

APÊNDICE 2.1  
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC EDUARDO GIRÃO

## SUMÁRIO

<b>1 OUC Eduardo Girão .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Princípios e Objetivos .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Diagnóstico do perímetro. ....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Processo de Setorização .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.1 Potencialidades e especificidade .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4.2 Contrapartidas básicas ideais.....</b>	<b>13</b>
<b>1.5 Processo de Zoneamento .....</b>	<b>17</b>
<b>1.5.1 Zoneamento atual .....</b>	<b>17</b>
<b>1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>19</b>
<b>1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira .....</b>	<b>22</b>
<b>1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese.....</b>	<b>22</b>
<b>1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira .....</b>	<b>23</b>
<b>1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada .....</b>	<b>23</b>

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1 - Localização OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>4</b>
<b>Figura 2 - Localização da OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 3 - Mapa de renda OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 4 - Mapa de população OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>9</b>
<b>Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>9</b>
<b>Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 8 – Setor Porrangabussu.....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 9 - Setor 23 BC.....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 10 – Setor Eduardo Girão.....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 11 – Setor Lagamar.....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 12 – Mapa de melhorias propostas.....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 13 - Zoneamento atual.....</b>	<b>17</b>
<b>Figura 14 - Zoneamento atual em zonas especiais.....</b>	<b>18</b>
<b>Figura 15 - Zoneamento proposto.....</b>	<b>21</b>
<b>Figura 16 - Mapa síntese do uso do solo OUC Eduardo Girão.....</b>	<b>22</b>

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1 - Dados do zoneamento atual.....</b>	<b>17</b>
<b>Tabela 2 - Dados do zoneamento atual das zonas especiais.....</b>	<b>18</b>
<b>Tabela 3 - Parâmetros de zoneamento proposto.....</b>	<b>21</b>

## 1 OUC Eduardo Girão

### 1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

A área delimitada como território da Operação Urbana Consorciada (OUC) da EDUARDO GIRÃO possui importância estratégica para a cidade, tanto por sua centralidade geográfica natural, como por sua conectividade de acessos, possuindo a BR 116 como via de entrada para a cidade. Além dos atuais investimentos do Estado e prefeitura em mobilidade, como o VLT Parangaba-Papicu (3 estações no perímetro), o novo corredor de BRT Aguanambi/BR, a proximidade com a linha de Metro Sul e ainda o arco da avenida 13 de Maio.

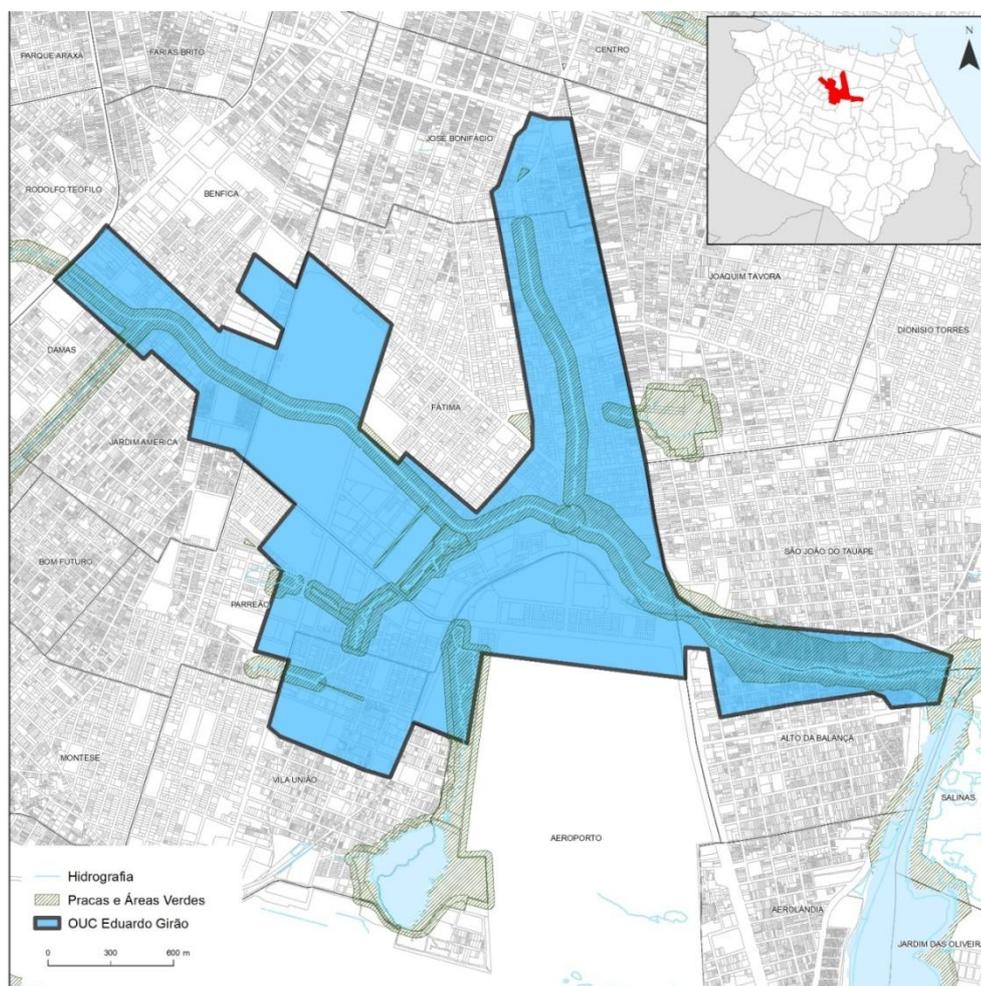


Figura 1 - Localização OUC Eduardo Girão.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

Apesar dos atuais investimentos públicos e da acessibilidade na região da OUC, a área possui graves problemáticas de embarreamento e segregação por ser uma zona de transição em diversos pontos no território, servindo a cidade como um todo, e também por não possuir um planejamento local, que qualifique a ambiência urbana, o enraizamento da mobilidade e incentivos ao transporte ativo. Os bairros de Fátima,

Vila União, Parreão, São João do Tauape, Jardim América, Benfica, integram o polígono da OUC e necessitam de ações de integração e melhorias urbanas. Ademais, a presença do aeroporto e da linha do trilho demandam especial atenção na busca de melhores soluções para a área.

Apesar das problemáticas apresentadas acredita-se na possibilidade de transformação do território caracterizado como potencial OUC, reestruturando-o a partir de novas diretrizes no uso do solo, potencializando as terras públicas e ativos públicos, assim como a junção de melhoria dos serviços públicos no entorno. Ativos que, se melhor aproveitados, podem levar o território a um novo patamar, com espaço múltiplo e ativo a partir da criação de um novo cenário de convivência social, com harmonia entre as classes.

## 1.2 Princípios e Objetivos

As intervenções da OUC visam à reestruturação do território a partir de soluções socioambientais para o Lagamar, proximidades do Canal da Eduardo Girão e infraestruturas públicas obsoletas. Uma das formas propostas é estimulando a expansão do mercado imobiliário consumidor através da qualificação da urbanidade de bairros como Fátima e Benfica assim como a oferta de serviços e comércios da região.

A Operação Urbana Consorciada Eduardo Girão tem os seguintes objetivos:

- I - Promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;
- II - Promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;
- III – Promover o transporte coletivo público integrado ao sistema viário e ao uso e ocupação do solo;
- IV - Melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, ampliando a intermodalidade nos deslocamentos urbanos e estimulando a integração do transporte público com o transporte individual e os meios não motorizados, oferecendo conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;
- V - Aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;
- VI - Promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada;
- VII - produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da

Operação Urbana Consorciada.

Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da operação urbana instituída por esta Lei:

I - Reconhecimento do Poder Público como executor da gestão dos processos de desenvolvimento local;

II - Valorização da paisagem e do ambiente urbanos mediante:

- Implementação de plano de gestão territorial e dos recursos ambientais com o objetivo de garantir e promover a proteção, a recuperação, a conservação e o uso sustentável da área de abrangência da Operação;
- Desenvolvimento e promoção de programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos aglomerados subnormais localizados no perímetro da Operação;
- Promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;
- Renovação urbana pela adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;
- Promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;
- Implementação de melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização e da capacidade de absorção e do escoamento das águas pluviais;
- Estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes no ordenamento jurídico brasileiro;
- Criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e próprias à circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como disponibilização de espaço físico, infraestrutura e logística para atividades de grupos culturais e atendimentos das demandas de cidadania da região;

III - implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação gradativas de vias públicas, praças, parques, estacionamentos públicos e entornos dos principais polos geradores de viagens, entre outros às normas de acessibilidade universal com a remoção de barreiras arquitetônicas e urbanísticas em consonância com a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, NBR 9050 da ABNT e demais normas técnicas relativas ao tema;

IV – Priorização do transporte coletivo sobre o individual, mediante implantação de sistemas de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivo;

V - A produção de Habitação de Interesse Social (HIS) como compromisso coletivo de todos os agentes que produzem a Cidade;

VI - A promoção, o fortalecimento e a inclusão de benefícios, projetos e empreendimentos, atendido o interesse público;



- QUANTO A RENDA

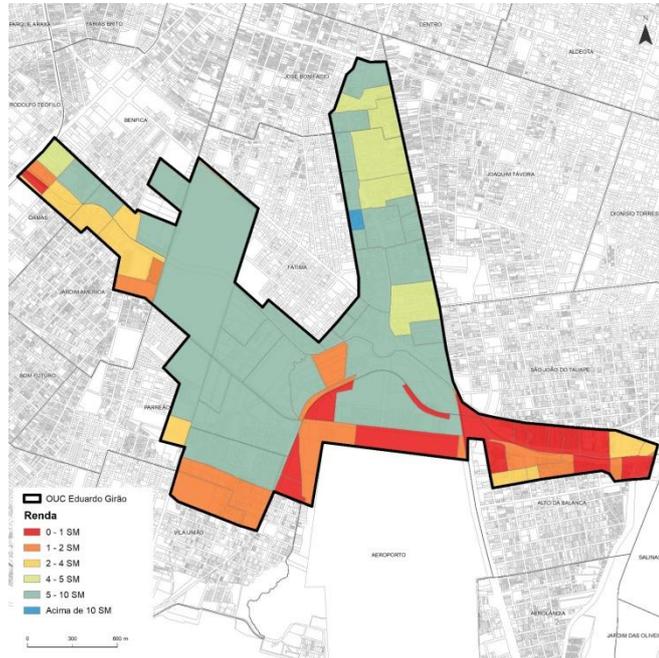


Figura 3 - Mapa de renda OUC Eduardo Girão.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

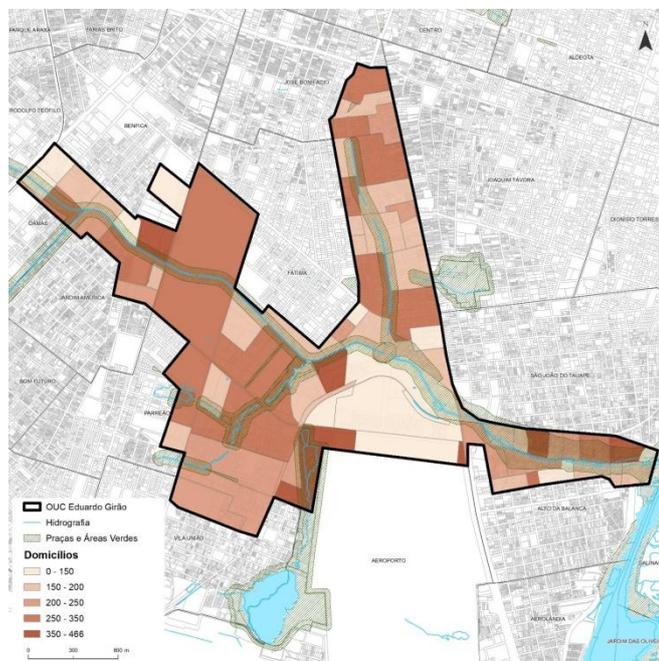


Figura 4 - Mapa de domicílios OUC Eduardo Girão.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

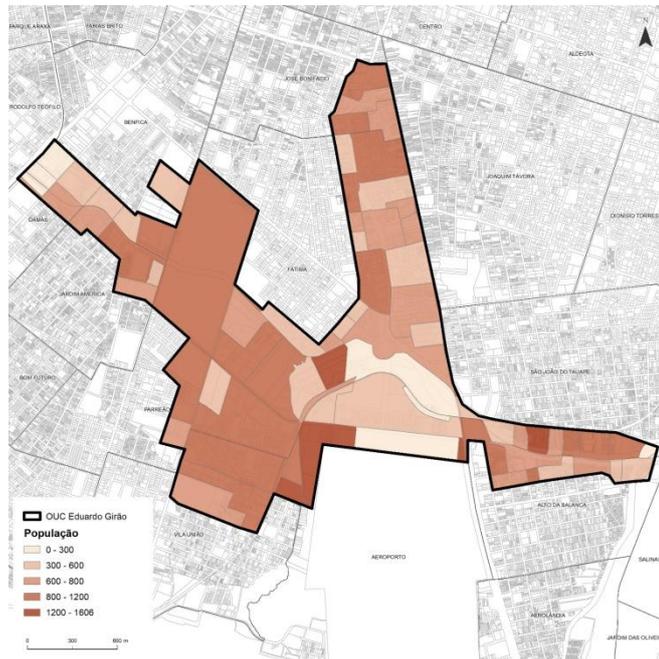


Figura 5 - Mapa de população OUC Eduardo Girão.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

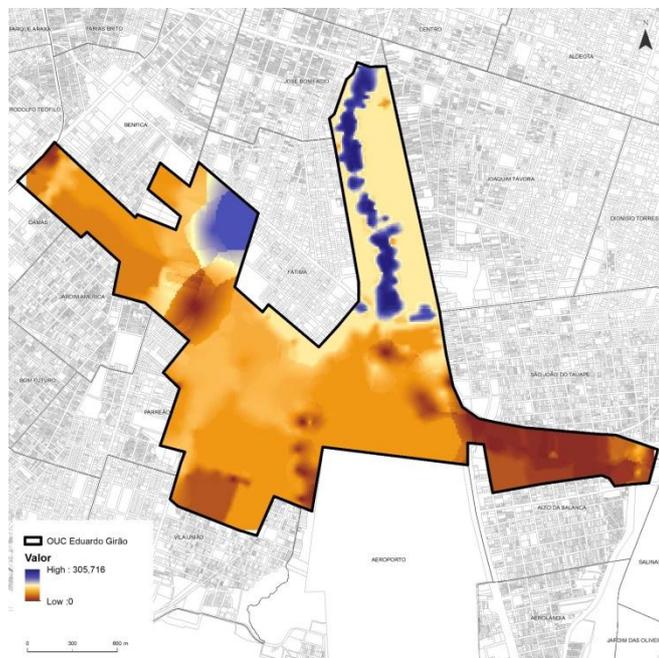


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Eduardo Girão.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

## - QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

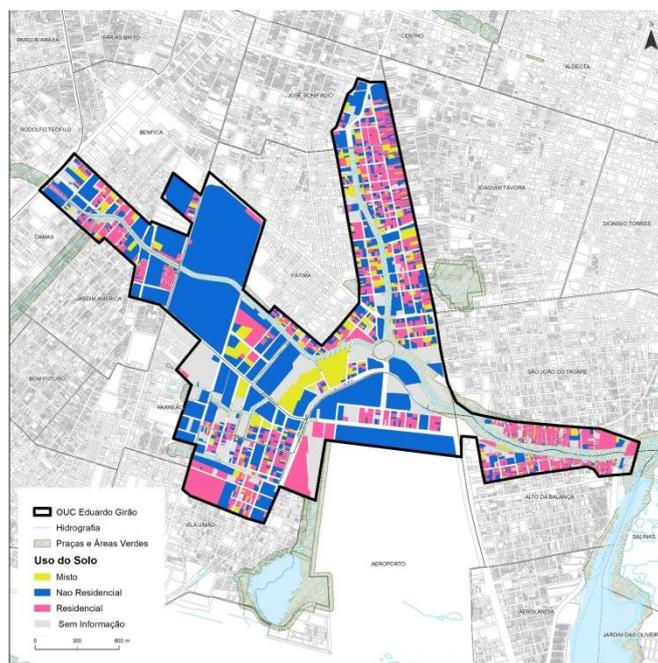


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Eduardo Girão.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

## 1.4 Processo de Setorização

### 1.4.1 Potencialidades e especificidade

**SETOR PORANGABUSSU:** O setor concerne próximo a importantes núcleos de desenvolvimento social e econômico de Fortaleza, tais como o futuro Polo de Saúde do Porangabussu, que deverá ser implementado a partir das diretrizes do 2040, do Campus do Benfica da Universidade de Fortaleza e sua intra relação com o Campus do Pici. A linha do metro Sul tange também o perímetro da operação auferindo uma potencialidade de adensamento partir desse importante corredor.

Identifica-se para área competência para o uso residencial e o aumento da cadeia produtiva do conhecimento, a partir da vocação cultural e acadêmica da área, tirando partido da população flutuante (funcionários públicos e estudantes) como potenciais usuários, consumidores e interessados pela região. Deve-se atentar para a resolução desse setor de maneira integrada, devido aos seus problemas reflexo da desigualdade, por meio de projetos de seguridade social, assim como a melhoria na segurança pública e novos equipamentos sociais.

**SETOR 23 BC:** Possui um grande potencial disparador da OUC, mas que nas conjunturas políticas encontra-se sobrestado. Além disso, a área possui grande potencial de oferta de um novo espaço público para a cidade, criando-se a possibilidade de um parque e área de APP. A criação deste espaço, além de mitigar a ausência de espaços públicos de lazer na cidade, pode atrair novos investimentos privados através

da qualidade do entorno, por meio da oferta de equipamentos e mobiliários urbanos sustentáveis. O setor possui também aptidão para a oferta de novos comércios e serviços complementares para a região, aproveitando o potencial do corredor da 13 de maio e o reaproveitamento das estruturas (do exército) já locadas no território. Almeja-se que essa parcela do território seja tratada com um novo desenho urbano, usos mistos, e a possibilidade de novos meios de transporte intra bairros, devendo-se acrescer estudo em busca de soluções modais que interligue a linha do Metro Sul ao BRT da Aguanambi, potencializando a dinamização da OUC.

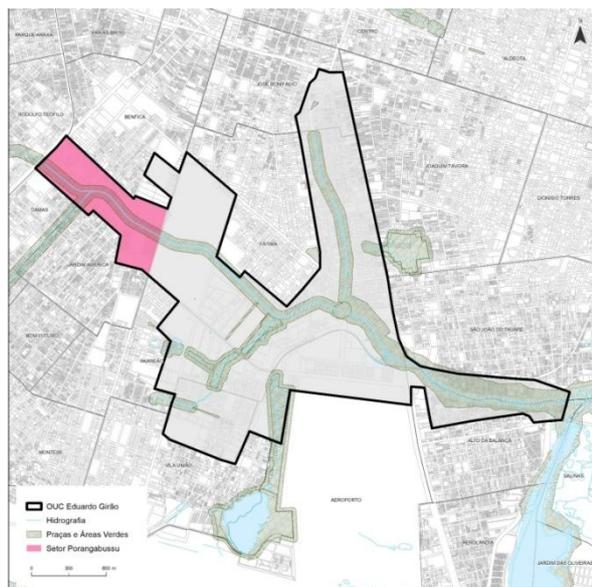


Figura 8 – Setor Porrangabussu.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

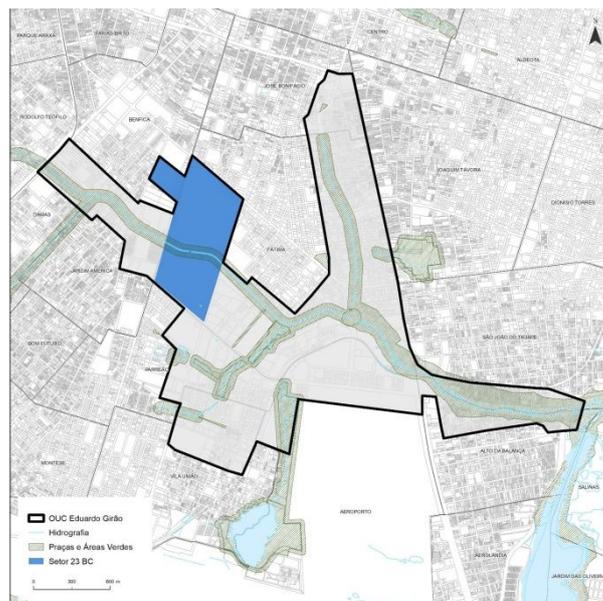


Figura 9 - Setor 23 BC.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

**SETOR CANAL / EDUARDO GIRÃO:** O setor é a grande área central da OUC com características de zona de transição. É considerada ponto de partida da OUC Eduardo Girão, considerando sua capacidade de sinergia no restante do território, devido a sua oferta de mobilidade e disponibilidade de áreas amplas capazes de reestruturar todo perímetro da OUC, tais como a parcela da vila militar, o território do comando do comando da polícia e o nó modal da Aguanambi. É importante que esses territórios sejam tratados estrategicamente como mosaicos, implementados de forma integrada, levando em consideração a temporalidade e sequência das ações de reestruturação do território. Existe ainda o potencial uso de TOD para as 3 estações de VLT dentro do setor, assim como a integração da Rodoviária com o parque ao lado, que atualmente pouco explorado e planejado. Há a potencialidade de comercialização de polos de confecções, podendo-se almejar uma melhor correlação entre eles e uma estruturação mais eficiente para esse setor. Deve-se atentar para a dificuldade de ocupação que as novas ações da Fraport possam ocasionar, caso haja a duplicação de pistas do Aeroporto de Fortaleza, ou o próprio cone de aproximação, que restringem ou trazem novas variáveis para o adensamento e ocupação do território.

**SETOR LAGAMAR:** O setor é marcado pelo estigma da violência e de graves problemáticas socioambientais. Ademais, a poluição do Rio Cocó no trecho circunscrito no perímetro do setor é marcante, o descarte inadequado dos resíduos é também refletido à jusante do Lagamar. O setor deverá ser um foco de contrapartidas a serem realizadas, tanto a partir de projetos socioambientais, como em soluções urbanísticas e de planejamento para o local. As contrapartidas também devem subsidiar a qualificação e a criação de novos espaços públicos, associados ao replanejamento e adequação do sistema viário, objetivando uma melhor oferta de serviços públicos, ao diminuir o isolamento do território, através da conexão com as localidades circunvizinhas. Tratando-se da escala bairrista, pode-se propor soluções buscando uma maior resistência ambiental através do apoio logístico com foco em políticas de resíduo sólido, por meio de novos ecopontos e postos de lixo e reciclagem da comunidade, aproveitando a proximidade com a BR 116. Pode-se propor a extensão do perímetro da área (para as proximidades do BR 116) para aumentar seu potencial de geração de economia, com foco na logística da cidade e na logística reversa.

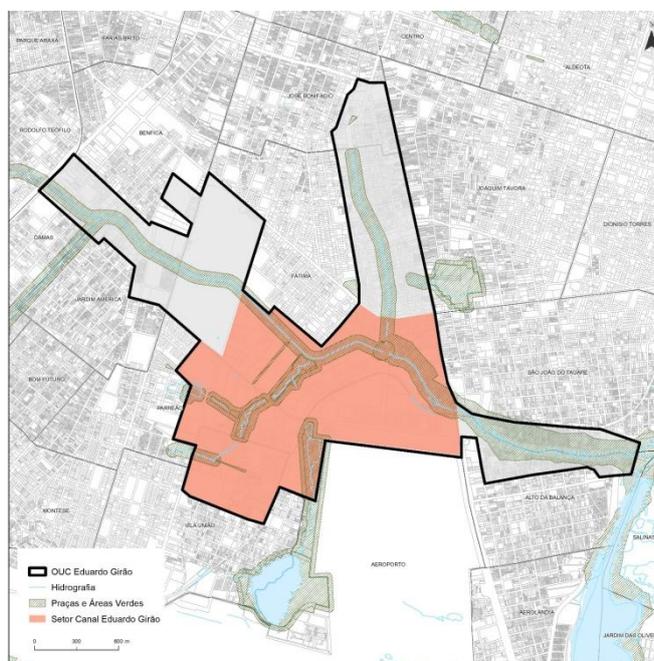


Figura 10 – Setor Eduardo Girão  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

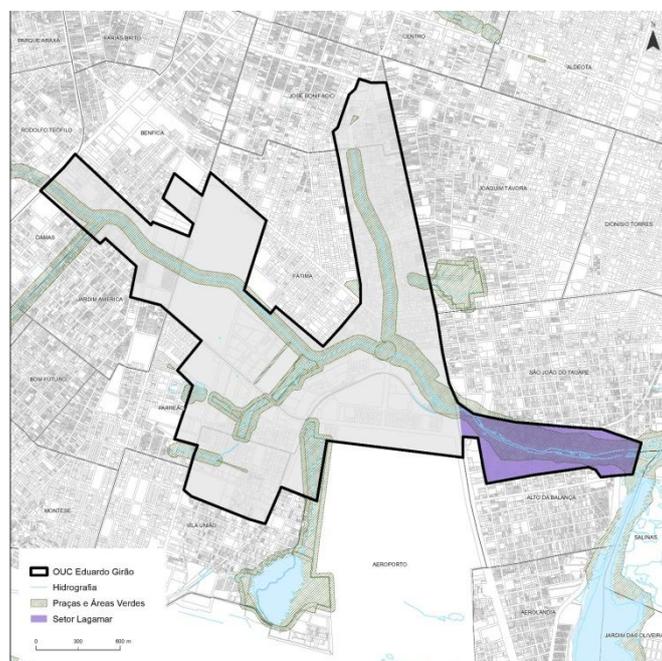


Figura 11 – Setor Lagamar.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

## 1.4.2 Contrapartidas básicas ideais

- Plano de Melhorias Urbanas:

O Plano de Melhorias Urbanas compreende um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público por meio de Programas de Atendimento, aprovados pelo Grupo de Gestão, para a consecução dos objetivos e das finalidades desta Operação Urbana Consorciada. Ficam criados os seguintes programas de atendimento na Operação Urbana Consorciada Eduardo Girão a serem implantados segundo prioridades definidas pelo Grupo de Gestão:

### I) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/ ZEIS

- Regularização fundiária e resolução em habitação social para as comunidades localizadas no perímetro da Operação e que estão em situações precárias ou de risco;
- Solução em habitação social para as comunidades afetadas pelas ações previstas na presente Lei que devem ser preferencialmente realocadas no perímetro da Operação.

### II) INFRAESTRUTURA VIÁRIA

- Melhorias de infraestrutura urbana para a Rua Waldery Uchôa que recebe uma ramificação do canal, através da implantação de uma via compartilhada, propondo-se uma pavimentação viária diferenciada, além de contemplar melhorias na arborização ao longo do canal, mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Implantação de bicicletário coberto situado em áreas próximas às estações de VLT e BRT, fortalecendo e expandindo a capilaridade da mobilidade local e a conexão do bairro ao restante da cidade, além de estimular o uso da bicicleta com transporte sustentável de emissão zero de carbono para o meio ambiente;
- Criação de ciclovia na Avenida Borges de Melo;
- Criação de ciclovia ao longo da Avenida Luciano Carneiro;
- Criação de ciclovia ao longo da Avenida da Universidade fortalecendo a conexão urbana de mobilidade em relação ao campus da Universidade Federal do Ceará e a Região Metropolitana.

### III) RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO

- Criação de corredor ecológico ao longo do canal a céu aberto, interligando os setores da Operação ao longo do canal na Avenida Eduardo Girão contemplando a regularização dos passeios, arborização, mobiliário e iluminação;
- Despoluição do canal e recuperação do seu entorno, além da urbanização da área valorizando seu potencial paisagístico, contemplando por meio de mobiliário urbanos, arborização, iluminação e sinalização;
- Remoção de edificações que se encontram em áreas de risco e de Área de Preservação Ambiental às margens do canal na Avenida Governador Raul Barbosa;
- Remoção de edificações localizadas em área de risco e em Área de Preservação Ambiental às

margens do Rio Cocó localizada entre a Avenida General Murilo Borges e Rua Beni Carvalho.

- Proposta de novas tipologias para pontes de travessia pedonal do canal não apenas como um lugar de transição, mas também de permanência e contemplação.

#### **IV) PARQUES**

- Construção de novo parque urbano no centro do terreno do 23 BC aberto para a Avenida Eduardo Girão, contemplando a conexão Norte-Sul da área, constituindo nova área verde protegida da cidade;
- Construção de parque urbano acompanhando a extensão da via férrea Parangaba Mucuripe englobando as áreas verdes e o canal por meio da oferta de arborização, mobiliário urbanos, paisagismo e iluminação.

#### **V) PRAÇAS**

- Recuperação do canal e revitalização das praças existentes lindeiras ao canal ao longo da Rua Tiradentes e Avenida Eduardo Girão contemplando mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Melhorias urbanas e valorização dos passeios, assim como arborização, mobiliário urbano, iluminação e sinalização na vila urbana da Gentilândia, fortalecendo a zona como um patrimônio imaterial da área que se conecta ao entorno do campus universitário do Benfica, principalmente nas vias: Avenida da Universidade, Rua Guilherme Wassen, Rua Waldery Uchôa, Rua Joaquim Gentil, Rua Júlio César e Rua Major Laurindo;
- Recuperação de praça existente entre as Ruas Damasceno Girão, Antônio Mendes e Jorge Dumar;
- Abertura de lotes lindeiros ao Estádio Presidente Vargas a serem transformados em praça, possibilitando a abertura de acesso pela via Avenida Expedicionário e conectando o equipamento ao terreno do 23 BC;
- Revitalização da praça localizada entre as Ruas João Araripe, Francisco Lorda e Edgar Pinho Filho, recuperando a área do córrego e oferecendo mobiliários urbanos, iluminação e sinalização;
- Revitalização da praça localizada na Rua Abelardo Marinho contemplando a integração com o canal existente;
- Remoção dos lotes situados entre as Ruas Souza Pinto e Capitão Olavo para implantação de praça em benefício à comunidade com a criação de um espaço público de lazer de frente para o canal, somado a novas moradias para essa população dentro da área da Operação.

#### **VI) CIRCUITOS CULTURAIS/PROGRAMAÇÕES DA PREFEITURA**

- Elaboração de estudo, projeto e construção de equipamento social em terreno subutilizado entre as Ruas Marechal Deodoro da Fonseca, Jorge Dumar e Avenida Eduardo Girão;
- Elaboração de programas sociais para a população das Comunidades localizadas no perímetro da Operação, focados em integrá-la às mudanças ocasionadas com a publicação da presente Lei e visando a inserção das comunidades nas atividades econômicas e culturais dos demais bairros

da área de abrangência da Operação;

- Desenvolvimento de agenda cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com programações periódicas para o uso e movimento adequado da área;
- Criação de pontos para coleta de lixo e reciclagem em ambas as margens com a possibilidade de serem situadas em terrenos vazios presentes no setor.

**- Mapas de infográficos das melhorias propostas**

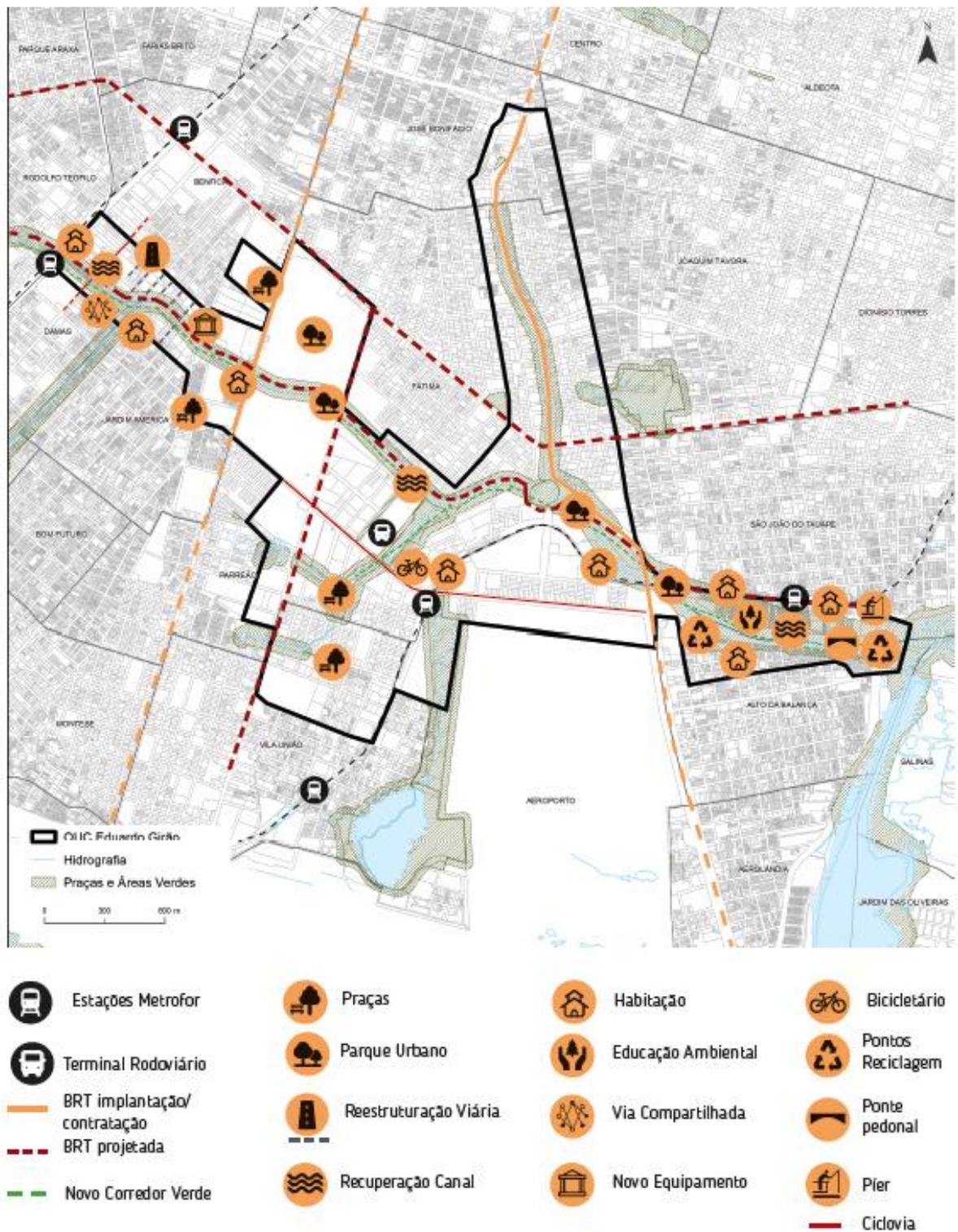


Figura 12 – Mapa de melhorias propostas.  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.

## 1.5 Processo de Zoneamento

### 1.5.1 Zoneamento atual

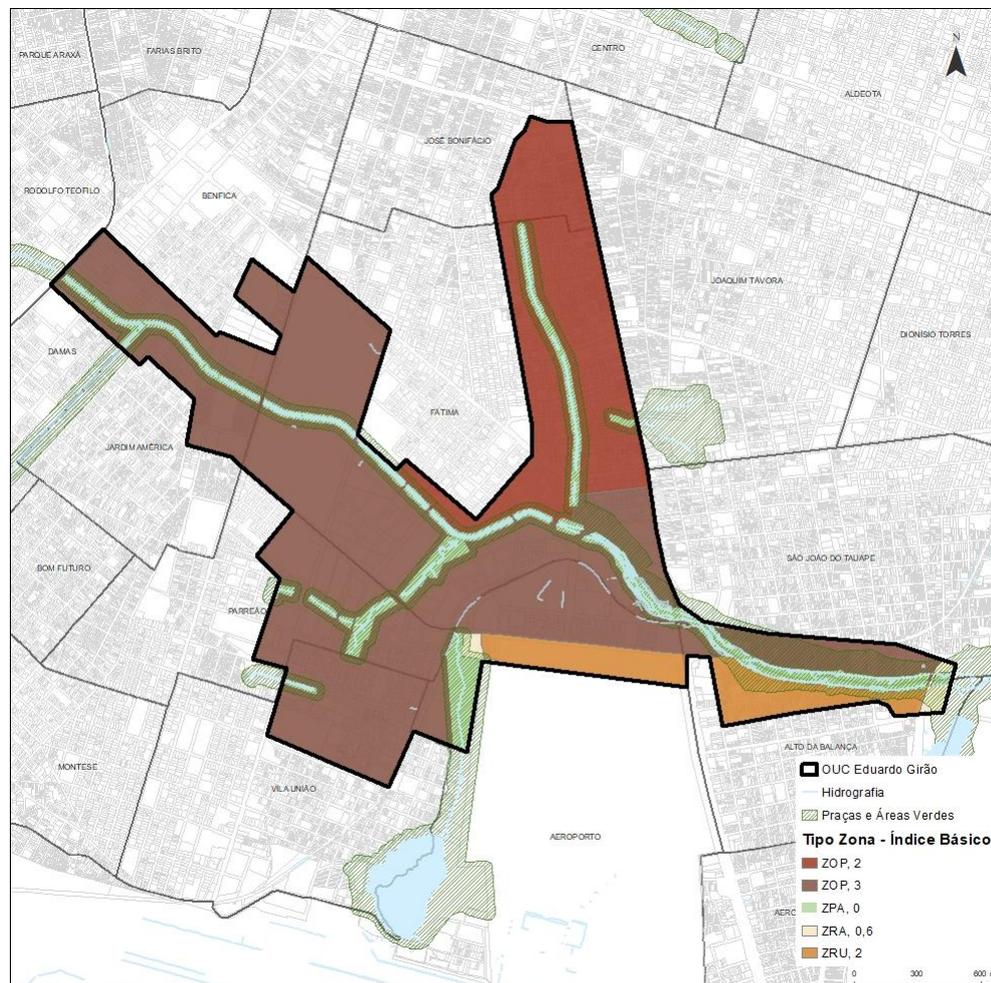


Figura 13 - Zoneamento atual.  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZOP 1	3	30	60	60	72	125	5	25	30 / 45
ZOP 2	3	30	60	60	72	125	5	25	30
ZPA	0	100	0	0	0	0	0	0	SF
ZRA	0,6	50	33	33	15	300	12	25	SF
ZRU 1	2	30	60	60	48	125	5	25	45 / 60 / 100

Tabela 1 - Dados do zoneamento atual.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

### 1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais

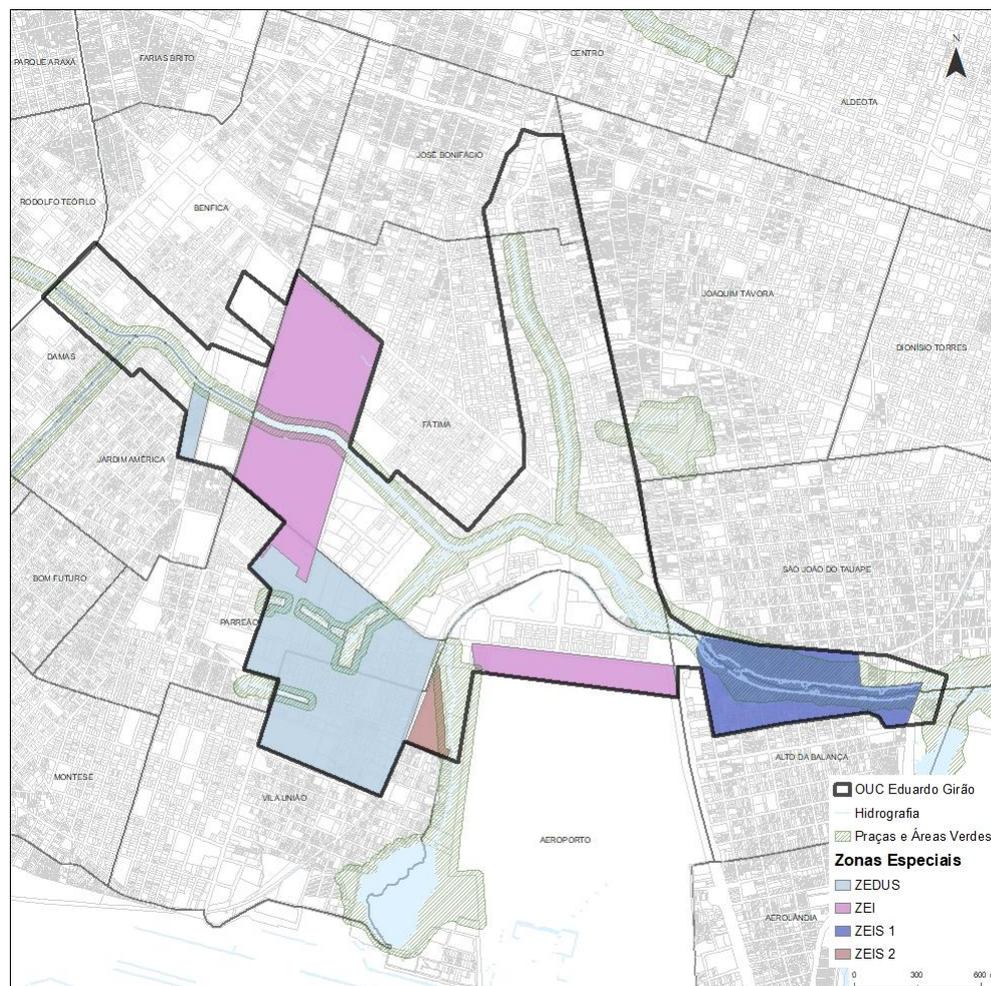


Figura 14 - Zoneamento atual em zonas especiais.  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZEDUS VILA UNIÃO	3	30	60	60	72	125	5	25	45

Tabela 2 - Dados do zoneamento atual das zonas especiais.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

### 1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Eduardo Girão

**ZONA 01:** Fica estabelecido que a Zona 01 deva seguir as indicações de uso do solo estabelecidas pela LUOS 2017 para a Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

**ZONA 02:** Ambos os setores estão próximos a tecidos urbanos de caráter diferenciado: ao noroeste, Gentilândia e ao sul, Vila Militar da Base Aérea. Em ambos os casos os setores têm uma dinâmica própria que se reflete na distribuição espacial do conjunto, e características comuns quanto as tipologias urbanas presentes: tecidos com base em edificações de uso residencial, unifamiliar, com boa comunicação com o espaço público (muros exíguos e maior ocorrência de muretas). No caso da Gentilândia parâmetros de funcionalidade são alcançados pela incidência de equipamentos comerciais e de serviço de alcance do bairro e coerência de escala com o conjunto. Bons níveis de urbanidade são mantidos pela continuidade dos passeios, presença de áreas livres e institucionais em tipologias também horizontais.

A Vila da Base Aérea tem parâmetros urbanísticos mais rígidos, mantendo em algumas etapas boa comunicação com as vias públicas. O conjunto é concatenado a implantação e arquitetura da Base Aérea de Fortaleza, projeto de autoria do Arquiteto Emilio Inco e tombada pelo Iphan. Dessa forma, em vias de se manter a escala e a dinâmica do entorno das localidades, procurou-se estimular usos diversos locados em equipamentos de alcance local.

Em síntese, as diretrizes de usos do solo se basearam em preservar a ambiência de tecidos urbanos de forte identidade e qualidade urbanística que em seu entorno se situam e promover usos plenamente permissíveis a fluidez urbana e aos deslocamentos pedonais, reforçando características funcionais.

Os parâmetros adotados tiveram como base os definidos pela lei para vias locais com certas restrições a Serviços de Oficinas Especiais e Comércio Varejista de grande porte uma vez que no primeiro caso proporcionem lastro para atividades insalubres e no segundo possam promover tipologias pouco permeáveis e de baixa interação com o espaço público.

**ZONA 03:** Uma vez que a área de estudo sofra com problemas de escassez de espaços naturais, a Zona segue parâmetros de menor ocupação e instalação de usos que sejam afins às áreas de parque que definem o entorno dos lotes passíveis de edificação.

Dessa forma, tipologias verticais devem ser exploradas para melhor compatibilidade de densidades habitacionais coerentes com a capacidade da infraestrutura urbana e de equipamentos presentes. Ficam restringidos os parâmetros de uso do solo pouco afins à vida coletiva, como Serviços de Oficinas Especiais, e Comércio Varejista de grande porte pela dificuldade no acesso pedonal e compatibilidade com tipologias de edificação de uso misto.

**ZONA 04:** Conforme apontado em diagnóstico, foi observada a capacidade da Zona 3 em suportar maior adensamento uma vez que tenha malha viária compatível a esse crescimento vertical. Dessa forma, e em alinhamento às diretrizes e estratégias apontadas, faz-se corrente que os parâmetros de uso do solo estejam adequados ao recebimento de portes maiores e atividades variadas, restando restritas apenas atividades e portes incompatíveis com a posição central da área no cenário da cidade.

Nessa zona, serão permitidas atividades de porte elevado respeitando parâmetros de 5000m<sup>2</sup> de área, uma vez que a malha viária apresente incidência de vias de maior hierarquia viária e melhor conectividade. Defende-se que também por esse motivo, devem ser estimulados modais de transporte coletivo e bicicleta neste perímetro.

**ZONA 05:** Por encontrar-se em um território de ZEIS Tipo 1 e 2, essa zona deve receber parâmetros específicos de uso do solo coerentes com os interesses sociais de promoção do acesso à terra por meio de moradias e empreendimentos economicamente acessíveis a uma população de faixa de renda mais limitada (entre famílias sem rendimento às famílias de até R\$6.500\*).

Aliando-se à ocorrência de vários problemas com infraestrutura e gestão das áreas naturais, as características da zona permitem apenas atividades de alcance local.

Quanto às tipologias residenciais, é necessário prever que tipologias horizontais incorporem em seu perímetro usos diversificadas para promover os parâmetros de funcionalidade dos conjuntos. \*Faixa 3 recentemente alterada para máximo de 9,00M.

**- Mapa de zoneamento proposto:**

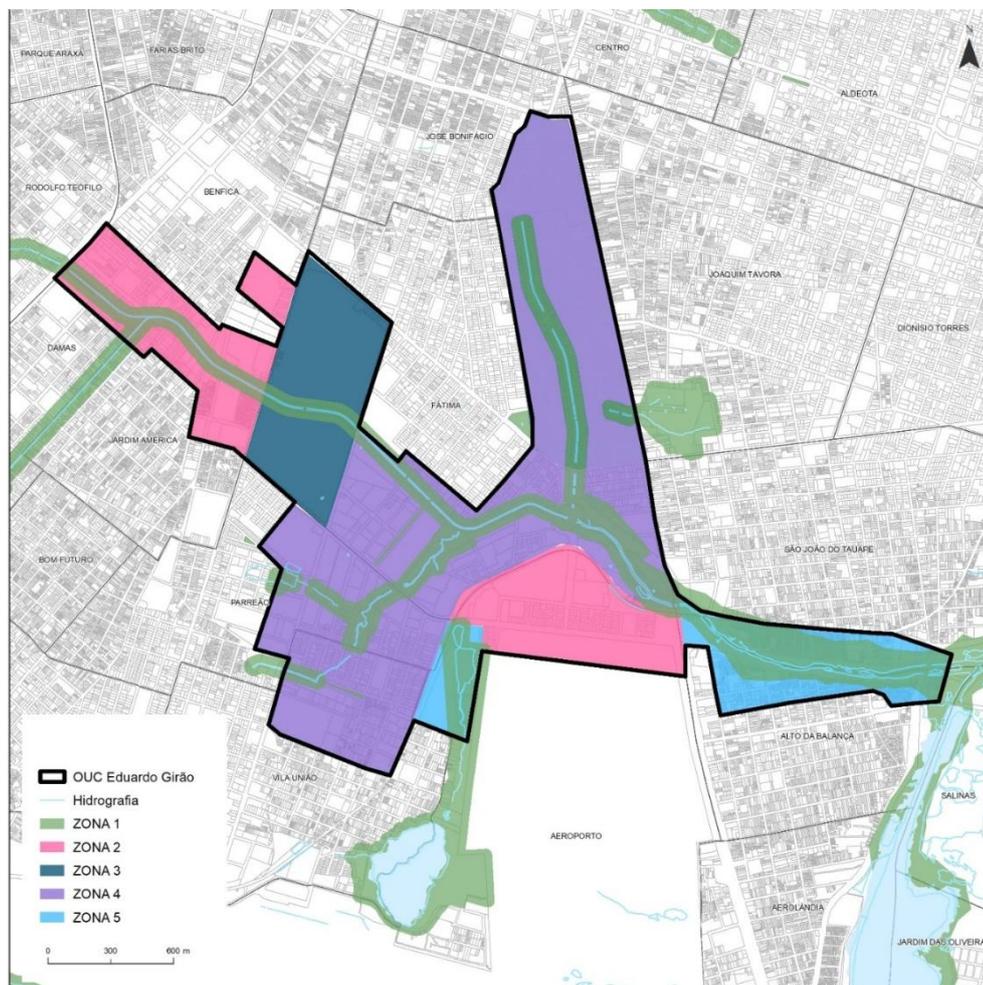


Figura 15 - Zoneamento proposto.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZONA 1	0	100	0	0	0	0	0	0	SF
ZONA 2	3	20	80	80	48	125	5	25	SF
ZONA 3	5	30	70	70	95	250	10	25	SF
ZONA 4	4	20	80	72	72	125	5	25	SF
ZONA 5	2	30	60	60	48	125	5	25	45

Tabela 3 - Parâmetros de zoneamento proposto.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

**\*SEM GABARITO \*\*SEM FRAÇÃO DO LOTE**

## 1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira

### 1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese

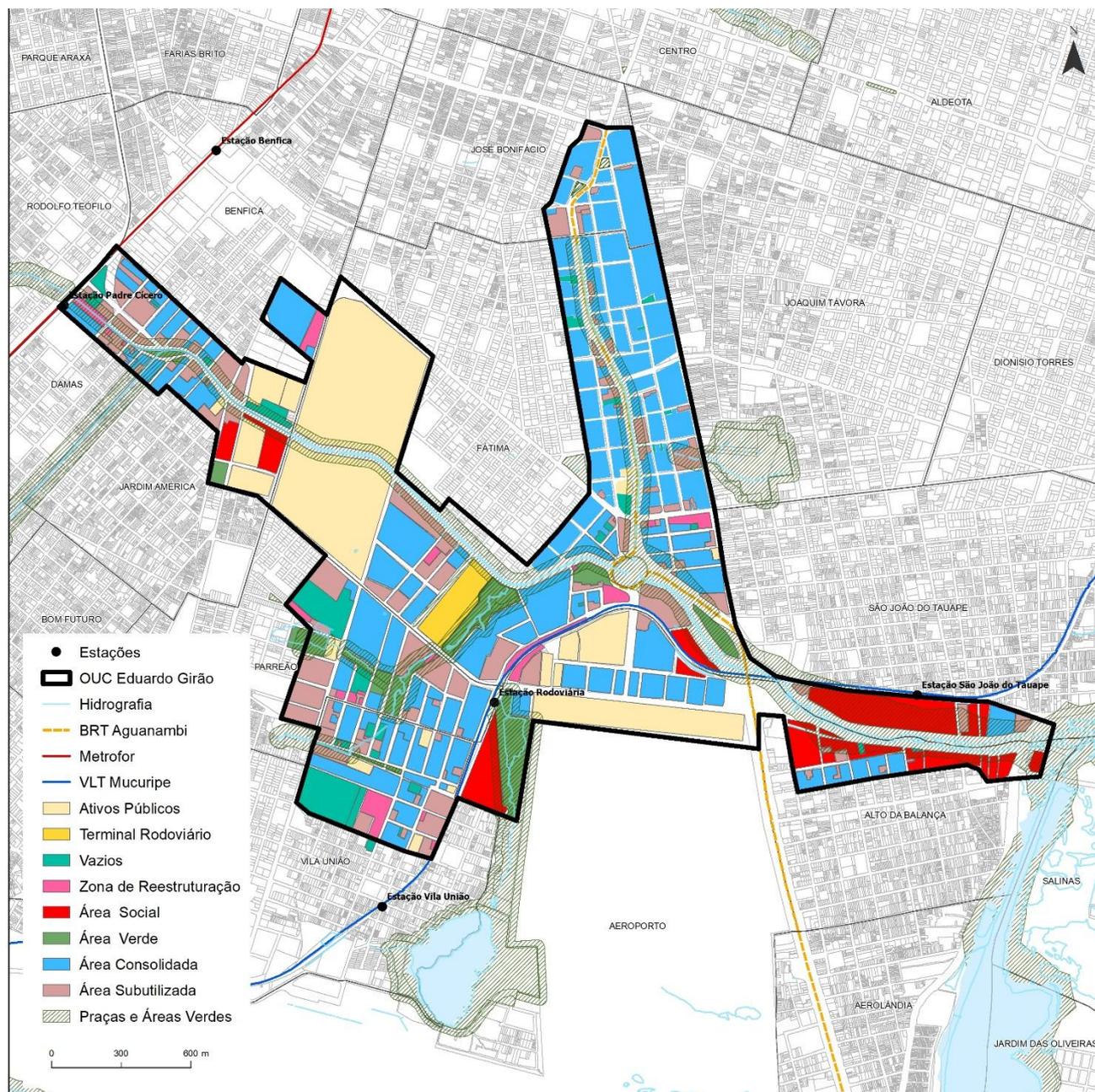


Figura 16 - Mapa síntese do uso do solo OUC Eduardo Girão.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

Diante a identificação dos padrões de uso do solo gerando o mapa síntese, foi possível identificar as metragens quadras e as ponderações de áreas. Podendo assim, apresentar possíveis cenários no tempo.

### **1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira**

As tabelas de cenários de pré-viabilidade financeira será apresentada em anexo. (ver anexo 01).

### **1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada**

Quanto à gestão da Operação Urbana Consorciada será constituído um Conselho Gestor na estruturação apresentada (relatório 4) e quanto às garantias dos recursos arrecadados em função desta OUC estruturação apresentada (relatório 4).