava com menos de 600.000 habitantes;
- b) em termos de infra-estrutura a cidade se encontrava em situação bastante precária com apenas 20% das edificações servidas pela rede pública de água, 10% da população servida pela rede de esgoto e a infra-estrutura elétrica também se encontrava altamente deficiente tornando-se um dos principais empecilhos à expansão industrial. O serviço telefônico contava com apenas 14.500 aparelhos, número inferior à quantidade de telefones funcionando hoje apenas no bairro da Aldeota;
- c) em relação aos equipamentos de caráter social, cultural, assistencial, de saúde, religioso e recreativo obser-

vou-se grande concentração deles na área central e distribuição irregular pelos bairros devido sobretudo a baixa densidade demográfica dos mesmos, incapaz de estimular a instalação das várias facilidades sociais, ocasionando problemas quanto à provisão desses diversos serviços;

- d) quanto à distribuição das atividades no espaço, a cidade apresentava as seguintes peculiaridades:

#### FUNÇÃO RESIDENCIAL — Características das quadras, lotes e edificações:

- residências misturavam-se com comércio e indústrias sem definição de um zoneamento que facilitasse o desempenho das várias atividades;
- as edificações residenciais se distribuíam uniformemente com pouca ocupação do terreno (o que determinava as baixas densidades) e apresentavam padrões diferentes de construção e conservação conforme os bairros em que se encontravam. Em alguns deles como na Aldeota, Benfica, Damas, Fátima e Mucuripe as residências eram de padrão mais elevado. No extremo oposto do Pirambu, Moura Brasil, Tauape, Vila Aerolândia, Bom Futuro, Alto da Balança e parte de outros bairros concentravam os padrões mais baixos de edificações. As aglomerações marginais ou favelas encontravam-se dispersas pela cidade, raramente se achavam concentradas em áreas determinadas e se distribuíam geralmente em terrenos da prefeitura, áreas sujeitas a inundações e em terrenos particulares que se encontravam em litígio. As favelas podiam portanto acontecer em qualquer área da cidade, seus moradores estando invariavelmente ligados à região circundante em termos de trabalho;
- as testadas dos lotes se apresentavam em geral de pequenas dimensões salvo na Aldeota, Benfica e Francisco Sá. No entanto era comum que possuíssem grandes profundidades devido ao formato das quadras;
- nos bairros de ocupação mais recente (entre eles a Aldeota) as edificações se encontravam afastadas do alinhamento;
- os conjuntos habitacionais e os prédios de apartamentos eram escassos e apenas na área central se encontrava um número mais significativo de edificações de grande porte, em geral de uso misto (comércio, serviço e moradia);
- toda a área objeto de estudo do Plano Diretor já se encontrava loteada na época de sua elaboração.

#### FUNÇÃO INDUSTRIAL:

A localização industrial obedecia a uma forma de zoneamento espontâneo e os estabelecimentos distribuíam-se na cidade em quatro zonas principais: zona central (com indústrias dos tipos mais variados), zona da Floresta (com implantação de grandes fábricas), zona da Parangaba (com fábricas importantes e instalações menores) e zona do Mucuripe (de predominância portuária). Os estabelecimentos industriais se encontravam bem localizados em relação ao porto e à via férrea e se relacionavam bem com as habitações dos operários. É importante no entanto salientar que a indústria se constituía, na época, em fator recente e pouco importante na paisagem urbana de Fortaleza.



ções, não estão arborizadas, muito ocupadas por edificações várias, sendo que nos bairros a maioria está abandonada. . . "Os locais de reunião do povo são raros e, nos bairros, completamente inexistentes". . . "Existem poucas atividades sociais além da vida nos clubes e sociedades fechadas e, principalmente os jovens, reclamam a falta de pontos de reunião fora desses clubes e sociedades". (Plano Diretor da Cidade de Fortaleza, 1963). Os setores menos favorecidos da população não dispunham de locais de diversão, as pessoas não tinham onde ocupar suas horas de lazer e os centros de recreação pública eram totalmente inexistentes;

e) quanto ao esquema viário básico, constatou-se que o referido sistema se compunha dos seguintes tipos de vias:

1. vias de grande penetração, que traziam o tráfego do interior ao Centro Urbano.

Eram elas: Av. Visconde do Rio Branco (continuação da BR - 116);

Av. Bezerra de Menezes (continuação da BR - 222);

Av. João Pessoa e Av. da Universidade (continuação da BR - 020);  
Av. Francisco Sá (continuação da estrada do Urubu).

2. vias de ligação, que faziam a conexão entre os vários bairros.

Eram eles: Av. 13 de Maio;

Av. Duque de Caxias;

Av. Dom Manuel;

Rua Pe. Ibiapina;

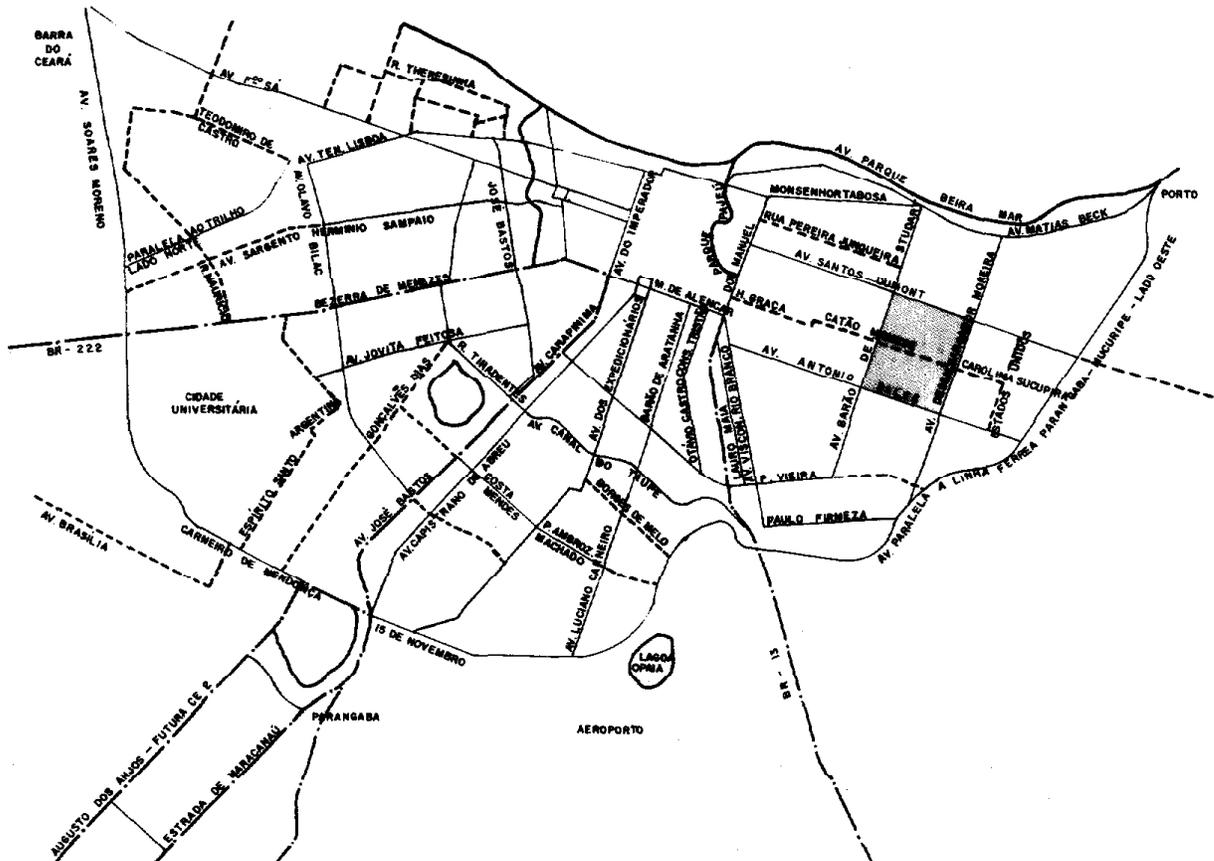
Av. do Aeroporto (Luciano Carneiro);

Rua Jovita Feitosa.

3. vias locais, que garantiam o acesso das vias de ligação às várias edificações.

4. anéis de circulação, formados pela continuidade de certas vias de ligação em torno do centro.

Estas eram, em resumo, as características da estrutura urbana no começo da década de 60, quando foi elaborado o diagnóstico da cidade de Fortaleza pela equipe Hélio Modesto (cujos pontos principais acabamos de apresentar) diagnóstico este que orientou as proposições efetuadas pela mesma equipe. (MAPAS 10 e 11)



--- VIAS DE GRANDE PENETRAÇÃO

— VIAS DE LIGAÇÃO/ANÉIS DE CIRCULAÇÃO

---- VIAS DE ACESSO AOS BAIRROS

— VIAS PAISAGÍSTICAS E VALES / TRATAMENTO PAISAGÍSTICO.

■ ÁREA DE PESQUISA

MAPA 11

Passaremos agora a descrição da área específica em estudo por volta de 1960 e analisaremos as propostas definidas pela equipe no que diz respeito àquela zona.

#### 4. PROPOSTAS DO PLANO DIRETOR DO HÉLIO MOUTON PARA A ÁREA EM ESTUDO: ANÁLISE E PROJEÇÕES.



LEVANTAMENTO DO EXÉRCITO - 1963

MAPA 12

No começo da década de 60 a área objeto de estudo já se encontrava toda ela parcelada com arruamento definido, constituído de vias ortogonais entre si resultado do processo de irradiação desse tipo de traçado que caracterizou a estrutura viária de Fortaleza desde o princípio de sua urbanização. (MAPA 12)



Esc. 1:5.000

No entanto a ocupação das quadras ainda se encontrava rarefeita com um grande predomínio de vazios que se constituíam nas áreas verdes desse quadrilátero. O uso do solo era quase que exclusivamente residencial, com edificações de padrão mais elevado na cidade, muitas vezes localizadas em grandes lotes arborizados. Tratava-se, portanto, de uma área residencial de alto nível de construção e conservação porém de baixa densidade demográfica.

A acessibilidade à área em estudo, já naquela época, era garantida principalmente pelas vias mais importantes que a contornam, classificadas pela equipe como vias de ligação. Essas vias se configuravam como de maior fluxo devido as suas condições físicas tais como dimensão de caixa, pavimentação e extensão, de maneira que o quadrilátero poderia ser atingido sem maiores problemas. As vias internas, no entanto, apresentavam-se ainda em condições precárias em relação a pavimentação, o que dificultava o trânsito dos veículos, determinando preocupações no Plano Diretor no sentido de melhorar o pavimento das vias não apenas na área em questão, mas de uma maneira geral na cidade. Constatamos ainda no referido plano intenção em definir esquemas de circulação que, no entanto, não foram materializados em propostas mais objetivas vindo a ser implantados apenas muito tempo depois.

As vias internas, com exceção da Catão Mamede/Carolina Sucupira (consideradas como via de acesso aos bairros) foram classificadas pela equipe como vias locais com função de garantir o acesso as várias unidades residenciais.

O esquema viário local se apresentava então caracterizado por três tipos de vias que deixavam transparecer claramente a hierarquia do sistema, baseada nas potencialidades físicas desses corredores, volume de tráfego que por eles es-

coava e importância de cada um na circulação urbana como um todo. (MAPA 13)

O fluxo de veículos nas vias que compõem a área em estudo, bem como no restante das vias urbanas, não se constituía ainda em fator de grande preocupação, de modo que não se falava em congestionamento das mesmas e apresentava-se irrelevante o problema do estacionamento e do conflito pedestre/veículos.

Em termos de paisagem natural não havia muitos elementos a registrar. Ressalta-se apenas a nascente do riacho Pajeú que, de acordo com o mapa realizado pelo Exército em 1945, se encontrava na quadra definida pelas ruas Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante, bem próxima a essa última. (Ver Mapa 7)

Embora não tenhamos conseguido precisar o local de sua nascente, o fato é que a presença desse curso d'água determinou uma vegetação densa nas quadras por ele atravessadas e cotas mais baixas — a partir de sua nascente — ao longo do seu percurso. (FOTOS DE 1 a 6)

É interessante notar que, ainda hoje, grande parte dessas quadras permanece praticamente inalterada, com edificações precárias e antigas, convivendo em perfeita harmonia com a vegetação existente. (FOTOS DE 1 a 7)

Essas áreas, de clima ameno, constituem-se em verdadeiros oasis numa zona de alta densidade de edificação e população, que poderá engendrar o seu desaparecimento, uma vez que as terras são de domínio particular. O olho d'água sendo aterrado é provável que a nascente do riacho se desloque para outro local mais afastado, diminuindo seu percurso. É preciso que se tenha, inclusive, cuidado com possíveis alagamentos — decorrentes do processo de edificação sobre seu leito e margens — em épocas de chuva, quando o nível do lençol freático se eleva e a água aflora nos



FOTO 1 : RUA TIBÚRCIO CAVALCANTE (NORTE/SUL) ESQUINA COM GENERAL POTIGUARA



FOTO 2: RUA TIBÚRCIO CAVALCANTE - LADO OESTE



FOTO 3: RUA ROCHA LIMA (LESTE/OESTE) ENTRE TIBÚRCIO CAVALCANTE E NUNES VALENTE



FOTO 4 : RUA NUNES VALENTE (SUL/NORTE)



FOTO 5 : RUA BÁRBARA DE ALENCAR ESQUINA COM RUA NUNES VALENTE (CANTO SUDOESTE)



FOTO 6: RUA BÁRBARA DE ALENCAR ESQUINA COM RUA JOSÉ VILAR – CANTO NOROESTE

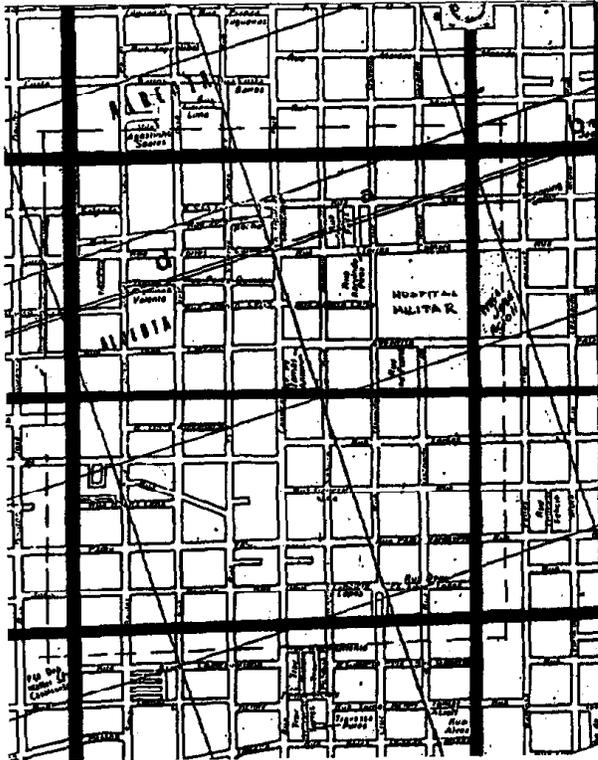
FOTO 7





MAPA 13

HIERARQUIZAÇÃO DO SIST. VIÁRIO - PLANO H. MODESTO



LEGENDA

-  VIAS DE LIGAÇÃO
-  VIAS DE ACESSO AOS BAIRROS

AS DEMAIS: VIAS LOCAIS

pontos mais baixos, trazendo prejuízos tanto para a circulação urbana como para as edificações, passeios e pavimentação das vias.

Já no começo da década de 60 só havia na zona em estudo uma área livre de domínio público que era o atual "Centro de Esporte e Lazer César Cals Neto" (em frente ao Hospital Militar) definida no loteamento Lidiópolis, provavelmente durante a primeira metade da década de 40. Essa praça, como se pode notar, margeia a área em estudo, não havendo no seu interior nenhum espaço aberto de uso coletivo excetuando as vias de circulação. (MAPA 14)

O verde existente no quadrilátero acontecia portanto no interior dos lotes e ao longo dos passeios. Pode-se concluir que à medida em que a ocupação das quadras fosse se efetivando a porcentagem de verde por habitante diminuiria — não apenas pelo incremento da população — determinando a eliminação das áreas arborizadas que dariam lugar às edificações. A vegetação ao longo dos passeios também se encontrava comprometida na proporção em que ela gerasse conflito com o aumento crescente da fiação externa.

Estas eram portanto as características principais da área objeto de estudo, quando foram definidas as seguintes orientações pela equipe Hélio Modesto, no Plano Diretor da cidade de Fortaleza, de 1963.

O zoneamento de uso e ocupação do solo proposto pelo Plano visava estabelecer o agrupamento das funções análogas em locais mais adequados ao funcionamento de cada

uma e de todas em conjunto. A cidade foi então, de acordo com os levantamentos e pesquisas efetuadas, dividida em zonas nas quais predominava um determinado tipo de uso do solo e todas as outras atividades que não apresentassem incompatibilidade comprovada com a função predominante, poderiam ser implantadas na mesma zona.

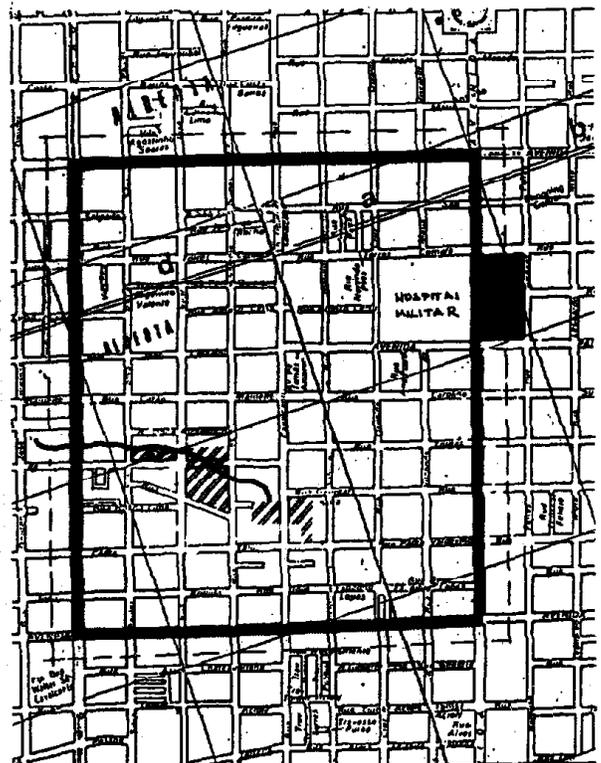
Esse tipo de zoneamento baseado no princípio da predominância de um tipo de uso em cada zona é, no nosso entender, o mais condizente com a realidade da dinâmica urbana. Trata-se de um zoneamento orgânico onde funções distintas interagem, e que têm por objetivo facilitar o desempenho das diversas atividades, agrupadas muitas vezes espontaneamente, corrigindo eventuais distorções provocadas por abusos de certos empresários que lococam o interesse particular acima dos interesses da coletividade, comprometendo as condições de funcionamento de determinadas funções e descaracterizando a própria paisagem urbana como um todo.

O zoneamento proposto pelo Plano Diretor levou em consideração o agrupamento espontâneo das várias atividades, bem como a posição das diversas zonas em relação ao todo urbano, determinando diretrizes que visavam solucionar a longo prazo os problemas detectados por ocasião da elaboração do diagnóstico da cidade.

De acordo com esse zoneamento a área específica em estudo se estendia na sua maior parte sobre uma zona resi-

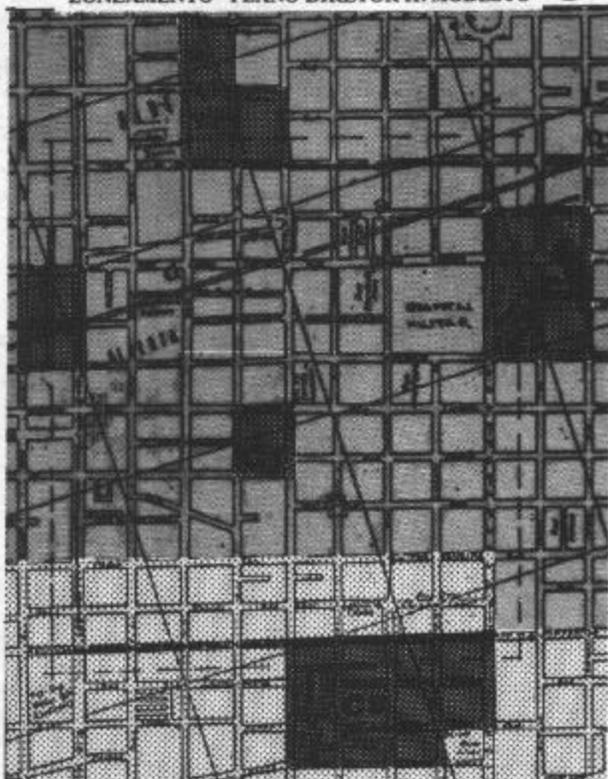


MAPA 14



LEGENDA

-  PRAÇA
-  ÁREAS VERDES
-  RIACHO PAJEU



LEGENDA

- ZR 1 – ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- ZR 3 – ZONA RESIDENCIAL UNI E MULTIFAMILIAR (MAX. 03 PAVIMENTOS)
- CENTROS DE BAIRRO

dencial unifamiliar (ZR 1) sendo que na área compreendida entre a Rua Pe. Valdevino e a Av. Antonio Sales o uso predominante era o residencial uni e multifamiliar com o máximo de três pavimentos (ZR 3).

No meio do quadrilátero foi delimitado um Centro de Bairro onde o uso misto seria o mais adequado. Vale salientar que em volta da área em estudo foram propostos mais quatro Centros de Bairro, de maiores dimensões, e que tinham início nas vias de grande fluxo que a limitam.(MAPA 15).

Uma das preocupações principais do Plano Diretor era o incentivo ao desenvolvimento dos bairros através da concentração de habitantes em torno de pontos que pudessem justificar a localização de um serviço.

“Para poder proporcionar à população os equipamentos coletivos necessários, será preciso concentrar o comércio e facilidades sociais, e aumentar a densidade de população em torno dos pontos em que for feita essa concentração. Para tal será necessário limitar a localização indiscriminada do comércio de bairro, localizando as lojas dentro de uma determinada área. O agrupamento desses elementos dará origem a uma zona com características especiais dentro dos bairros, que serão denominadas CENTROS DE BAIRRO”. (Plano diretor da Cidade de Fortaleza, 1963). Estes sub-

PLANO DIRETOR H. MODESTO — TABELA I  
ZR 1 – ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USOS		AFASTAMENTOS (M) MÍNIMOS				Gabarito Máximo	
		Frente	Laterais	Fundos			
RESIDENCIAL	Unifamiliar	A	3.00	1.50	2.50	2.50	3
	Multifamiliar	P	10.00	10.00	10.00	10.00	2
	Outros tipos	I	—	—	—	—	—
MISTO	Misto	I	—	—	—	—	—
COMERCIAL	Lojas	P	6.00	5.00	5.00	5.00	2
	Escritórios	P	6.00	5.00	5.00	5.00	2
INDUSTRIAL	Armazéns e Depósitos	I	—	—	—	—	—
	Leve e artesanal	P	10.00	20.00	20.00	20.00	2
	Geral	I	—	—	—	—	—
	Postos de gasol. e of. de reparo	I	—	—	—	—	—
RECREATIVO	Pública e semi-pública	P	6.00	10.00	10.00	10.00	2
	Comercial	I	—	—	—	—	—
	Educacional Cult. e Adm.	P	5.00	5.00	5.00	5.00	2
	Saúde e Assistência	P	10.00	10.00	10.00	10.00	2
	Outros tipos	P	10.00	10.00	10.00	10.00	2

A = Adequados / P = Permitidos / I = Inadequados.

centros deveriam ser iniciados pela Administração Municipal com a instalação de equipamentos de utilização comum, convenientemente agrupados. Em torno deles seria permitido um maior aproveitamento dos terrenos pelas edificações o que acarretaria num aumento da densidade de população que propiciaria a utilização plena dos equipamentos instalados e atrairia os investimentos da iniciativa privada.

Os Centros de Bairro assim criados proporcionariam serviços de toda natureza, inclusive empregos, permitiriam o intercâmbio social e criariam os pontos de reunião e locais de encontros informais necessários à vida quotidiana e que se encontravam em deficiência nos vários bairros.

Esses centros deveriam se implantar em locais onde já existisse alguma instalação comercial ou de caráter social e de preferência junto a algum elemento natural como áreas verdes ou cursos d'água. Assim se justifica talvez a localização dos Centros C 1 — na quadra onde se encontra a nascente do riacho Pajeú; C 2, — englobando a área do atual Centro de Esporte e Lazer César Cals Neto e C 3, envolvendo a atual praça da Imprensa.

**TABELA 2**  
**ZR 3 – ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR**

USOS			AFASTAMENTOS (M) MÍNIMOS				Gabarito Máximo
			Frete	Laterais		Fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar	P	3.00	1.50	2.50	1.50	3
	Multifamiliar	A	3.00	2.50	2.50	2.50	3
	Outros tipos	P	3.00	2.50	2.50	2.50	3
MISTO	Misto	P	3.00	2.50	2.50	2.50	3
COMERCIAL	Lojas	P	3.00	1.50	2.50	2.50	3
	Escritórios	P	3.00	1.50	2.50	2.50	3
INDUSTRIAL	Armazéns e Depósitos	I	–	–	–	–	–
	Leve e Artesanal	P	3.00	5.00	5.00	5.00	3
	Geral	I	–	–	–	–	–
	Postos de gasolina e of. de reparo	P	10.00	10.00	10.00	10.00	2
RECREATIVO	Pública e semi-pública	P	3.00	5.00	5.00	5.00	3
	Comercial	P	3.00	10.00	10.00	10.00	3
	Educacional Cult. e Adm.	P	5.00	5.00	5.00	5.00	3
	Saúde e Assistência	P	10.00	10.00	10.00	10.00	3
	Outros tipos	P	10.00	5.00	5.00	5.00	3

Analisando as tabelas acima que determinavam o tipo de uso e a intensidade de utilização dos terrenos para as três zonas que incidem sobre o quadrilátero podemos observar que:

– na zona ZR 1 se pretendia preservar o uso residencial unifamiliar predominante na área sem contudo proibir a instalação de outras atividades não incompatíveis com aquela. Nota-se entretanto que as exigências construtivas para implantação dos usos considerados permitidos são maiores, desestimulando-os. Apenas as atividades comerciais (lojas e escritórios) e o uso educacional, cultural e administrativo teriam condições reais de se instalar em zona ZR 1. Isto porque o objetivo era concentrar os diversos mobiliários e equipamentos urbanos não residenciais nas áreas declaradas Centros de Bairro, criando nelas núcleos de maior dinamismo que pudessem inclusive se tornar um marco visual para a área em sua volta, dele dependente. Os Centros de Bairro funcionariam então como nós de atividades dentro de áreas predominantemente residenciais se transformando em pontos de convergência da população. (TABELAS 1, 2 e 3)

A ZR 3 seria uma zona de maior adensamento, tanto de atividades como de edificações. Examinando a TABELA 2, podemos notar que as exigências construtivas são as mesmas

**TABELA 3**  
**CENTRO DE BAIRRO EM ZR 1**

USOS			AFASTAMENTOS (M) MÍNIMOS				Gabarito Máximo
			Frete	Laterais		Fundos	
RESIDENCIAL	Unifamiliar	P	3.00	1.50	2.50	2.50	2
	Multifamiliar	A	–	NF	NF	5.00	2
	Outros tipos	A	–	NF	NF	5.00	2
MISTO	Misto	A	–	NF	NF	5.00	2
COMERCIAL	Lojas	A	–	NF	NF	2.50	2
	Escritórios	A	–	NF	NF	2.50	2
INDUSTRIAL	Armazéns e Depósitos	I	–	–	–	–	–
	Leve e Artesanal	A	–	NF	NF	2.50	2
	Geral	I	–	–	–	–	–
	Postos de gasolina e of. de reparo	A	10.00	10.00	10.00	10.00	2
RECREATIVO	Pública e semi-pública	A	–	NF	NF	5.00	2
	Comercial	A	–	NF	NF	5.00	2
	Educacional Cult. e Adm.	P	–	5.00	5.00	5.00	2
	Saúde e Assistência	P	–	5.00	5.00	5.00	2
	Outros tipos	P	–	5.00	5.00	5.00	2

OBS. NF = Não Fixado

para instalação dos usos considerados permitidos e que existe um maior número de atividades nessa categoria em ZR 3 que em ZR 1. Tratava-se portanto de uma zona de maior movimentação e é interessante notar que essa ZR 3 coincide com parte de uma atual zona ZC 2 (corredor de adensamento), da qual falaremos mais adiante.

Nas zonas “Centro de Bairro” a maioria dos usos foram considerados adequados, alguns permitidos e apenas os depósitos e armazéns e as indústrias gerais foram classificados como inadequados. Seria uma zona de uso misto predominante que deveria apresentar grande dinamismo e fluxo de pessoas e mercadorias. Como podemos observar, seria permitido maior percentagem na ocupação dos terrenos, grande parte das edificações podendo se encontrar no alinhamento, com recuos mínimos laterais não definidos.

Quanto à altura das edificações nos Centros de Bairro, os prédios deveriam respeitar o gabarito máximo predominante na zona residencial onde ele estivesse inserido, no caso dois pavimentos.

Da análise das tabelas apresentadas podemos tirar as seguintes conclusões:

1.ª Já na época da elaboração do Plano Hélio Modesto,

as áreas próximas à avenida Antonio Sales deviam apresentar uma maior concentração de atividades não residenciais.

- 2.<sup>a</sup> As avenidas Santos Dumont, Desembargador Moreira e Barão de Studart também já apresentavam alguma concentração comercial e de serviço, pois inclusive foram delimitados Centros de Bairro ao longo delas.
- 3.<sup>a</sup> Toda a área se apresentava marcadamente horizontal, de baixa densidade demográfica e uso residencial unifamiliar predominante.
- 4.<sup>a</sup> O fato de não ter sido utilizada a taxa de ocupação como exigência construtiva possibilitaria maior volume de construção nos terrenos de maiores dimensões, desde que fossem usados os recuos mínimos estabelecidos.
- 5.<sup>a</sup> A não utilização do índice de aproveitamento poderia ter gerado a uniformidade na volumetria das edificações se fossem utilizadas as condições máximas de aproveitamento dos terrenos (gabarito máximo permitido).
- 6.<sup>a</sup> As exigências construtivas para os usos considerados permitidos dificultariam a mudança de uso das edificações, pois seria bem mais difícil, por exemplo, que uma residência unifamiliar — cujos recuos mínimos eram bem menores — pudesse abrigar usos diversos.

Na pesquisa de campo realizada na área ficou claro que a proposta Centros de Bairro não teve a menor interferência no espaço, pois, ainda hoje, as áreas delimitadas como tal continuam residenciais unifamiliares, exceção feita a certos trechos que se localizavam ao longo dos atuais corredores de atividades. A implantação de usos não residenciais nos referidos trechos se deu, no entanto, espontaneamente, à margem das avenidas de maior fluxo, não tendo vinculação com as orientações estabelecidas no plano quanto à criação dos subcentros comerciais.

Nas zonas ZR 1 e ZR 3 constatou-se que as diretrizes foram seguidas de uma maneira geral; as edificações residenciais se proliferando em toda parte.

Os Centros de Bairro teriam sido a grande transformação na organização do espaço e na maneira das pessoas se relacionarem com ele mas, talvez pela falta de interesse da pró-

pria Administração Municipal — que seria a principal responsável pela implantação dessas áreas, os Centros não se efetivaram.

Por tudo que acabamos de apresentar, podemos concluir que a proposta do Plano Hélio Modesto, caso tivesse sido totalmente implantada, não traria para a área em estudo grandes transformações na sua organização espacial, no que se refere ao uso e ocupação do solo, clima e, conseqüentemente, conforto ambiental urbano.

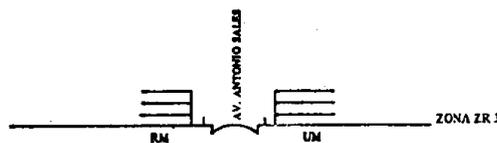
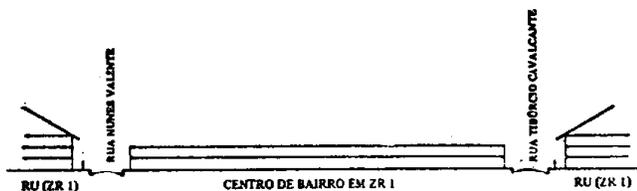
A função predominante foi preservada e incentivada através das medidas estabelecidas e os usos e densidades propostos para a área se achavam perfeitamente compatíveis com as dimensões das vias ali existentes, tendo em vista o volume e tipo de tráfego que as atividades em conjunto gerariam, evitando, portanto, o congestionamento e o conflito entre pedestre e veículo nos corredores de circulação.

Como já vimos, o arruamento, parcelamento do solo, reservas de áreas livres, etc., se encontravam definidos por ocasião da elaboração do Plano, o que impossibilitou certas propostas nesse sentido. As sugestões, portanto, se fixaram na organização do espaço assim definido e recaíram sobretudo no zoneamento de uso e ocupação do solo, já comentadas anteriormente, que disciplinariam os usos a serem implantados na área e a intensidade na ocupação dos terrenos.

A ventilação, insolação, os níveis de ruído e a poluição atmosférica não seriam grandemente alterados, uma vez que o adensamento proposto não acarretaria em crescimento exagerado do volume de tráfego, principal elemento causador de ruído e poluição do ar, já que as atividades passíveis de localização na área não seriam poluentes.

A vegetação, no entanto, sofreria prejuízo em consequência da ocupação da área pois não foram previstos no parcelamento do solo, espaços abertos e arborizados de domínio público. É importante ainda ressaltar que o Plano, não definindo a taxa máxima de ocupação dos terrenos, fixando apenas os recuos mínimos, permitiria — nos lotes de maiores dimensões — a impermeabilização de mais de 60% dos mesmos.

De acordo com o modelo de ocupação proposto, a relação entre as áreas edificadas e livres seria a representada nos croquis abaixo.



( Continua no próximo número ) .