

APÊNDICE 1.1  
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC LITORAL CENTRAL

## SUMÁRIO

<b>1 OUC Litoral Central .....</b>	<b>4</b>
1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada .....	4
1.2 Princípios e Objetivos .....	5
1.3 Diagnóstico do perímetro. ....	6
1.4 Processo de Setorização .....	10
1.4.1 Potencialidades e especificidade .....	10
1.4.2 Contrapartidas básicas ideais.....	13
1.5 Processo de Zoneamento .....	17
1.5.1 Zoneamento atual .....	17
1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais .....	18
1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Litoral Central .....	19
1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira .....	21
1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese.....	21
1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira.....	22
1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada .....	22

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1 - Localização OUC Litoral Central. ....</b>	<b>4</b>
<b>Figura 2 - Localização da OUC Litoral Central Setor 01 .....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 3 - Localização da OUC Litoral Central Setor 02. ....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 4 - Mapa de renda OUC Litoral Central /setor 1. ....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 5 - Mapa de renda OUC Litoral Central /setor 2. ....</b>	<b>7</b>
<b>Figura 6 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 1. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 7- Mapa de domicílios OUC Litoral Central / setor 2. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 8 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 1. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 9 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 2. ....</b>	<b>8</b>
<b>Figura 10 - Mapa quanto ao valor de terra. / setor 01. ....</b>	<b>9</b>

<b>Figura 11 - Mapa quanto ao valor de terra. / setor 02.</b> .....	<b>9</b>
<b>Figura 12 – Mapa do uso do solo / setor 01</b> .....	<b>9</b>
<b>Figura 13- Mapa do uso do solo / setor 01.</b> .....	<b>9</b>
<b>Figura 14 – Mapa do setor Orla Central</b> .....	<b>11</b>
<b>Figura 15- Mapa do setor Marina do Jacaré</b> .....	<b>11</b>
<b>Figura 16 - Mapa do setor Dragão do Mar</b> .....	<b>12</b>
<b>Figura 17- Mapa do setor Tabajara</b> .....	<b>12</b>
<b>Figura 18 - Mapa do setor Monsenhor Tabosa</b> .....	<b>13</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 Litoral Central

### 1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

A área delimitada como território da Operação Urbana Consorciada - OUC LITORAL CENTRAL está marcada pela existência de equipamentos públicos culturais e empresas privadas de entretenimento e lazer, cujas atividades que neles se realizam agregam ao bairro a simbologia de lugar turístico. O propósito de projeto urbano para implantar a OUC LITORAL CENTRAL deve estabelecer como setor estruturante dos bairros a cadeia de valor do turismo e economia criativa como congregantes das ações a serem realizadas pelo poder público e setor privado, alcançando na área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização turística e reestruturação do sistema viário da área permitindo-lhe uma melhor circulação.

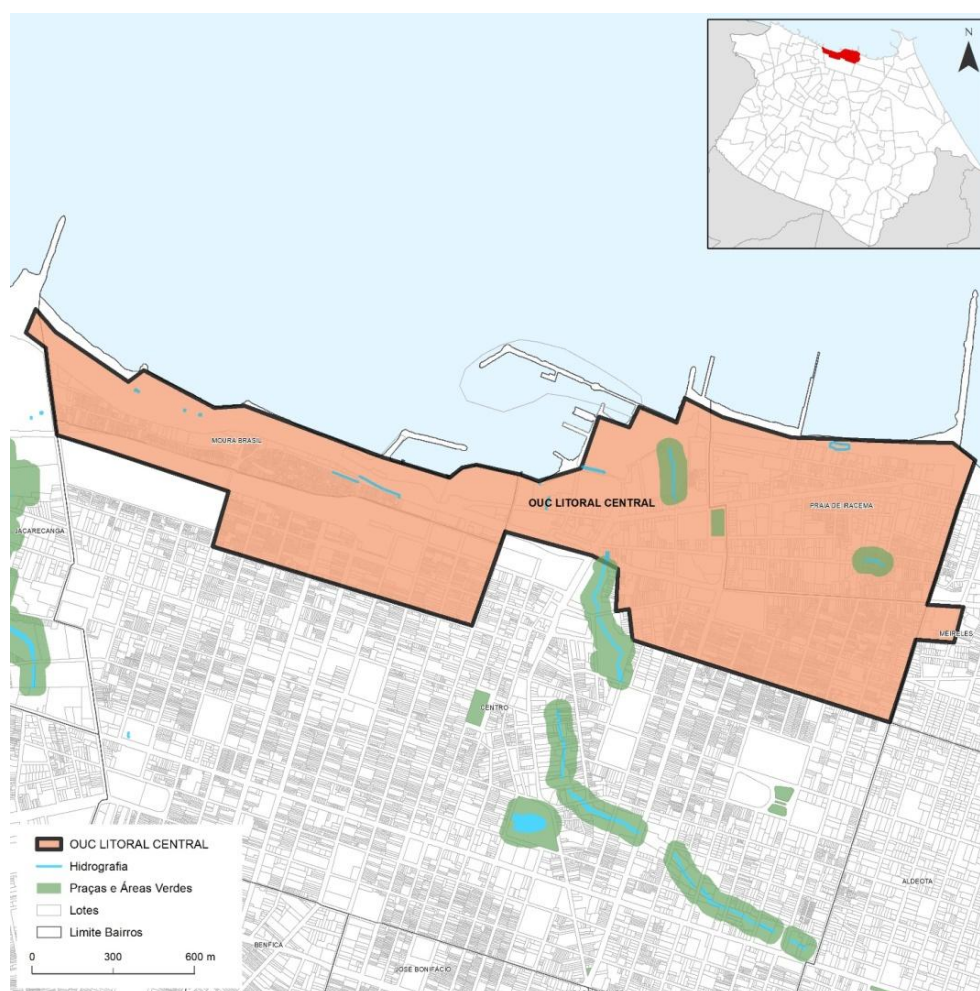


Figura 1 - Localização OUC Litoral Central.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

## 1.2 Princípios e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada Litoral Central tem por finalidade promover a reestruturação e a qualidade urbana nas áreas de abrangência da operação, ampliando os efeitos positivos dos seus potenciais criativo, comercial e turístico, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e a sustentabilidade social, ambiental e econômica da região.

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

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

II - Valorização da paisagem e do ambiente urbanos, inclusive da orla, mediante:

- 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;

III - Valorização do patrimônio cultural material e imaterial, mediante:

- Incentivo à restauração e aos usos compatíveis com objetivos de imóveis de valor histórico e/ou relevante interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico;
- Recuperação de imóveis com importância para proteção do patrimônio cultural e a preservação do ambiente histórico-cultural, contemplando a devida identificação dos patrimônios material e imaterial, passado e presente, visando promover a região e áreas de potencial atrativo cultural;
- 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, de acordo com o calendário anual de eventos da Cidade;

IV - 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;

V – 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;

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

VII - Apoio à regularização fundiária nos imóveis de interesse social;

VIII - A promoção de empreendimentos, atendido o interesse público;

IX – Incentivo ao desenvolvimento do turismo sustentável;

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 Litoral Central, objeto do produto três. Esta área de Operação Urbana Consorciada foi tratada em dois setores por conta de sua extensão, assim sendo possível uma melhor análise, dos dados coletados.

- QUANTO A LOCALIZAÇÃO.

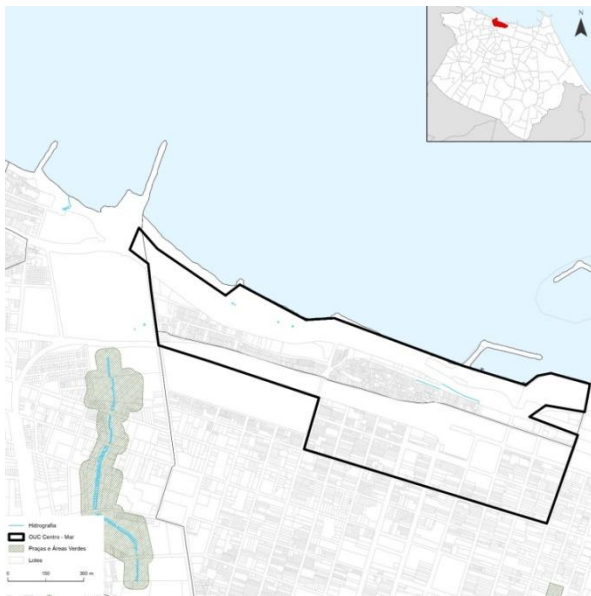


Figura 2 - Localização da OUC Litoral Central Setor 01  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

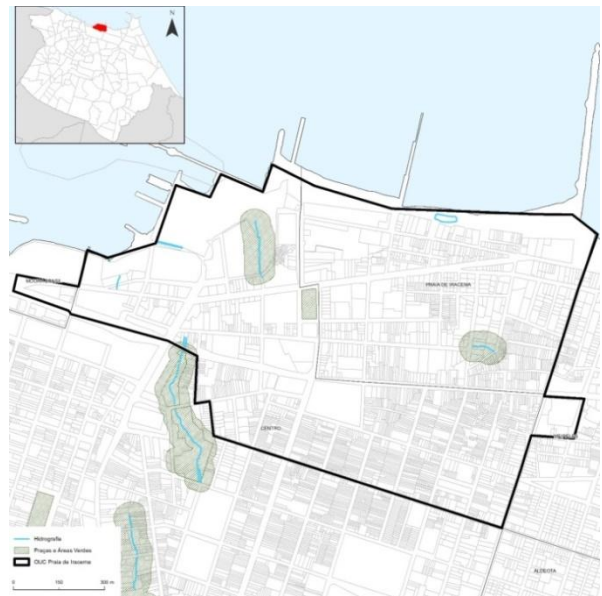


Figura 3 - Localização da OUC Litoral Central Setor 02.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA.

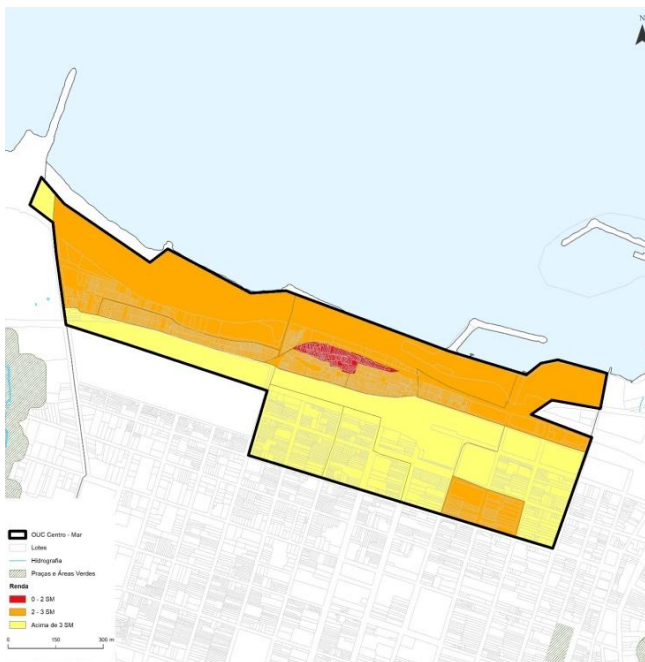


Figura 4 - Mapa de renda OUC Litoral Central /setor 1.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

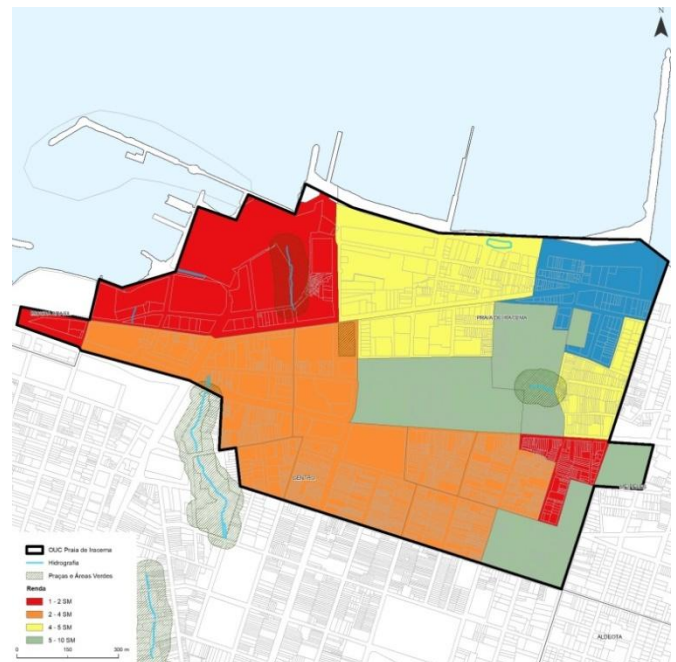


Figura 5 - Mapa de renda OUC Litoral Central /setor 2.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

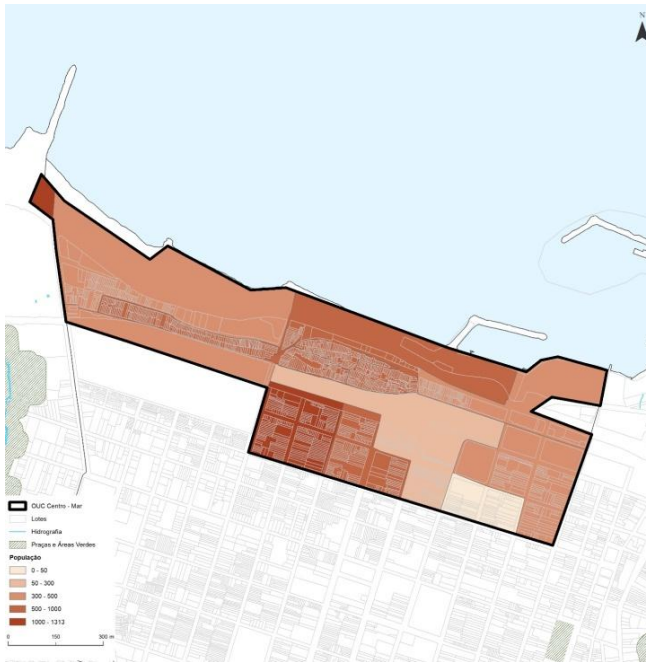


Figura 6 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 1.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

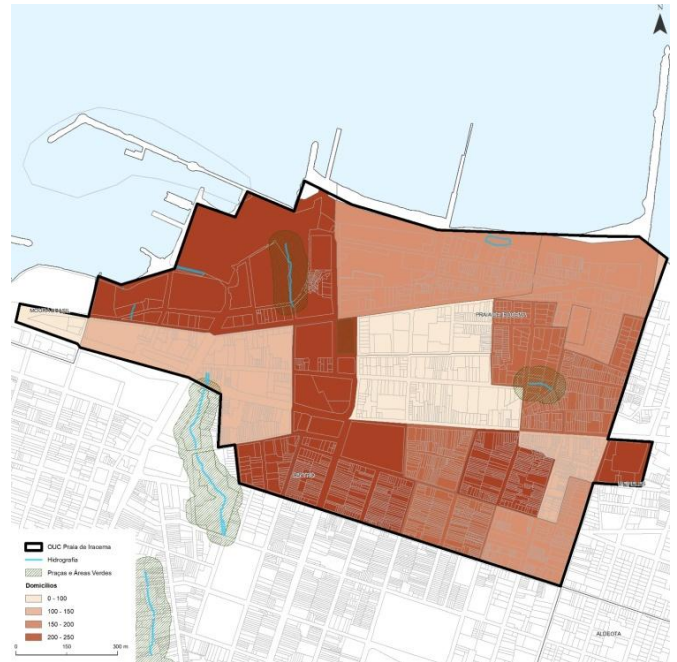


Figura 7 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 2.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

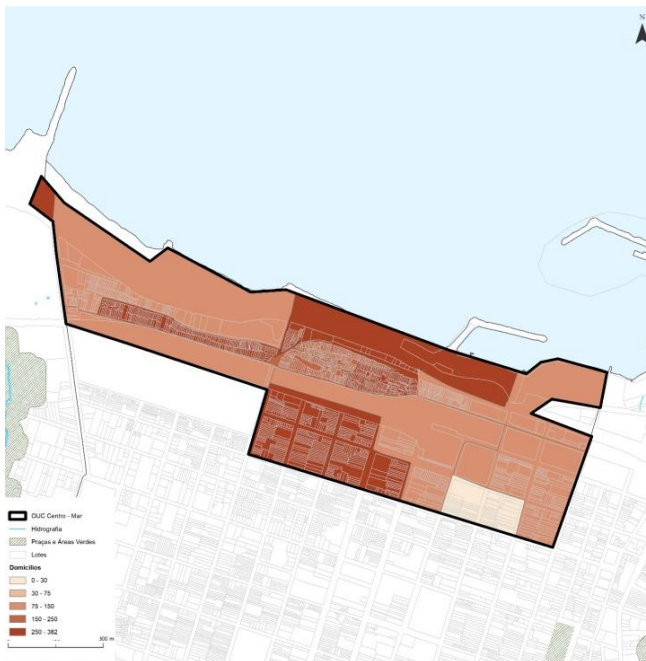


Figura 8 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 1.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

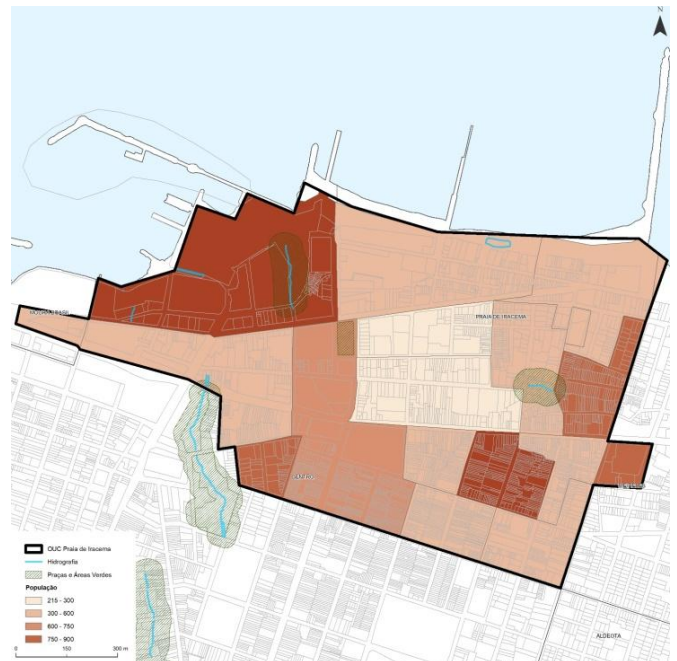


Figura 9 - Mapa de domicílios OUC Litoral Central /setor 2.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.





- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

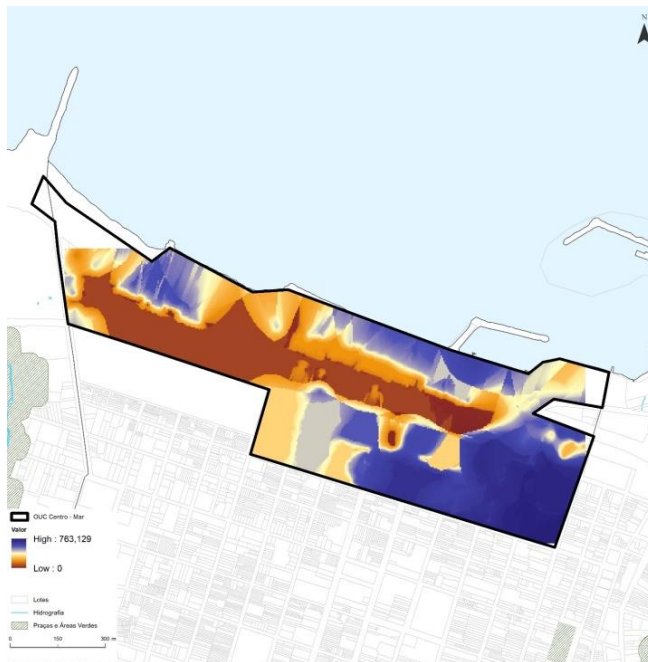


Figura 10 - Mapa quanto ao valor de terra. / setor 01.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

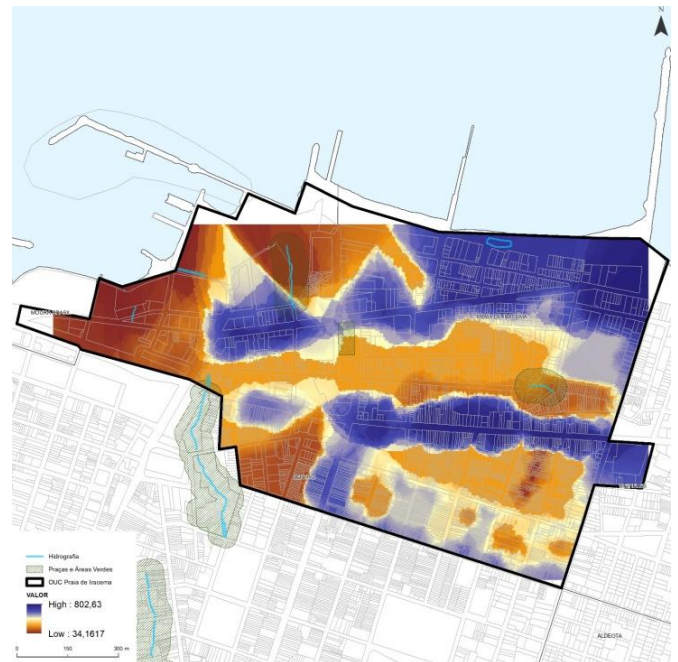


Figura 11 - Mapa quanto ao valor de terra. / setor 02.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

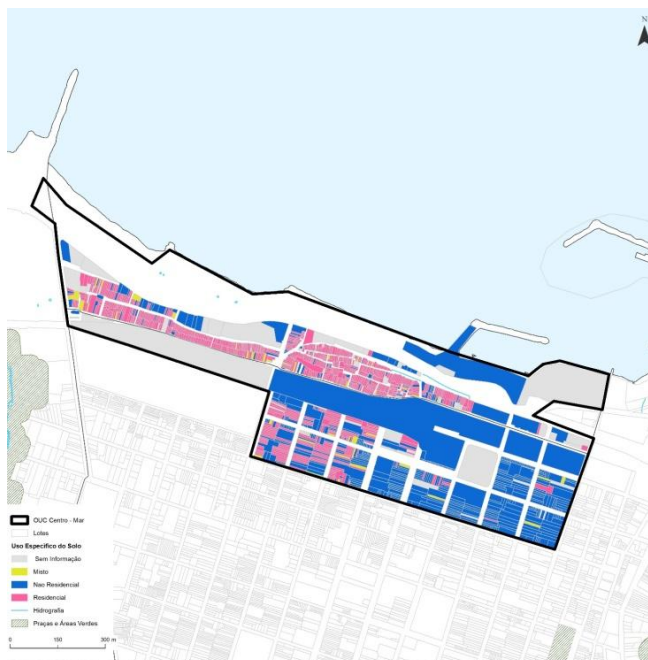


Figura 12 – Mapa do uso do solo / setor 01.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

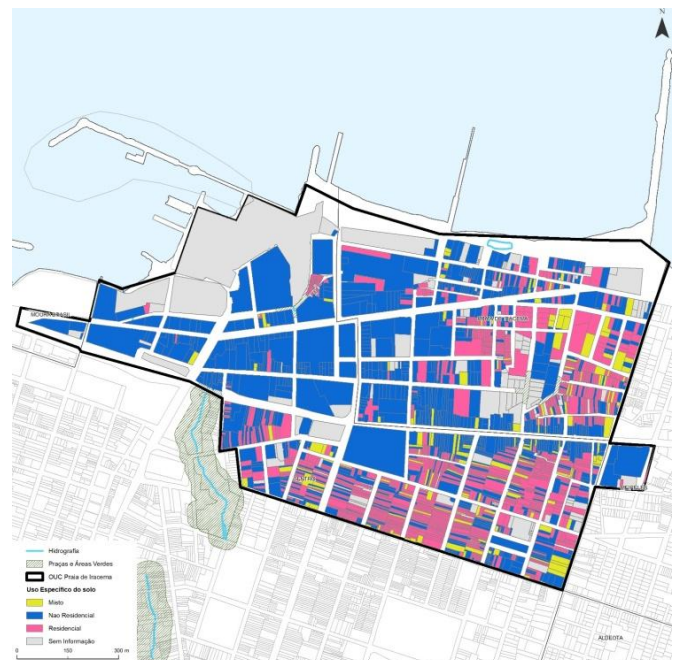


Figura 13- Mapa do uso do solo / setor 01.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.



## 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 Orla Central Setor Marina Mestre Jacaré, Setor Dragão do Mar, Setor Tabajaras e Setor Monsenhor Tabosa.

**SETOR ORLA CENTRAL:** localizada uma das primeiras ocupações de Fortaleza, o Arraial Moura Brasil, que dá nome ao bairro, além da ocupação de valor histórico e social, o setor abrange a estação João Felipe, cuja construção foi concluída em 1880, por meio da mãe de obra dos retirantes instalados e retidos na ocupação. Ademais devido aos enclaves socialmente e fisicamente construídos no bairro, como o cemitério e a linha férrea, a região não tem permanecido isolada da dinâmica da região. Esse setor tem um desafio particular, que consiste na integração do território com o entorno, apesar das barreiras físicas, além da valorização da orla neste trecho. Além disso, o pleno funcionamento do metrô pretende trazer novas sinergias para a região, sob as quais Operação deve tomar partido.

**SETOR MARINA MESTRE JACARÉ:** A região é predominantemente ocupada por galpões e é marcada pela privatização e degradação da orla. O principal atrativo é a orla e a possibilidade de estender o passeio da Praia de Iracema, essa possibilidade depende da substituição de usos dos estaleiros por marina voltada para esportes aquáticos e pequenas embarcações de lazer. Outro desafio do setor é a urbanização e reinserção da comunidade do Poço da Draga, assim como a recuperação ambiental da foz do Rio Pajeú, que atravessa a comunidade.

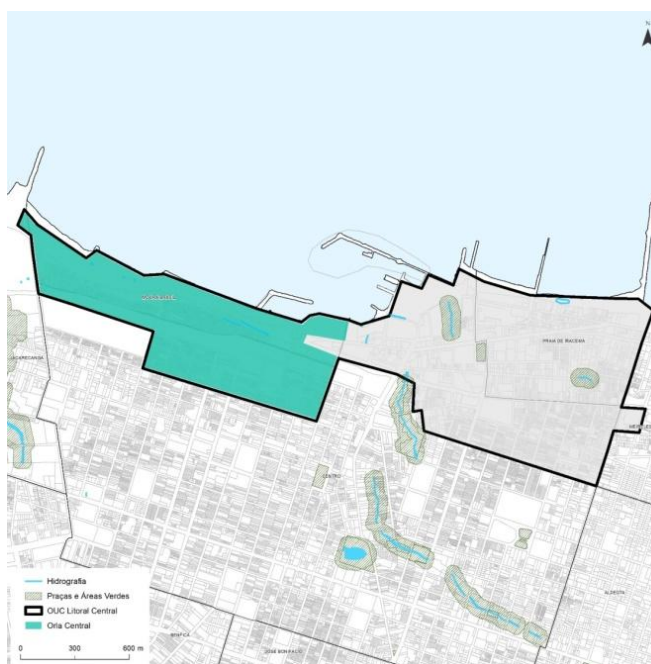


Figura 14 – Mapa do setor Orla Central  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

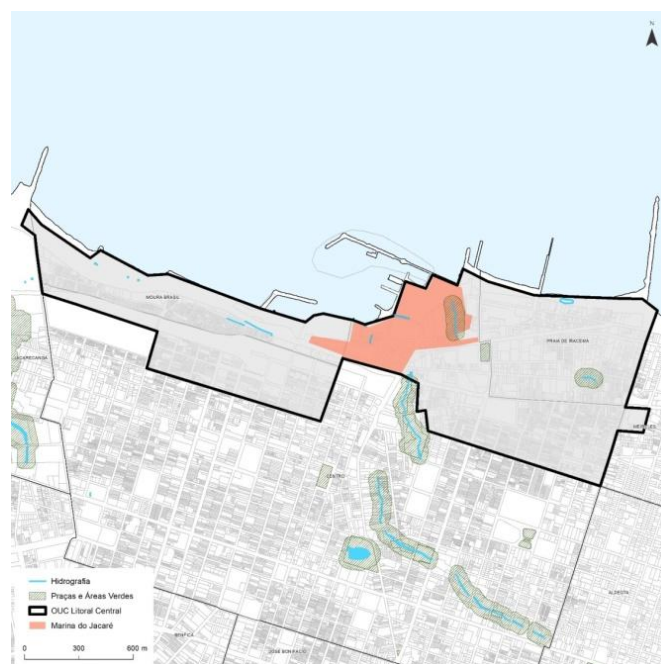


Figura 15- Mapa do setor Marina do Jacaré  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

**SETOR DRAGÃO DO MAR:** O setor abrange os principais atrativos turísticos da região com edificações de valor histórico de diversos períodos e estilos arquitetônicos (como o Seminário da Prainha, Centro Dragão do Mar, Teatro São José, Biblioteca Municipal, Mercado dos Pinhões e Caixa Cultural). A escolha por este perímetro se justifica pela necessidade de integração dos bens históricos da região e a importância de intervenções conectadas, além de uma agenda pública comum aos equipamentos.

**SETOR TABAJARAS:** O setor concentra edificações de interesse histórico e cultural e por esse motivo necessita de cuidados específicos. É uma região tradicionalmente vocacionada para o turismo e tem alto potencial para o turismo e polo de entretenimento local. Apesar do valor histórico, a região tem sofrido um abandono dos estabelecimentos tradicionais e carece de iniciativas e alternativas que atraiam investimento à região, vinculado à cultura e ao lazer, sem descaracterizar a região.

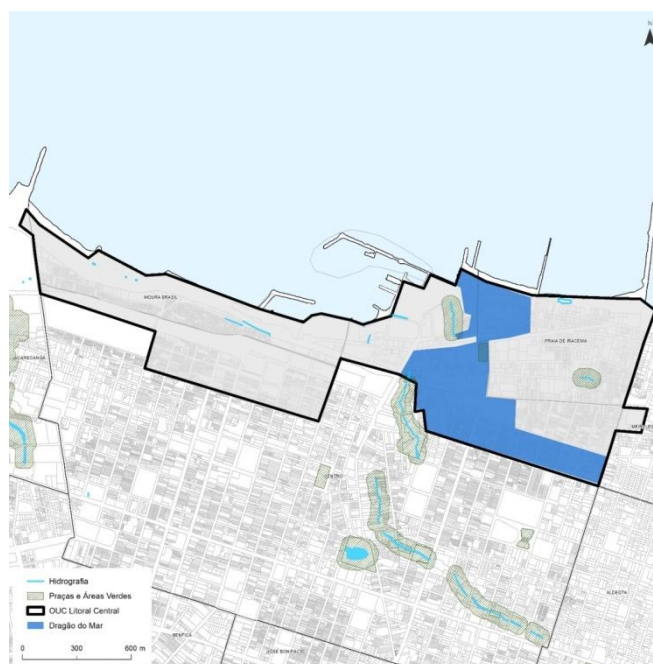


Figura 16 - Mapa do setor Dragão do Mar  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.

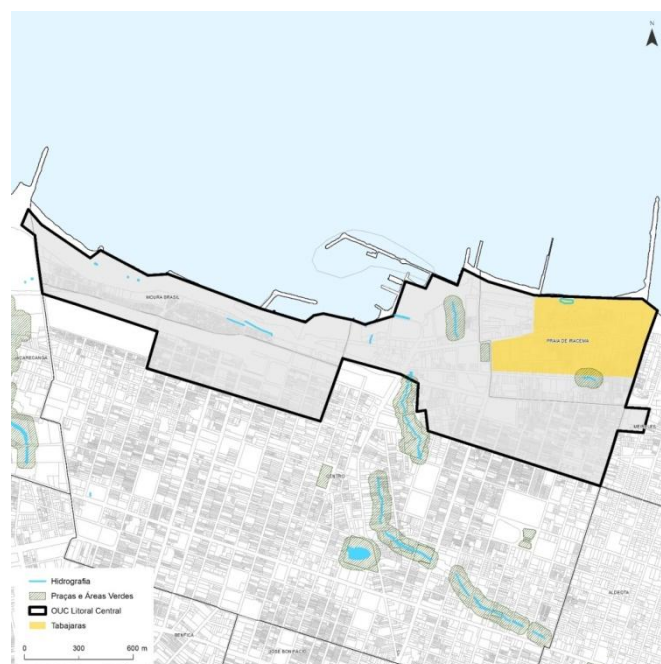
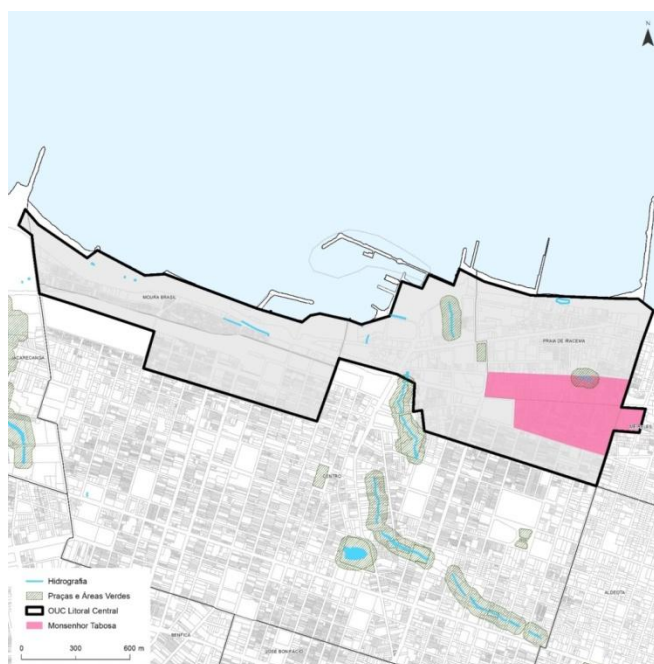


Figura 17- Mapa do setor Tabajara  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.

**SETOR MONSENHOR TABOSA:** O setor tem como ponto chave a Avenida Monsenhor Tabosa, que dá nome ao setor. A avenida é um ponto turístico da cidade, que atrai visitantes motivados pela diversidade de produtos locais. Apesar dos esforços da Prefeitura Municipal de Fortaleza, a competitividade com os demais centros comerciais na cidade tem feito alguns pontos fecharem. Neste setor, além de reerguer o potencial econômico e simbólico da Avenida Monsenhor Tabosa, é um desafio reverberar a atratividade da via para as vias transversais e paralelas na área de abrangência por meio da diversificação de usos.





*Figura 18 - Mapa do setor Monsenhor Tabosa.  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.*

#### 1.4.2 Contrapartidas básicas ideais

##### - Plano de Melhorias Urbanas:

Compreende um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a serem implementadas, 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 Litoral Central a serem implantados segundo prioridades definidas pelo Grupo de Gestão:

##### i) Regularização fundiária / ZEIS

- Regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as Comunidades Poço da Draga Moura Brasil e da Mocinha, melhorando suas infraestruturas básicas Brasil para melhor integração a malha formal e requalificação do espaço público urbano das comunidades;
- Melhorias, reformas e ampliação da rede de equipamentos sociais da Comunidade Moura Brasil;

##### ii) Infraestrutura viária

- Implantação de uma malha pedonal no Village Iracema, 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 viária e urbana da Avenida Castelo Branco para transformá-la em via paisagística com a presença de uma nova ciclovia;
- Recuperação e reurbanização da Rua Tenente Benévolo com finalidade de conectá-la a outro núcleo cultural ambiental do Centro, da Catedral e Riacho Pajeú;
- Requalificação e melhora da conectividade na Avenida Monsenhor Tabosa e suas transversais, 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 das Ruas Filomena Gomes, General Sampaio e Senador Alencar, 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;

### **iii) Recursos hídricos e entorno**

- Recuperação da Foz do Riacho Pajeú a partir de projeto urbano e paisagístico;
- Requalificação paisagística da Orla, destacando a área do setor Marina do Jacaré que hoje possui sua frente de mar privatizada, necessitando de transformações e conexões com os calçadões existentes;
- Obras de modernização e ampliação da Estação de Tratamento de Água (ETA).

### **iv) Parques**

- Construção de novo parque linear no Setor Orla Central com o objetivo de integrar o Centro ao mar e dar maior conectividade aos equipamentos culturais e de transporte da área;

### **v) Praças**

- Construção de novo espaço público de interação entre a Santa Casa e a Avenida Castelo Branco, dotado 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;
- Reurbanização da Praça do Dragão do Mar e construção de um estacionamento público subterrâneo no local;
- Integração da praça mencionada no inciso XI com o Centro Gastronômico e os edifícios culturais no Centro e a Estação Ativa João Filipe/Sede do Iphan;

### **vi) Circuitos culturais / programações da prefeitura**

- Programas sociais para as Comunidades Poço da Draga Moura Brasil e da Mocinha, focados em integrá-las nas mudanças ocasionadas pela Operação visando à 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.

- Mapas de infográficos das melhorias propostas

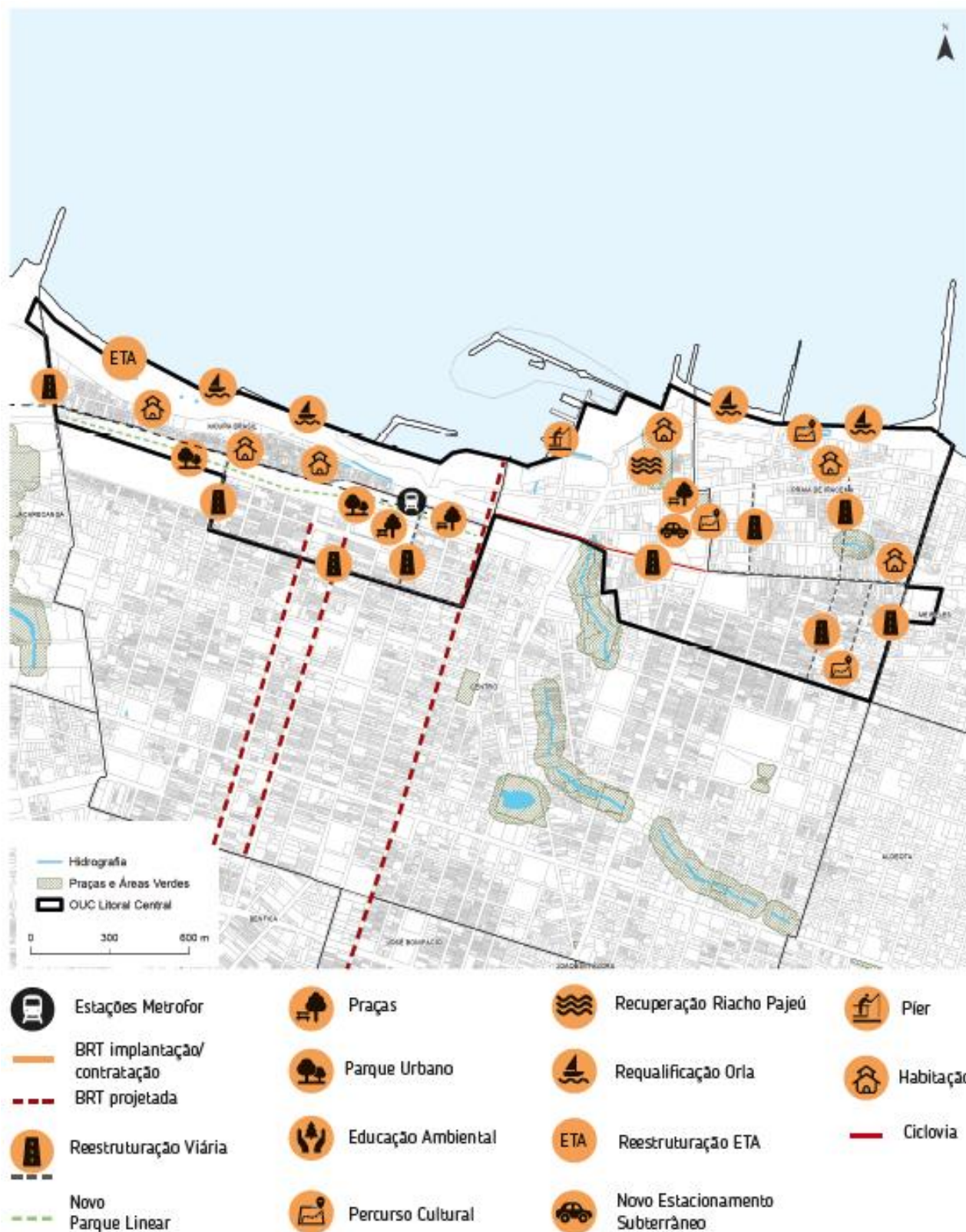


Figura 19 – Mapa de melhorias propostas.  
Fonte: Quanta consultoria Ltda.



## 1.5 Processo de Zoneamento

### 1.5.1 Zoneamento atual

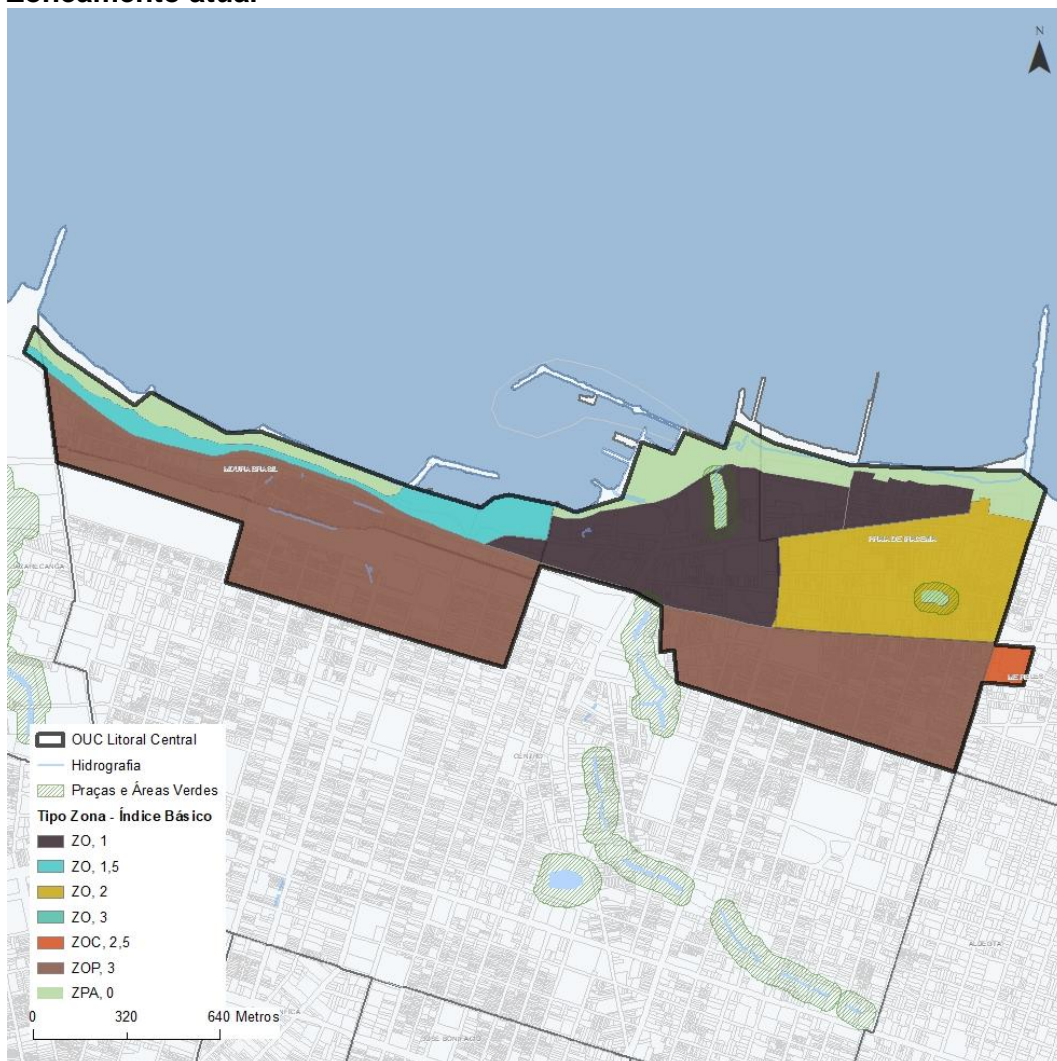


Figura 20 - Zoneamento atual.  
 Fonte - Quanta consultoria Ltda..

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MÁXIMA	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZO III – SBZ 2 – S2	1,00	10	80	0	10,5	125	5	25	-
ZO III – SBZ 1	2,00	25	60	60	48	125	5	25	30
ZO II	1,50	20	50	50	24	125	5	25	SF
ZOC	2,50	30	60	60	72	125	5	25	30
ZOP	3,00	30	60	60	72	125	5	25	30 / 45
ZPA	0,00	100	0	0	0	0	0	0	SF

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

### 1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais

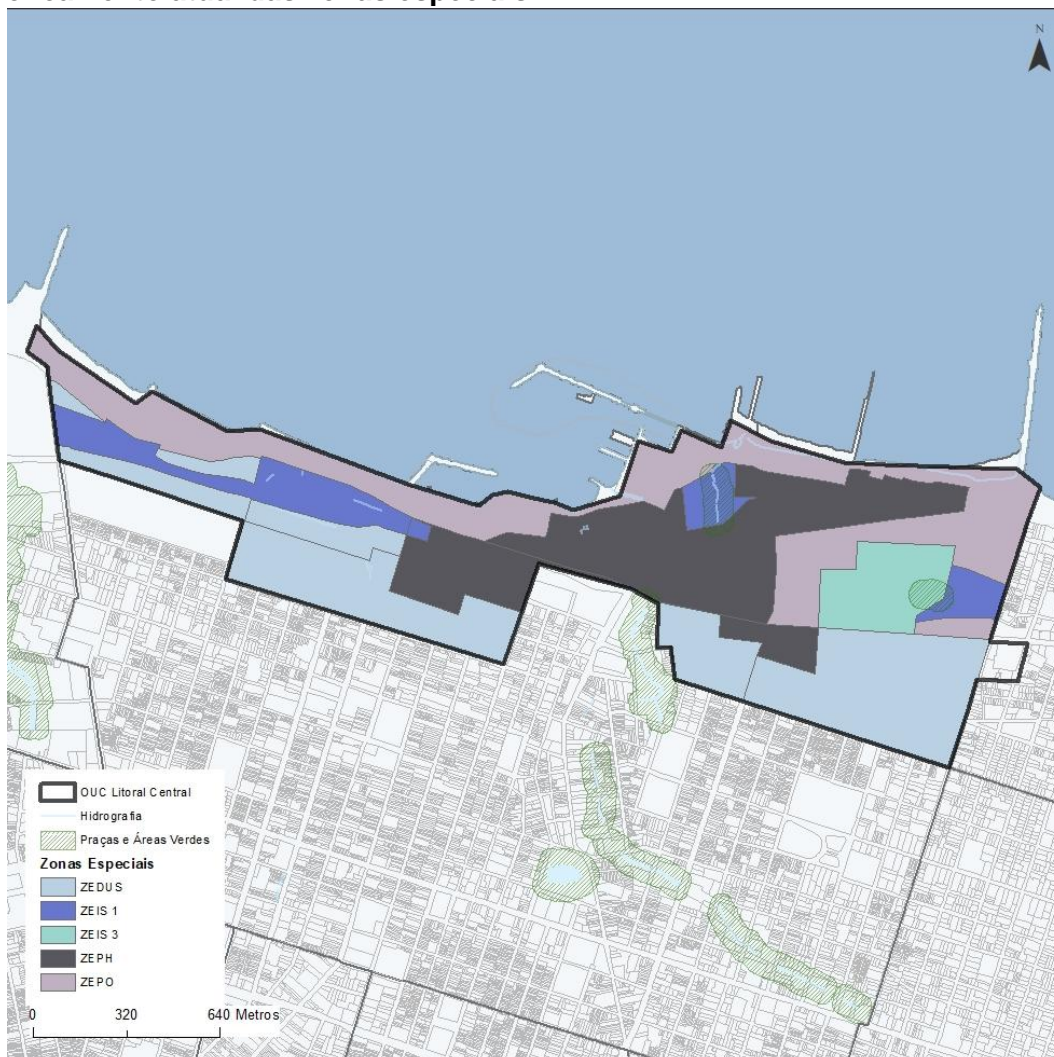


Figura 21 - Zoneamento atual das zonas especiais.  
 Fonte - Quanta consultoria Ltda.

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 CENTRO	4	30	60	60	95,00	125,00	5,00	25,00	-

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

### **1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Litoral Central**

**ZONA 01:** Fica estabelecido que a Zona 01 deva manter as indicações de uso do solo estabelecidas pela LUOS 2017 para a Zona de Preservação Ambiental que referência a ZPA II ao Projeto Orla de Fortaleza:

A ocupação da Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2) - Faixa de Praia dar-se-á somente através de projetos urbanísticos, com base nas disposições do Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro.

**ZONA 02:** Uma vez que se trate de uma zona de ambiência importante para a identidade do bairro e da cidade, certos usos devem ser cerceados para manutenção das condições atuais. Os usos residenciais ficam restritos às unidades unifamiliares e unidades geminadas.

Os usos de comércio varejista, hospedagem, prestação de serviços, serviços de alimentação, prestação de serviços pessoais, serviços bancários, indústria adequada ao meio urbano, equipamentos para atividades de defesa e segurança e cultura e lazer terão porte restrito conforme as estratégias previstas para a área.

**ZONA 03:** Uma vez que a zona deva ganhar nova dinamicidade, usos estratégicos devem ser estimulados na zona bem como tipologias que permitam combinação de usos. Destacam-se aqui os usos de comércio varejista e serviços sendo desestimuladas as atividades produtivas do setor primário da economia bem como atividades que de alguma forma incrementem índices de insalubridade ao meio urbano.

**ZONA 04:** A zona deve ganhar maior notoriedade e dinamicidade pelo estímulo a usos específicos, notadamente os usos residencial, comercial e prestação de serviços. Destaca-se que a oferta de infraestrutura urbana e inserção de importantes eixos viários à zona é fator que deve ser explorado com o adensamento da região e estímulo à ocupação de vazios urbanos.

**ZONA 05:** Uma vez que o perímetro tenha restrições de regulamentação de parâmetros urbanísticos por estar submetida às restrições de planejamento impostas pela ZEPH, é necessária a compatibilização dos usos à presença dos bens tombados. Destaca-se que à zona deva ser estimulado a usos residencial, comércio, prestação de serviço e, principalmente, equipamentos de cultura e lazer que tem potencial de reestabelecer conexões entre os bairros Centro e Praia de Iracema.

**ZONA 06:** A zona representa a primeira frente de contato com a linha de praia hoje ocupada por usos portuários obsoletos. Tem importante relevância paisagística e de requalificação da Operação Urbana vista como um território único, mas, ambientalmente, demonstra-se mais frágil que as demais zonas; assim sendo, o porte dos usos permitidos e a oferta de serviços especializados possuam cunho turístico, de recuperação e transformação ambiental e caráter cultural. Destaca-se assim a importância de estímulos a equipamentos de cultura, lazer e turismo.

**- Mapa de zoneamento proposto:**

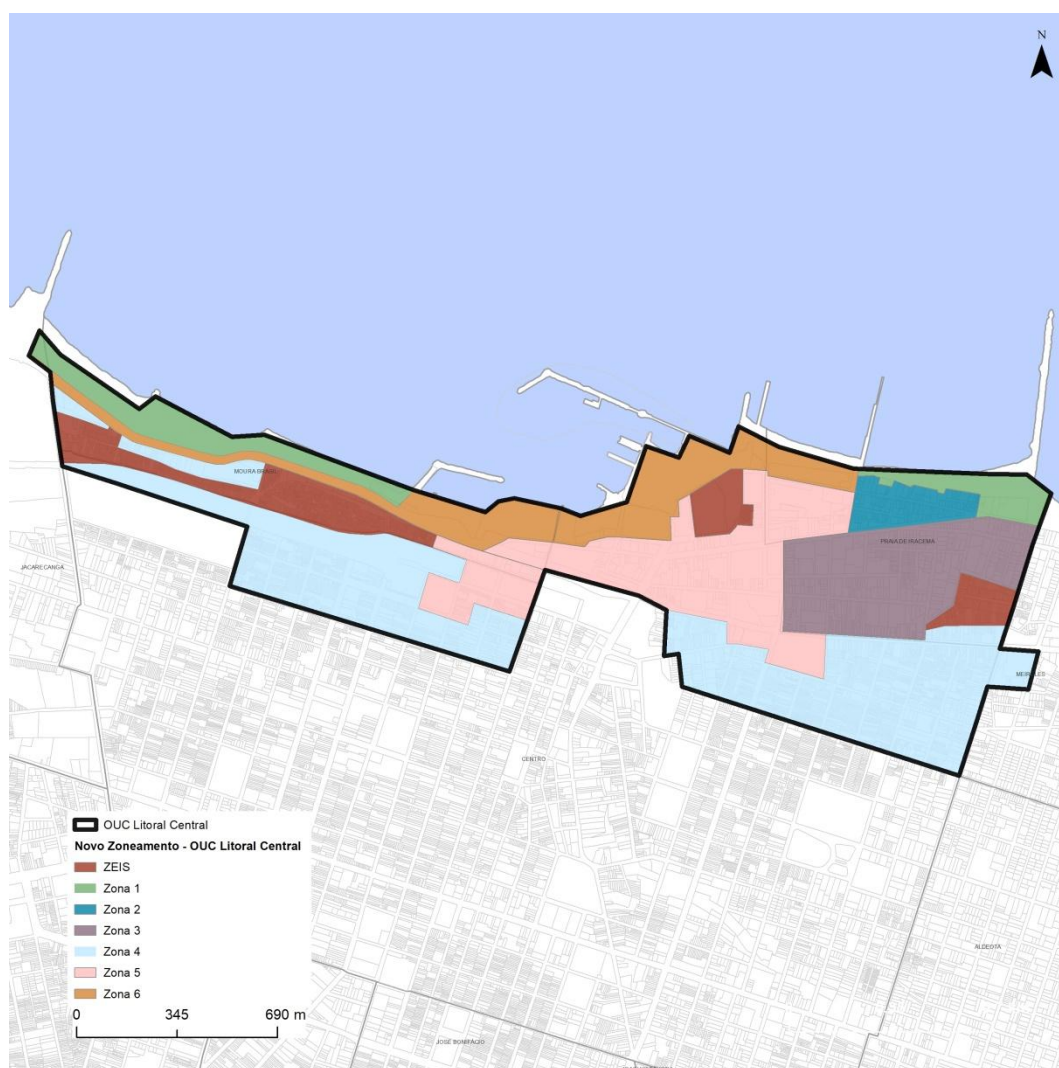


Figura 23 – Dados do zoneamento proposto.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

ZONA	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR. MIN LOTE	TEST. MIN LOTE	PROF. MAX. LOTE	FRAÇÃO LOTE
ZONA 1	0	100	0	60	0	0	0	0	SF**
ZONA 2	2,5	20	80	80	10,5	125	5	25	SF**
ZONA 3	4	20	80	80	72	250	10	25	SF**
ZONA 4	4	20	80	80	S/ GAB*	125	5	25	SF**
ZONA 5	3	20	80	80	60	125	5	25	SF**
ZONA 6	4	40	60	60	95	125	5	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

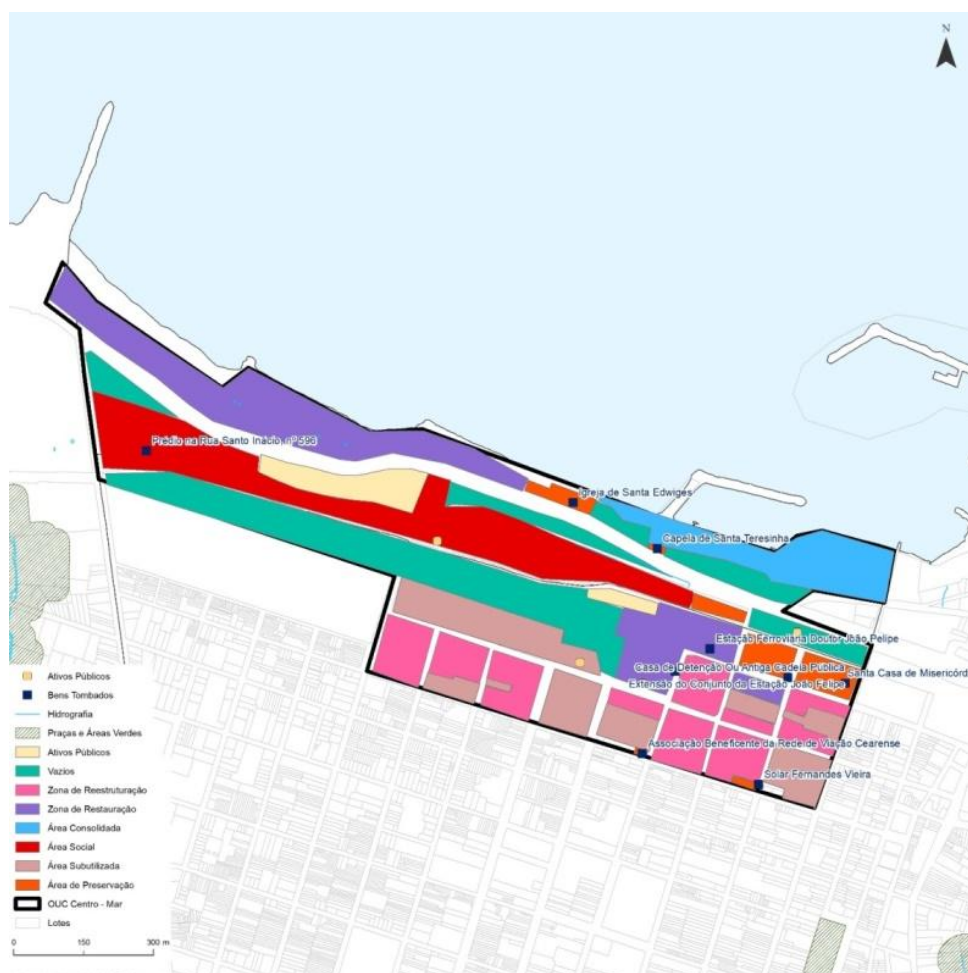


Figura 22 - Mapa síntese do uso do solo.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

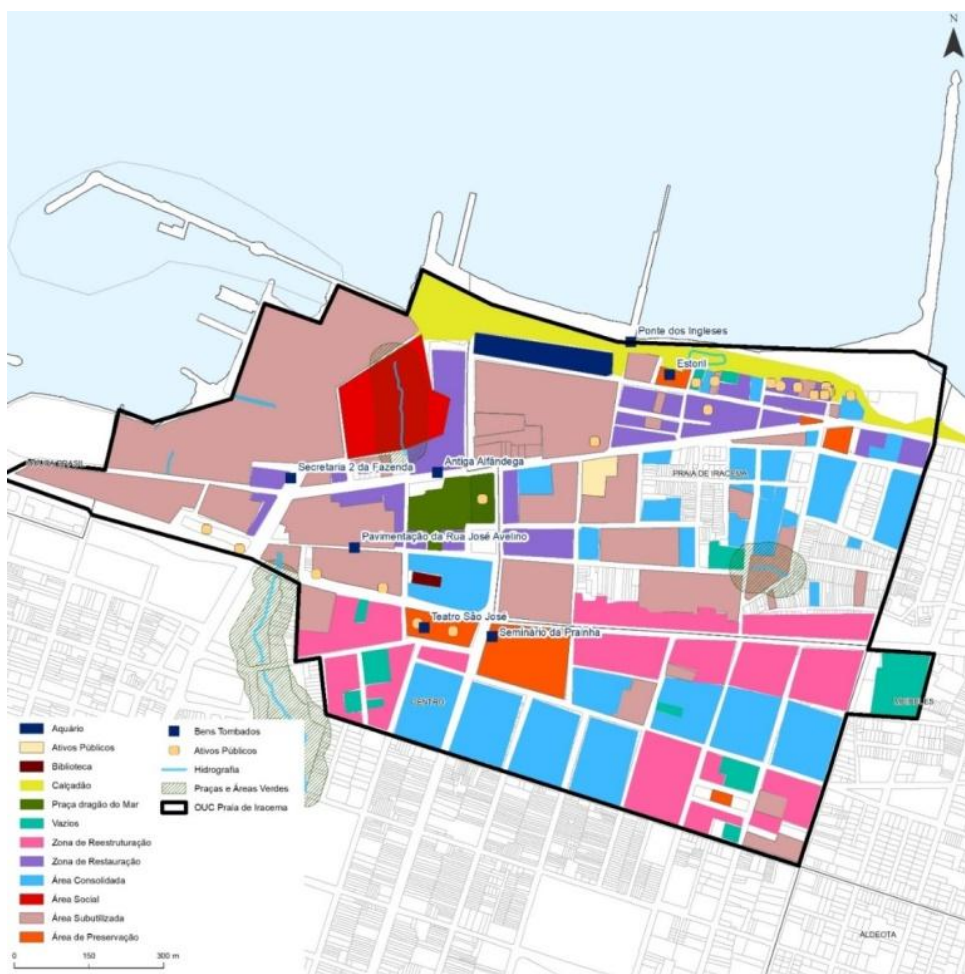


Figura 23 - Mapa síntese do uso do solo.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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).

