

APÊNDICE 2.1  
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC RACHEL DE QUEIROZ

## SUMÁRIO

<b>1 OUC Rachel Queiroz.....</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>6</b>
<b>1.4 Processo de Setorização .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4.1 Potencialidades e especificidade .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4.2 Contrapartidas básicas ideais.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5 Processo de Zoneamento .....</b>	<b>15</b>
<b>1.5.1 Zoneamento atual .....</b>	<b>15</b>
<b>1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Rachel de Queiroz.....</b>	<b>17</b>
<b>1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira .....</b>	<b>19</b>
<b>1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese.....</b>	<b>19</b>
<b>1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira .....</b>	<b>19</b>
<b>1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada .....</b>	<b>20</b>

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1 - Localização OUC Rachel de Queiroz. ....</b>	<b>4</b>
<b>Figura 2 - Localização da OUC Rachel de Queiroz .....</b>	<b>6</b>
<b>Figura 3 - Mapa de renda OUC Rachel de Queiroz.....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 4 - Mapa de população OUC Rachel de Queiroz.....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Rachel de Queiroz.....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Rachel de Queiroz. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Rachel de Queiroz. ....</b>	<b>9</b>
<b>Figura 8 – Setor Dom Lustosa.....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 9 – Setor Mister Hall .....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 10 – Setor linha Oeste .....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 11 – Setor São Gerardo.....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 12 – Mapa de melhorias propostas. ....</b>	<b>14</b>
<b>Figura 13 - Zoneamento atual.....</b>	<b>15</b>
<b>Figura 14 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEIS .....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 15 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEDUS .....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 16 - Dados do zoneamento proposto. ....</b>	<b>18</b>
<b>Figura 17 - Mapa síntese do uso do solo OUC Rachel de Queiroz. ....</b>	<b>19</b>

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1 - Dados do zoneamento atual.....</b>	<b>15</b>
<b>Tabela 2 - Dados do zoneamento atual das zonas especiais.....</b>	<b>16</b>
<b>Tabela 3 - Parâmetros de zoneamento proposto. ....</b>	<b>18</b>

## 1 OUC Rachel Queiroz

### 1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

A área delimitada como território da Operação Urbana Consorciada (OUC) RACHEL DE QUEIROZ está marcada pela existência do Parque Linear Rachel de Queiroz se insere na zona oeste da cidade, zona que concentra cerca de 1,5 milhão de habitantes e se caracteriza como área de alta densidade urbana.

O RDQ se encontra ainda em proximidade com o Município de Caucaia e perpassa eixo/corredor de transporte com acesso às regiões centrais de Fortaleza e Região Metropolitana passando por bairros populosos da cidade que necessitam de ações de integração e melhorias urbanas.

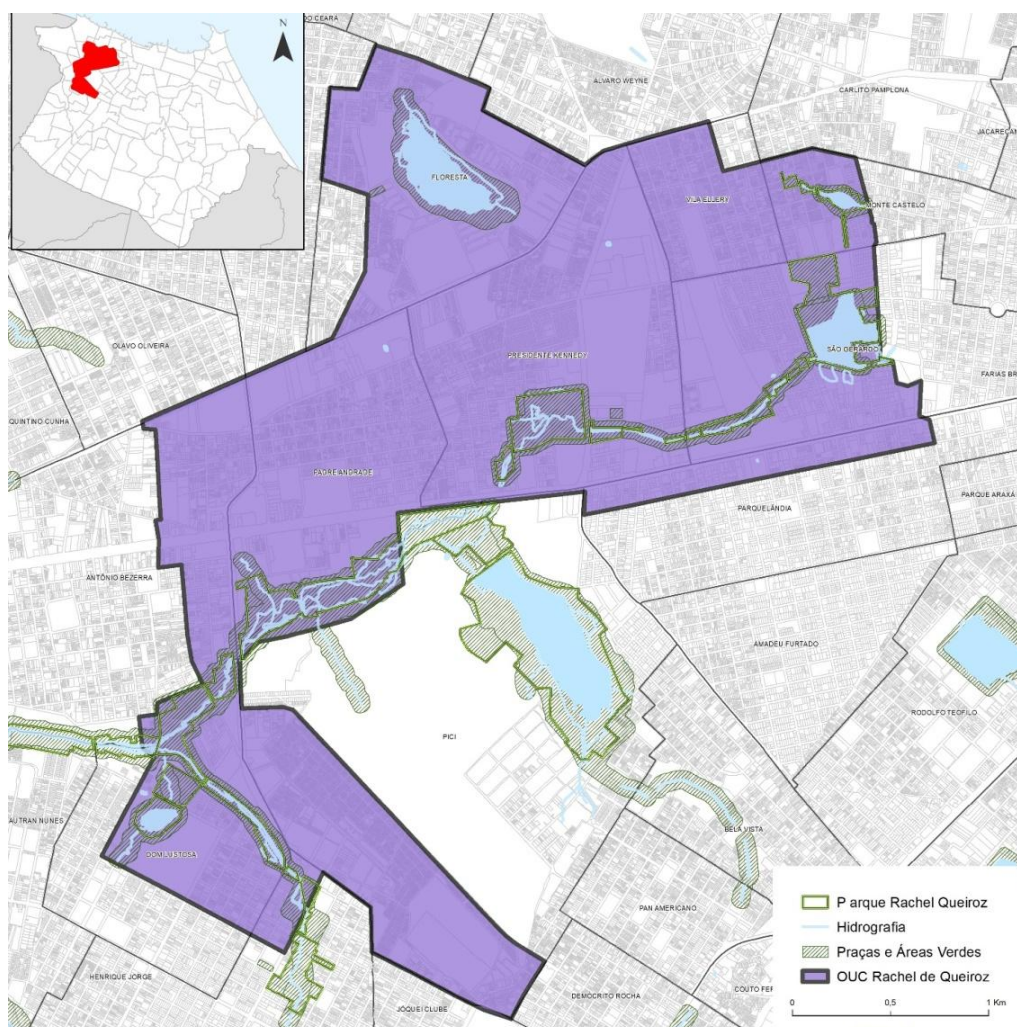


Figura 1 - Localização OUC Rachel de Queiroz.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

As intervenções da OUC visam o desenvolvimento sustentável na região juntamente com o Programa Fortaleza Sustentável, almejando por meio de ações de urbanização da área e de seu entorno, melhorias da qualidade urbana, saneamento ambiental, gestão dos recursos ambientais e fortalecimento institucional

somada a ações sociais voltadas para a inclusão dos beneficiados ou impactados pela OUC, mediante a inserção no mercado de trabalho e o exercício pleno da cidadania.

## 1.2 Princípios e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz tem por finalidade promover o desenvolvimento urbano sustentável, a valorização do meio ambiente e a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores das áreas de abrangência da Operação, preservando o patrimônio natural e paisagístico e assegurando o equilíbrio entre o espaço natural e o construído por meio da adequada gestão dos recursos ambientais e do fortalecimento institucional com ações sociais voltadas para a inclusão dos beneficiados ou impactados pelas medidas da Operação.

Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da operação urbana:

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

II - Valorização da paisagem e do ambiente urbanos mediante:

a) 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;

b) desenvolvimento e promoção de programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos aglomerados subnormais localizados no perímetro da Operação;

c) promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;

d) renovação urbana pela adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;

e) promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;

f) implementação de melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização e da capacidade de absorção e do escoamento das águas pluviais;

g) estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes no ordenamento jurídico brasileiro;

h) 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;

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 - integração com a Região Leste da Cidade, de forma a assegurar melhorias na logística, nas condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade;



- VI – integração com a Região Metropolitana, de forma a assegurar melhorias na logística, nas condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade;
- VII - a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) como compromisso coletivo de todos os agentes que produzem a Cidade;
- VIII - a promoção, o fortalecimento e a inclusão de benefícios, projetos e empreendimentos na Zona Oeste da Cidade, atendido o interesse público;
- IX - aumento na oportunidade de trabalho de melhor qualificação na Zona Oeste criando novas possibilidades de inserção ao mercado de trabalho no perímetro da Operação;
- X - o zoneamento de usos diferenciados e a observância das diferentes características dos setores da área objeto da presente Operação, mediante a identificação de prioridades;
- XI - transparência do processo decisório e controle com representação da sociedade civil.

### 1.3 Diagnóstico do perímetro.

Estes mapas que serão apresentados fazem parte do processo de diagnósticos realizado após, a identificação e delimitação do perímetro da Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz, objeto do produto três.

- QUANTO A LOCALIZAÇÃO.

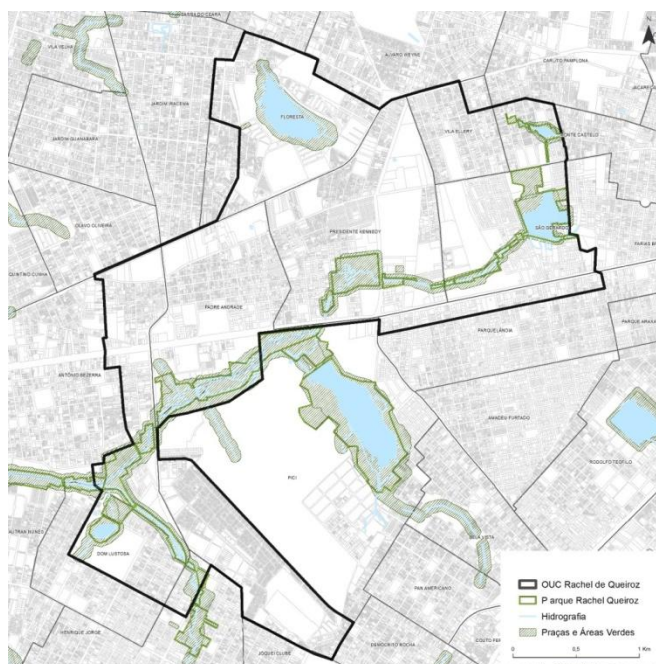


Figura 2 - Localização da OUC Rachel de Queiroz  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA

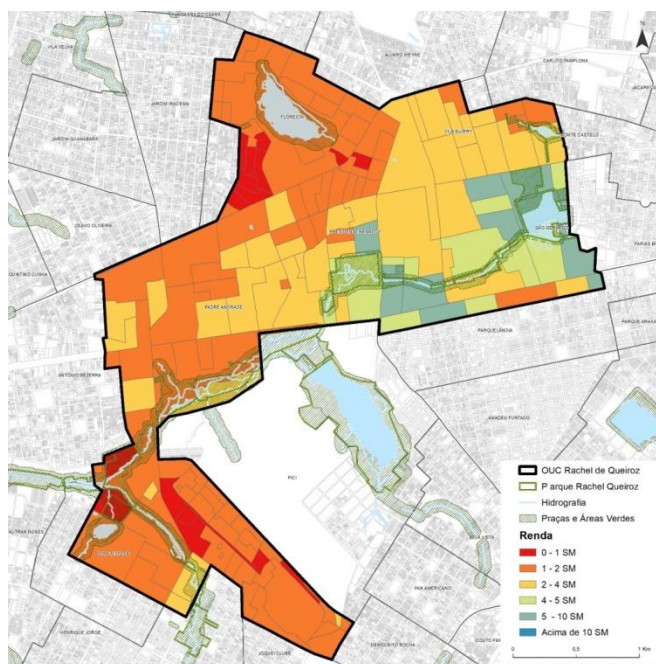


Figura 3 - Mapa de renda OUC Rachel de Queiroz.  
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

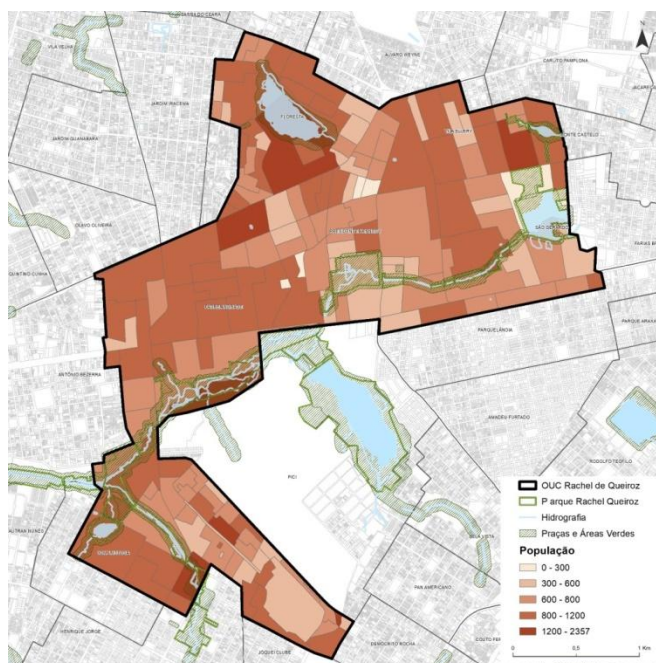


Figura 4 - Mapa de população OUC Rachel de Queiroz.  
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.



- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

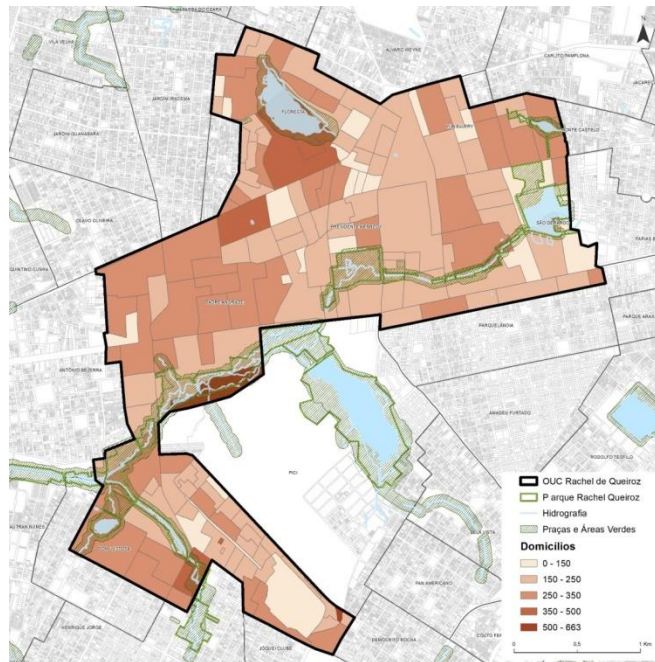


Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Rachel de Queiroz.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

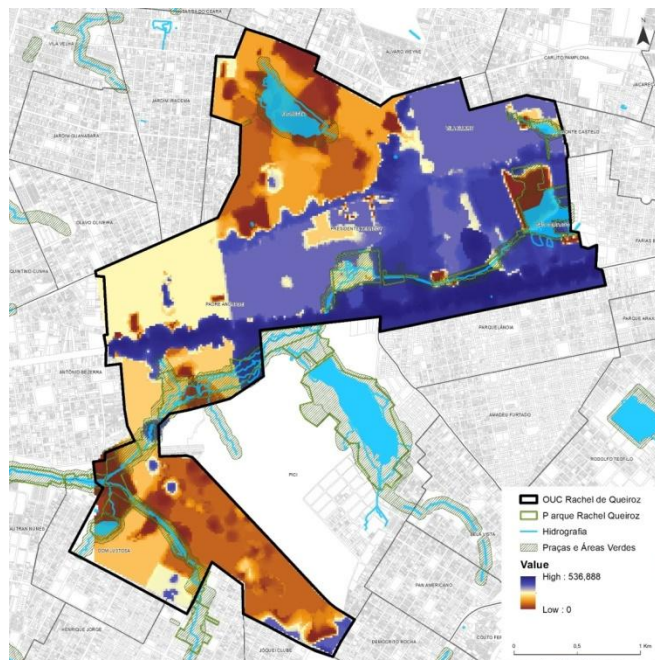


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Rachel de Queiroz.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.



## - QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

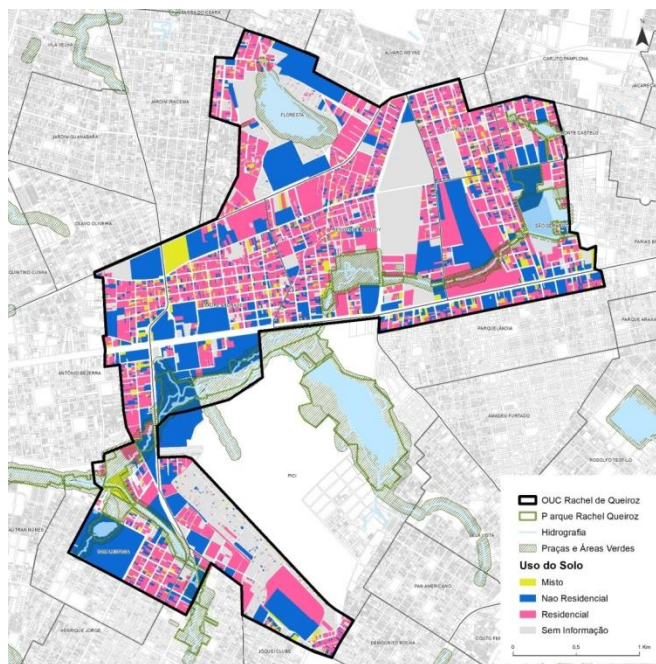


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Rachel de Queiroz.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

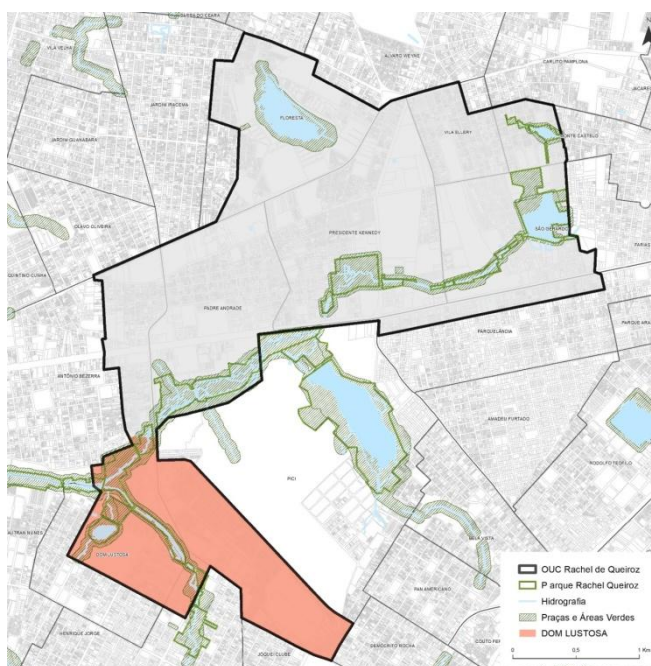
## 1.4 Processo de Setorização

### 1.4.1 Potencialidades e especificidade

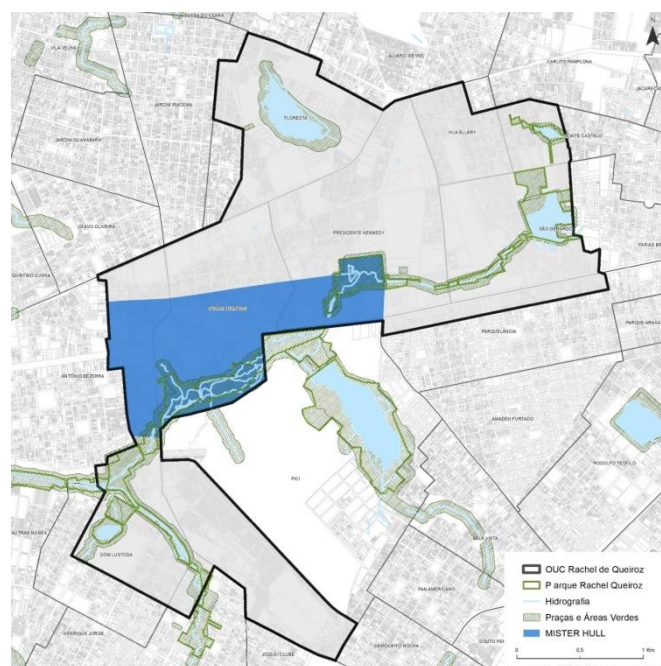
Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores: **Setor São Gerardo, Setor Linha Oeste, Setor Mister Hull e Setor Dom Lustosa.**

**SETOR DOM LUSTOSA:** predominam assentamentos subnormais (ao norte). Os lotes apresentam densidade horizontal com baixos índices de permeabilidade, abrigando predominantemente usos residenciais unifamiliares. As áreas naturalizadas de APPs são pouco incorporadas ao desenho urbano onde avançam investidas de ocupação irregular. O tecido estabelece relações complicadas com o campus da Universidade Federal: a mancha no território se conecta a malha urbana apenas por entradas específicas, vigiadas pelo contingente de segurança da instituição. As atividades de serviço no setor destacam-se pela oferta de oficinas mecânicas e serviços especiais (SOE). Quanto a malha viária, o principal acesso ocorre pela Av. Coronel Matos Dourado; destaca-se que no setor a parcela de assentamentos formal tem maior percentual de áreas destinadas ao arruamento.

**SETOR MISTER HULL:** apresenta tecido derivado de loteamento caracterizado por quadra em dimensões exíguas. Os lotes abrigam usos residencial sendo a maioria unifamiliar. Em uma escala maior, o setor se distribui de forma coesa - não há incidência de barreiras aos fluxos urbanos - mas discontinuidades são percebidas pela ocorrência de assentamentos subnormais e da baixa conectividade com as APPs. No setor há incidência de ativos públicos e equipamentos de uso coletivo como igrejas e equipamentos de esporte, cemitério. Também se expressa como marco na paisagem condomínio horizontal que conforma quadra pouco articulada ao tecido. A localização relativa do setor expõe o potencial logístico, possibilitado pelas conexões viárias e proximidade com centro de educação terciária.



*Figura 8 – Setor Dom Lustosa  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.*



*Figura 9 – Setor Mister Hull  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.*

**SETOR LINHA OESTE:** o tecido tem discontinuidades expressivas representadas por diferentes padrões de loteamento, incidência de assentamentos subnormais (concentrados entre Sargento Hermínio e Tenente Lisboa), vazios ou áreas subutilizadas, baixa conectividade das APPs e recursos hídricos com a malha urbana, e localização da via férrea - barreira para os deslocamentos pedonais. O eixo é articulado para a implantação de VLT, infraestrutura com potencial de se estabelecer de modo mais harmônico no conjunto e permitir maior adensamento às margens da linha de transporte. O setor incorpora na sua extensão ativos públicos e equipamentos de uso coletivo incorporados aos parâmetros de loteamento em que se inserem.

**SETOR SÃO GERARDO:** O setor possui boa conectividade às áreas mais dinâmicas da cidade; margeado pelas avenidas Bezerra de Menezes e Sargento Hermínio. Aliado a incidência de vazios e áreas subutilizadas, o setor compreende a parcela com maior possibilidade para se reconfigurar e ganhar efervescência urbana com a incorporação de densidades verticais mais apropriadas às condições do meio. Os lotes ocupados abrigam usos predominantemente residenciais unifamiliares, com incidência pontual de





condomínios residenciais verticais com até cinco pavimentos. No setor, as conexões entre os corpos hídricos se mostram comprometidas - reduzidas a riachos canalizados - bem como o desfrute às áreas naturalizada, com pouco ou nenhum suporte ao lazer.

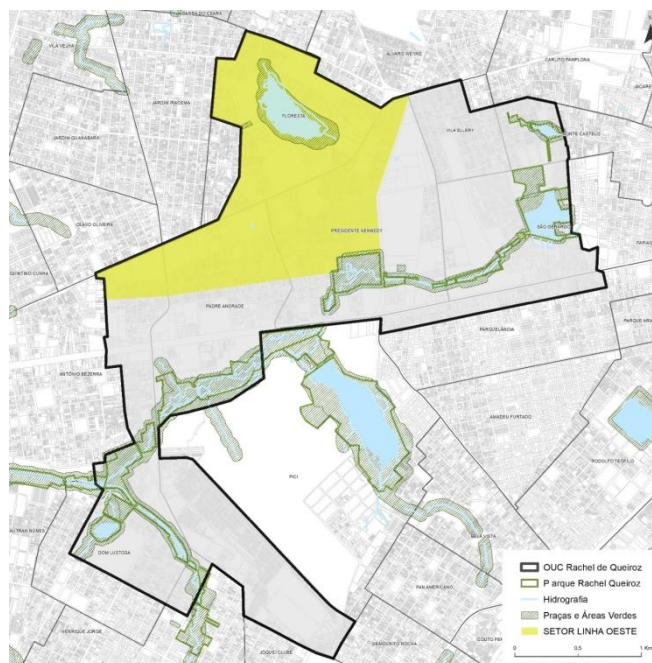


Figura 10 – Setor linha Oeste  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

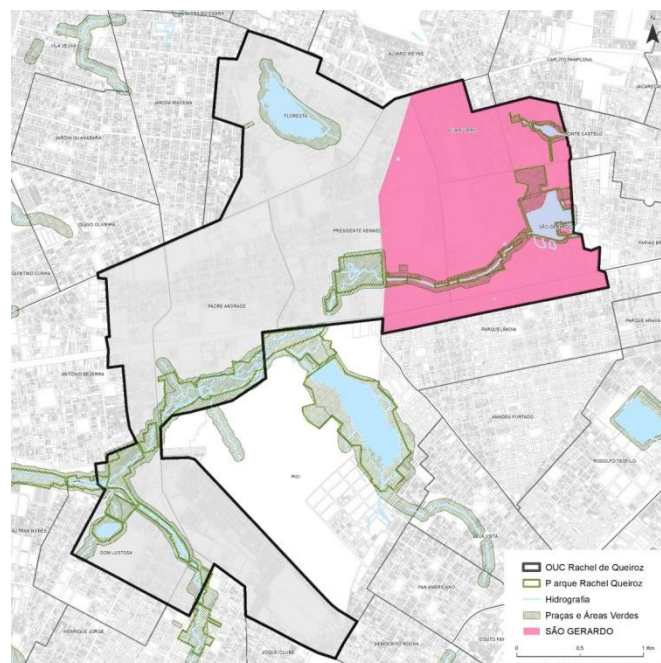


Figura 11 – Setor São Gerardo  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

## 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 da Operação Urbana Consorciada. Ficam criados os seguintes programas de atendimento na Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz a serem implantados segundo prioridades definidas pelo Grupo de Gestão:

#### I) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/ ZEIS

- Regularização fundiária, solução habitacional com qualificação e melhoria da infraestrutura básica e oferta de equipamentos urbanos nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), das comunidades e dos aglomerados subnormais localizados na área de abrangência da

Operação e seus entornos;

## **II) INFRAESTRUTURA VIÁRIA**

- Recuperação da Avenida Tenente Lisboa com a construção de parque linear, incorporando-o à linha do sistema metroviário existente, contemplando, ainda, a Conexão Norte-Sul desta linha através de passarelas e a criação de nova ciclovia, dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Requalificação e melhora da conectividade da Avenida Doutor Theberge, dotando o percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Requalificação e melhora da conectividade da Avenida Perimetral, dotando o percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Reestruturação viária da Avenida Sargento Hermínio Sampaio visando o seu alargamento e dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Abertura e regularização de vias nos novos lotes do terreno do Parque de Exposições Governador César Cals;
- Construção de nova malha cicloviária:
  - Expansão da ciclovia existente na Avenida Humberto Monte à Avenida Doutor Theberge;
  - Expansão da ciclovia existente na Avenida Demétrio Menezes à Rua Joaquim Albano e à Avenida Coronel Carvalho;
  - Expansão da ciclovia da Avenida Perimetral com o objetivo de conectar o eixo norte-sul da Operação;
  - Criação de ciclovia na Rua Avenida Tenente Lisboa;
  - Criação de ciclofaixa na Avenida Olavo Bilac lindeira ao terreno do Parque de Exposições Governador César Cals;
  - Expansão da ciclofaixa existente na Rua Coronel Mozart Gondim à Rua Major Veríssimo;
  - Expansão da ciclofaixa existente na Rua Eretides Martins à Rua Capitão Nestor Góes à Avenida Tenente Lisboa.
- Implantação de uma nova via paisagística acompanhando o Parque Rachel de Queiroz para melhorar a conectividade com a criação de circuito verde integrado às áreas verdes da região;

## **III) RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO**

- Revitalização do entorno da Lagoa do Urubu e recuperação de suas margens por meio de programa urbanístico.

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



- 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;
- Desenvolvimento de Programa Social de Reciclagem em parceria com a Universidade Federal do Ceará;
- Melhoria na oferta de serviços básicos, como coleta de lixo, segurança e atividades de lazer para as comunidades e moradores da região.

- Mapas de infográficos das melhorias propostas

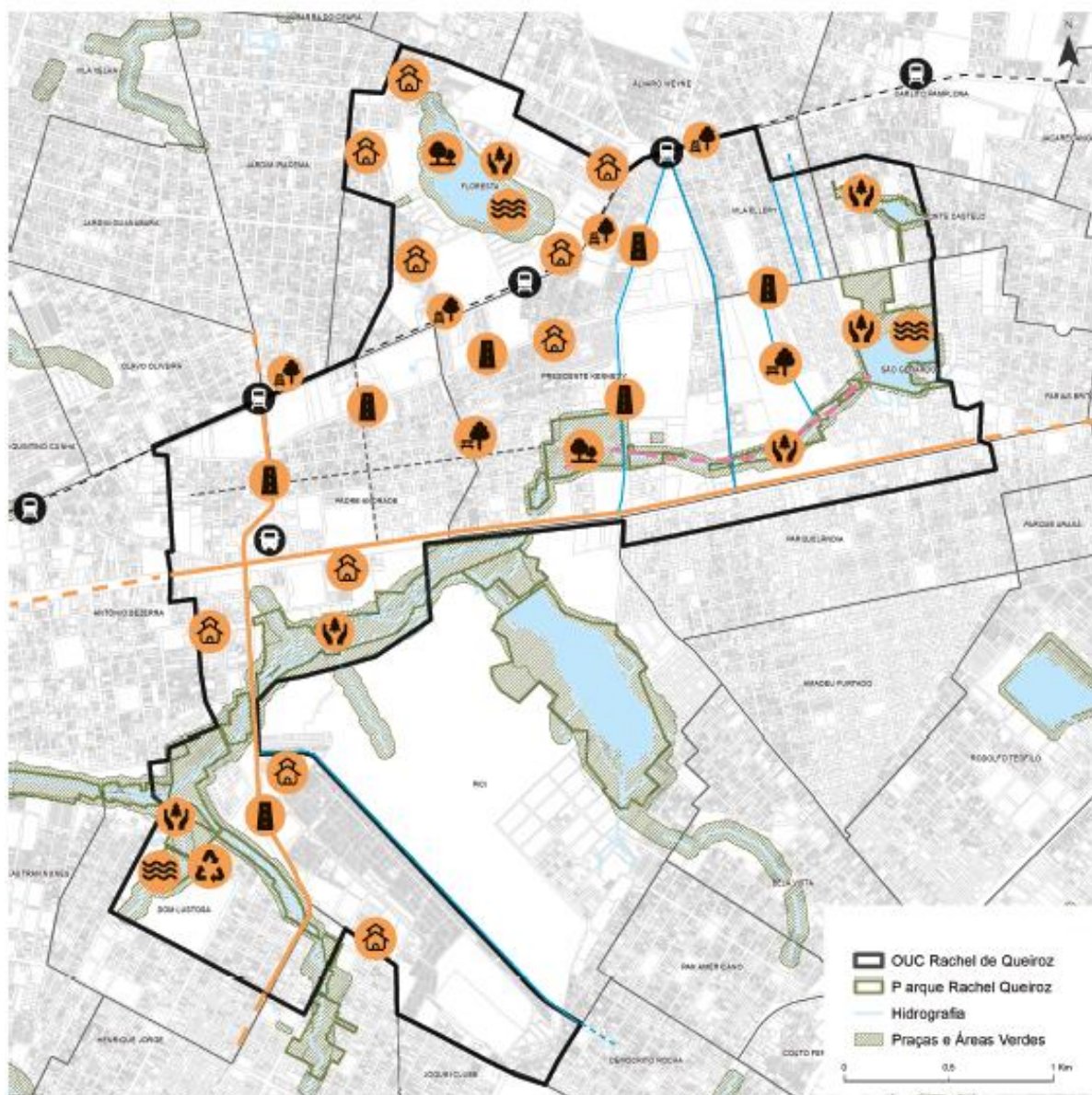


Figura 12 – Mapa de melhorias propostas.  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.



## 1.5 Processo de Zoneamento

### 1.5.1 Zoneamento atual

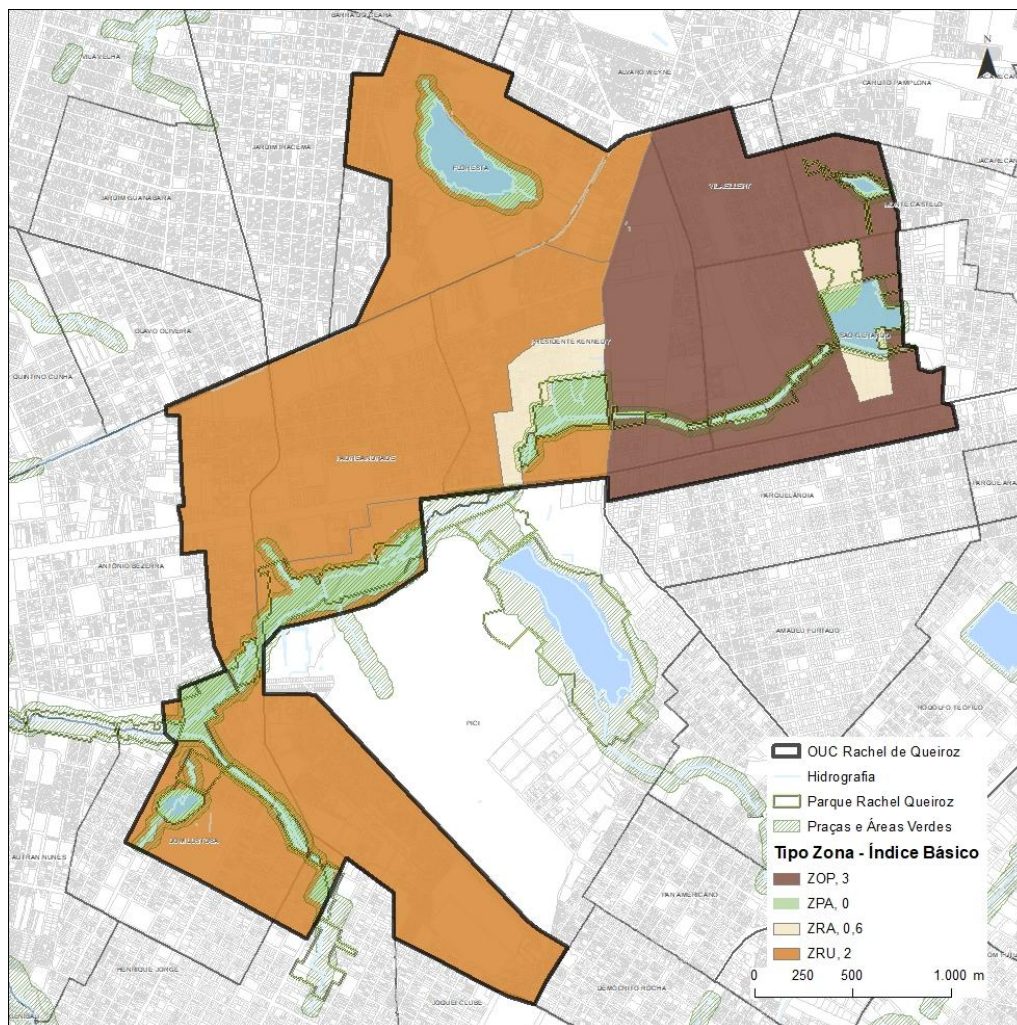


Figura 13 - Zoneamento atual.  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

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	3	30	60	60	72	125	5	25	30 / 45
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

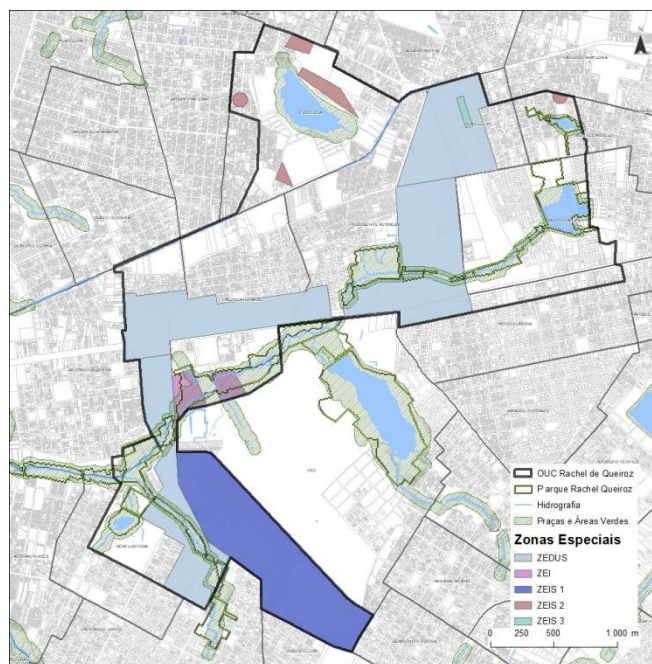


Figura 14 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEIS  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

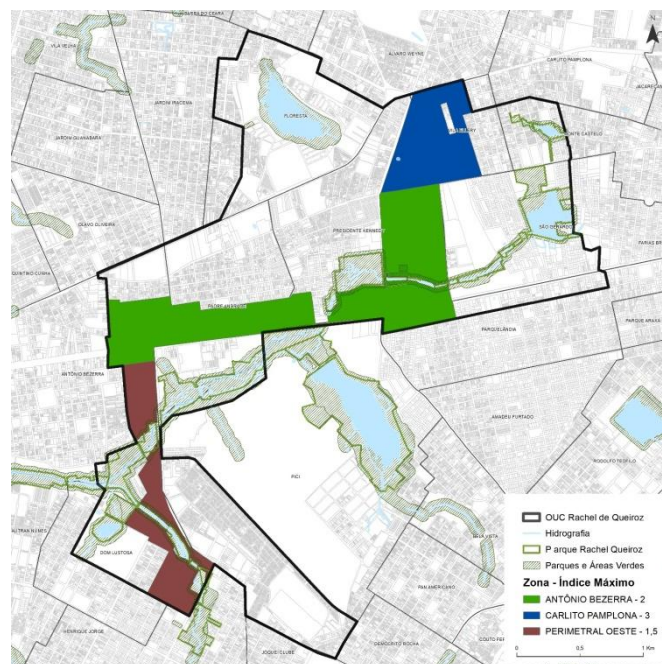


Figura 15 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEDUS  
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

ZEDUS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZEDUS ANTONIO BEZERRA	2	30	60	60	48	125	5	25	45
ZEDUS CARLITO PAMPLONA	3	45	30	60	72	125	5	25	45
ZEDUS PERIMETRAL OESTE	1,5	30	60	60	48	125	5	25	45

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



### 1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Rachel de Queiroz

#### - Mapa de zoneamento proposto:

**ZONA 01:** Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1) – Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos - com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

**ZONA 02:** Fica estabelecido que a Zona 02 deve seguir as indicações de uso do solo estabelecidas pela LUOS 2017 para a Zona de Reestruturação Ambiental (ZRA).

**ZONA 03:** A zona visa um maior incentivo à inserção desta área em uma agenda cultural da cidade através da realização de atividades de entretenimento, feiras principalmente no terreno da Expoece localizado entre as vias Avenida Sargento Hermínio, Rua Ipê, Rua Dr. Hélio Viana e Rua Heráclito Domingues. Uma nova dinamicidade da área é proposta através de novos usos visando atividades de cultura e ao lazer, além de estimular a verticalização para os usos residenciais, comércio e serviços múltiplos, pois a zona permite maior adensamento e incentiva a reincorporação de terrenos vazios e/ou subutilizados como novas zonas ativas no espaço urbano. Dessa forma, para o terreno da Expoece se estimula a verticalização e liberação do térreo para criação de uma espécie de promenade que receberá usos como comerciais, serviços, feiras e atividades culturais.

**ZONA 04:** A zona está inserida dentro de um frágil contexto ambiental, portanto estratégias restritivas quanto ao porte de novos empreendimentos foram necessárias para a região. Dessa forma, será estimulada a criação de habitação social, situadas em áreas de risco e insalubridade, em que este uso residencial será adequado dentro do porte de até 300 unidades. Além disso, as atividades comerciais ficarão restritas apenas ao comércio varejista de pequeno porte, assim como serviços múltiplos e hospedagem.

A zona incentiva a utilização de energia renovável para serviços de utilidade pública como forma de respeito ao meio ambiente, além da valorização de suas áreas verdes e praças. Os novos usos propostos visam também a integração econômica e social de suas áreas mais adensadas através da flexibilização da mobilidade local, incluindo a extensão da malha cicloviária existente, criação de via paisagística ao longo do Parque Rachel de Queiroz, oferecendo qualidade em termos de infraestrutura viária.

**ZONA 05:** A zona é marcada por tipologias que permitem a combinação de usos residenciais e comércio, estimulando o uso misto na região como forma de quebra da homogeneidade da malha adensada existente. Dessa forma, a zona visa contemplar atividades como logística, comércio varejista e atacadista, além de restringir o uso residencial em porte de até 300 unidades habitacionais.

Será adotada como contrapartida de solidariedade para os empreendimentos de grande porte destinada a produção de habitação social em áreas dentro da poligonal da OUC Rachel de Queiroz.

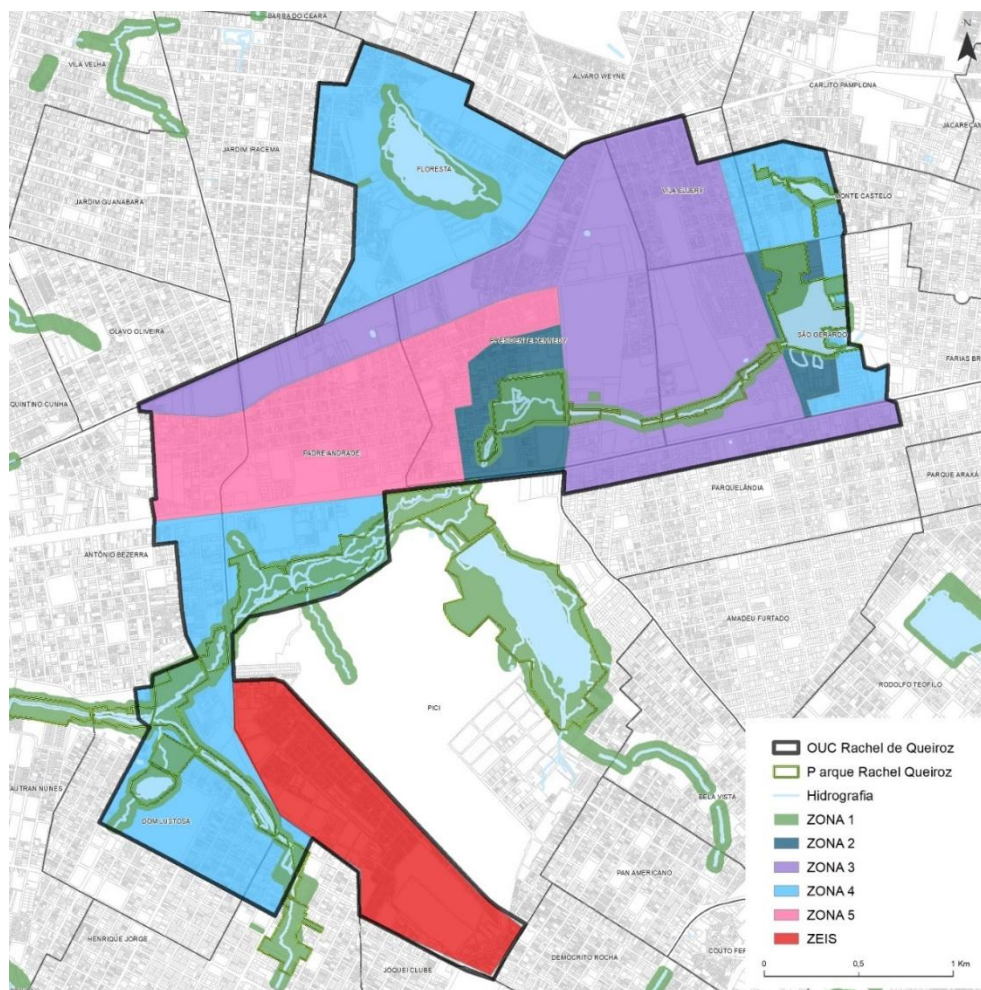


Figura 16 - Dados do zoneamento proposto.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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	0,6	30	60	60	48	125	5	25	SF
ZONA 3	5	20	80	80	95	125	5	25	SF
ZONA 4	3	30	60	60	72	125	5	25	SF
ZONA 5	4	20	80	80	72	250	10	25	SF

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

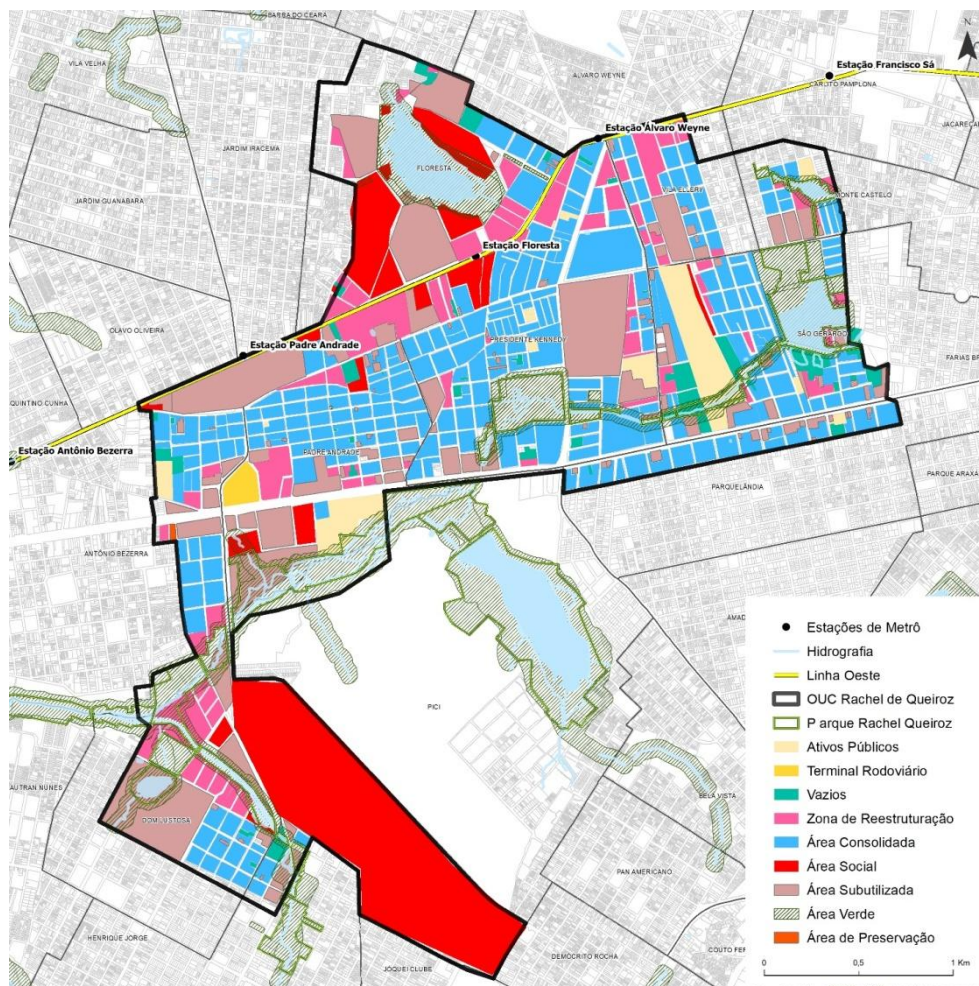


Figura 17 - Mapa síntese do uso do solo OUC Rachel de Queiroz.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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).