

APÊNDICE 2.1
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC CENTRO OESTE

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 OUC Centro-Oeste | 4 |
| 1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada | 4 |
| 1.2 Princípios e Objetivos | 5 |
| 1.3 Diagnóstico do perímetro. | 7 |
| 1.4 Processo de Setorização | 10 |
| 1.4.1 Potencialidades e especificidade | 10 |
| 1.4.2 Contrapartidas básicas ideais..... | 12 |
| 1.5 Processo de Zoneamento | 16 |
| 1.5.1 Zoneamento atual | 16 |
| 1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais | 17 |
| 1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Centro-Oeste | 18 |
| 1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira | 20 |
| 1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese..... | 20 |
| 1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira | 20 |
| 1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada | 21 |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|-----------|
| Figura 1 - Localização OUC Edurado Girão..... | 4 |
| Figura 2 - Localização da OUC Eduardo Girão..... | 7 |
| Figura 3 - Mapa de renda OUC Centro-Oeste. | 8 |
| Figura 4 - Mapa de população OUC Centro-Oeste. | 8 |
| Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Centro-Oeste. | 9 |
| Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Centro-Oeste..... | 9 |
| Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Centro-Oeste..... | 10 |
| Figura 8 – Setor JK..... | 11 |
| Figura 9 - Setor Lagoa..... | 11 |
| Figura 10 – Setor Parrangaba..... | 12 |
| Figura 11 – Mapa de melhorias propostas. | 15 |
| Figura 12 - Zoneamento atual..... | 16 |
| Figura 13 - Zoneamento atual em zonas especiais..... | 17 |
| Figura 14 - Zoneamento proposto..... | 19 |
| Figura 15 - Mapa síntese do uso do solo OUC Centro-Oeste..... | 20 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|-----------|
| Tabela 1 - Dados do zoneamento atual..... | 16 |
| Tabela 2 - Dados do zoneamento atual das zonas especiais..... | 17 |
| Tabela 3 - Parâmetros de zoneamento proposto. | 19 |

1 OUC Centro-Oeste

1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

A área delimitada como território da Operação Urbana Consorciada (OUC) Centro Oeste possui importância estratégica para Fortaleza, tanto por sua centralidade na parte oeste da cidade e pela identificação vocação primordial do bairro Parangaba que recebe terminais de integrações e importantes estações, funcionando assim como um sistema de convergência e distribuição de linhas e fluxos de pessoa pela cidade.

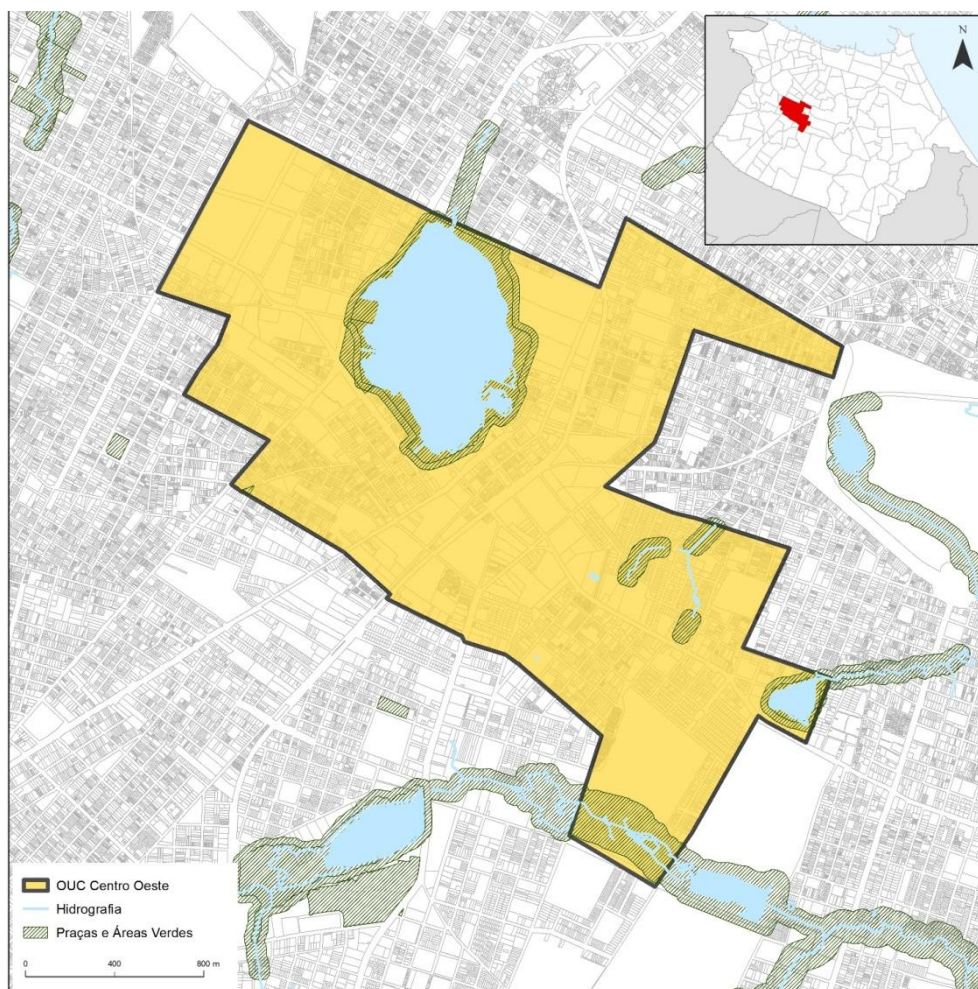


Figura 1 - Localização OUC Centro-Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

Apesar dos pontuais investimentos públicos e provados que a área vem recebendo, a mesma possui graves problemáticas de acessibilidade, notando-se conflitos entre modais e uso livre destinado ao fluxo de pessoas, assim como uma grande fragilidade ambiental, necessitando a preservação e integração da Lagoa da Parangaba e seus usos.

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.

1.2 Princípios e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada Centro Oeste 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:

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

II - Valorização da paisagem e do ambiente urbanos, 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;

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 - O zoneamento de usos diferenciados e a observância das diferentes características dos setores da área objeto da presente Operação, mediante a identificação de prioridades;

X - 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 Eduardo Girão, objeto do produto três.

- QUANTO A LOCALIZAÇÃO

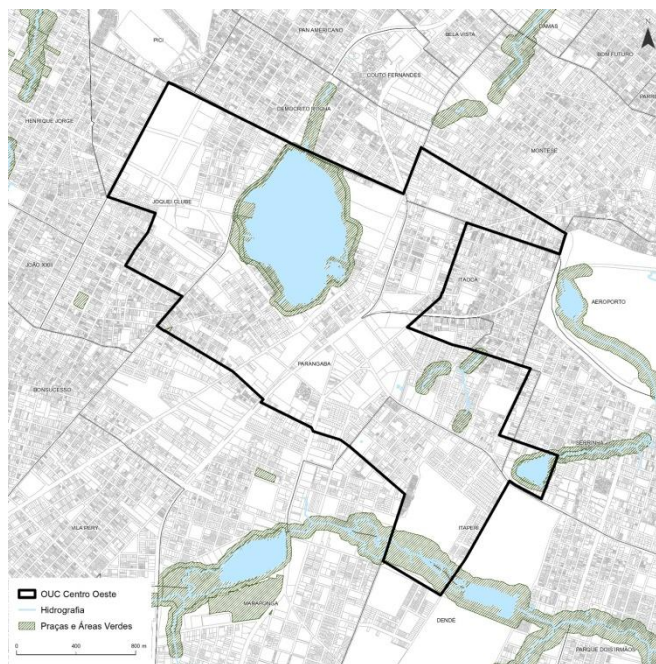


Figura 2 - Localização da OUC Centro-Oeste
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA

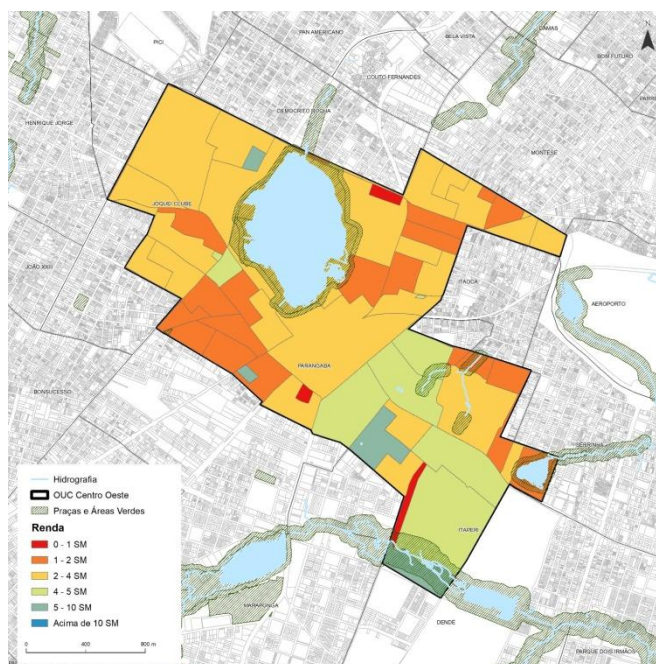


Figura 3 - Mapa de renda OUC Centro-Oeste.
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

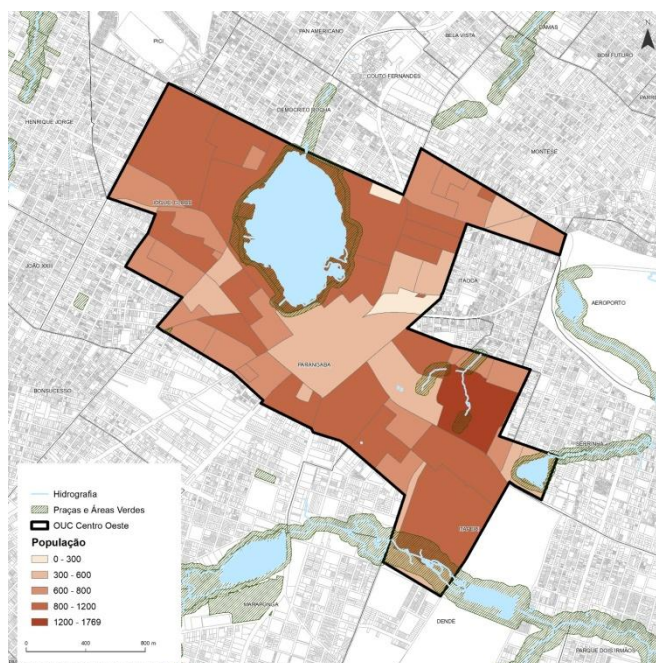


Figura 4 - Mapa de população OUC Centro-Oeste.
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.



- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

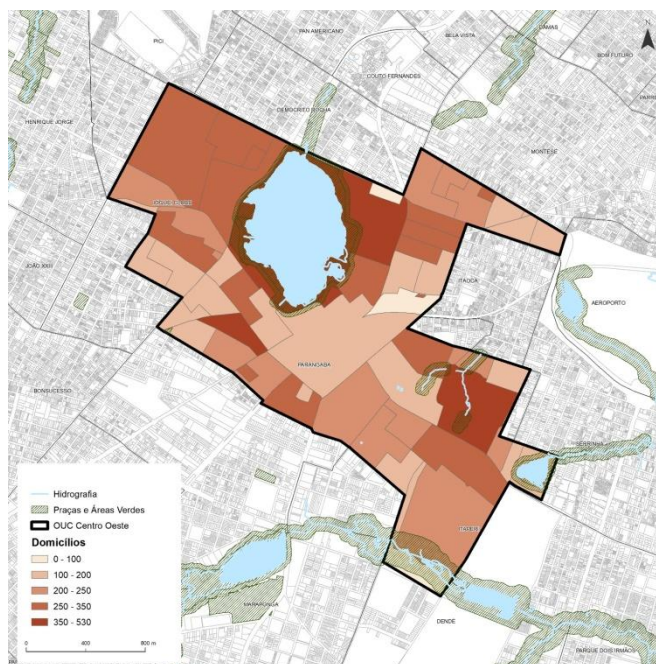


Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Centro-Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

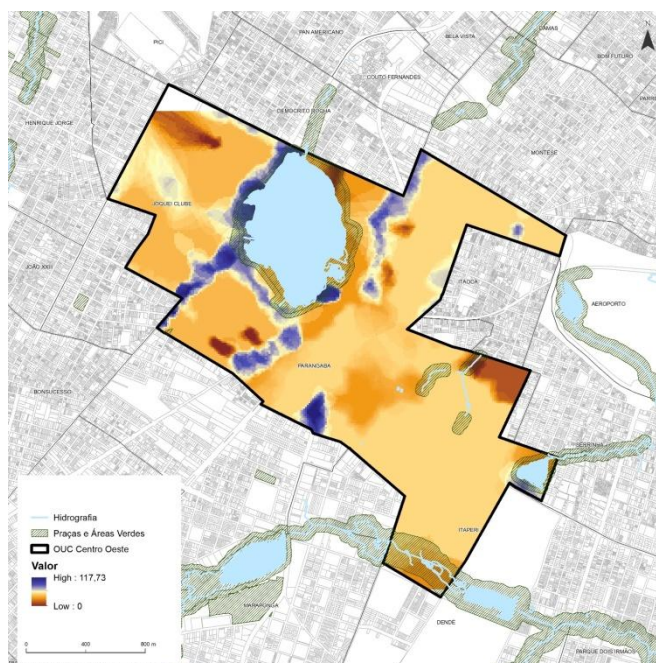


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Centro-Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

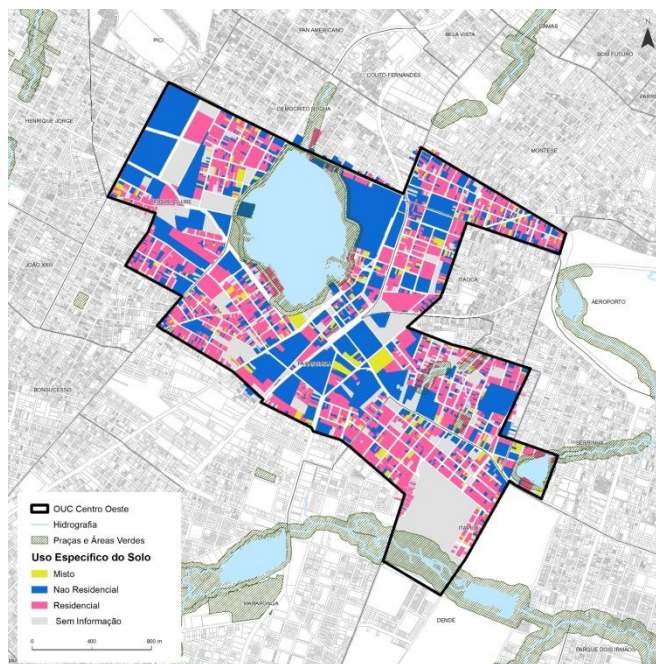


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Centro-Oeste.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

1.4 Processo de Setorização

1.4.1 Potencialidades e especificidade

SETOR JK: O setor concerne próximo ao bairro Montese, havendo a presença de grandes galpões subutilizados, havendo possibilidade de utilização dos mesmos, reintegrando-os a vida urbana da área. Necessária a intervenção do espaço público no entorno da lagoa reintegrando-o com atividades que sejam bem dispostas na área, assim como também a parte histórica do bairro da Parangaba. O setor possui característica e potencialidade em comércio e confecção.

SETOR LAGOA: cujo padrão de renda é o mais baixo da área da OUC Centro Oeste. É também caracterizado por importantes corredores comerciais com atividades em áreas subutilizadas nessas principais vias para o bairro, principalmente no entorno da Lagoa. No setor possui importantes pontos de convergência de acessos e fluxos de pessoas na área, como o Terminal da Lagoa. É nesse setor que há também conexões com as áreas mais populosas da cidade.

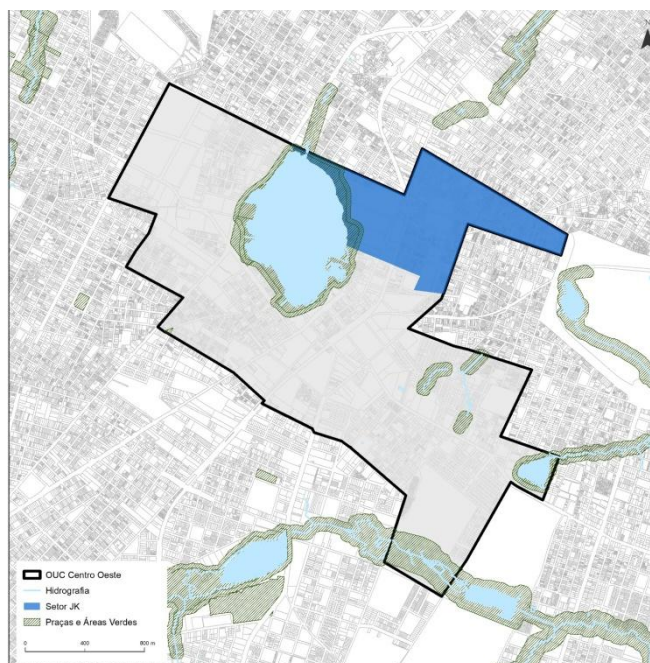


Figura 8 – Setor JK.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

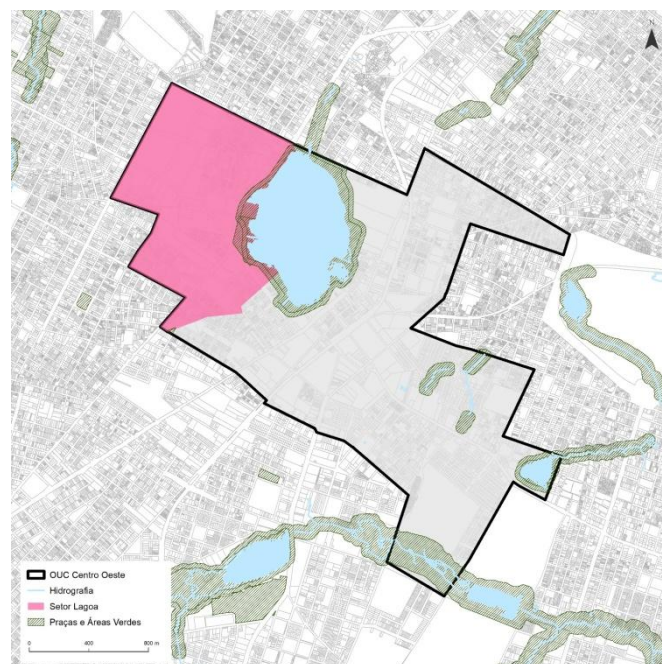


Figura 9 - Setor Lagoa.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

SETOR PARANGABA: O setor possui como uma das premissas mais importantes para o bairro Parangaba, o adensamento de moradias, habitações voltadas para uma classe que valorize o transporte público, além da requalificação em termos de acessibilidade e mobilidade. A vocação do setor poderá ser desenvolvida por meio de comércios e serviços, aproveitando já os centros comerciais existentes e podendo-se fazer uso na concentração de algumas vias, como Rua Cônego de Castro e Sete de Setembro.

A Silas Munguba possui grande possibilidade de receber adensamento de habitação, pois é um importante eixo viário de conexão transversal de integração. Próximo a ela, existe também áreas de terreno vazios que estão sendo transformados em condomínios fechados murados, mostrando o risco dessa parte do bairro tornar mais segregado e havendo um isolamento espacial da área e potencializando a diminuição das áreas verdes. Logo, devem-se procurar diretrizes urbanísticas que evitem tal modo de produzir o território. É necessário reforçar a caminhabilidade pelo bairro e principalmente os acessos às estações, com novos circuitos internos e estímulos a acessibilidade refletindo novas maneiras de usar o transporte público.



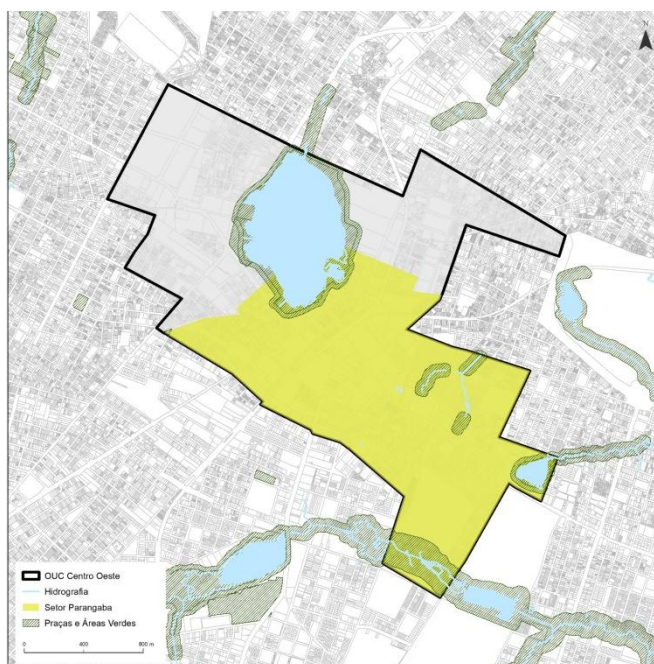


Figura 10 – Setor Parrangaba.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda

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 Centro Oeste 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 moradias localizadas em área de preservação ambiental e de risco;

- Regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas na Comunidade Itaperi situada ao longo da via Rua Benjamim Franklin.

ii) INFRAESTRUTURA VIÁRIA

- Construção de malha cicloviária que circunde toda a margem da Lagoa da Parangaba com o objetivo de fortalecer e estimular o lazer, além do deslocamento por bicicletas;
- Criação de ciclofaixa nas seguintes vias eixos: Rua Professor Teodorico e Rua Elvira Pinho e Rua 15 de Novembro e regularização de calçadas objetivando criar um circuito de mobilidade interno no Setor Juscelino Kubitschek da presente Operação;
- Requalificação da estação da Lagoa como terminal multimodal;
- Melhoria em infraestrutura viária e urbana para a Rua Sete de Setembro, oferecendo alargamento de passeios, ciclofaixa, arborização e criação de parklets em vagas de estacionamento da via pública;
- Restauração da Estação da Parangaba para que possa ser visitada como museu que conta a história do bairro;
- Requalificação da estação da Parangaba como terminal multimodal;
- Abertura da via Rua Benjamim Franklin oferecendo infraestrutura viária através da implantação de uma via compartilhada, proporcionando arborização ao longo da via, mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização.

iii) RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO

- Recuperação ambiental das margens da Lagoa da Parangaba, promovendo a despoluição, eliminação das saídas de esgotos e reestruturação paisagística;
- Construção de pista de corrida e caminhada no entorno a Lagoa da Parangaba, incentivando a prática esportiva e a caminhada contemplativa local;
- Requalificação da Feira dos Pássaros, oferecendo infraestrutura ao espaço urbano com a construção de praça, oferecendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização.

iv) PARQUES

- Recuperação ambiental e criação do Parque da Lagoa Taperoaba situado entre as vias Rua Padre Nóbrega, Rua Benjamim Franklin, Avenida Dr. Silas Munguba e Rua Dr. Justa Araújo, oferecendo mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização.

v) PRAÇAS

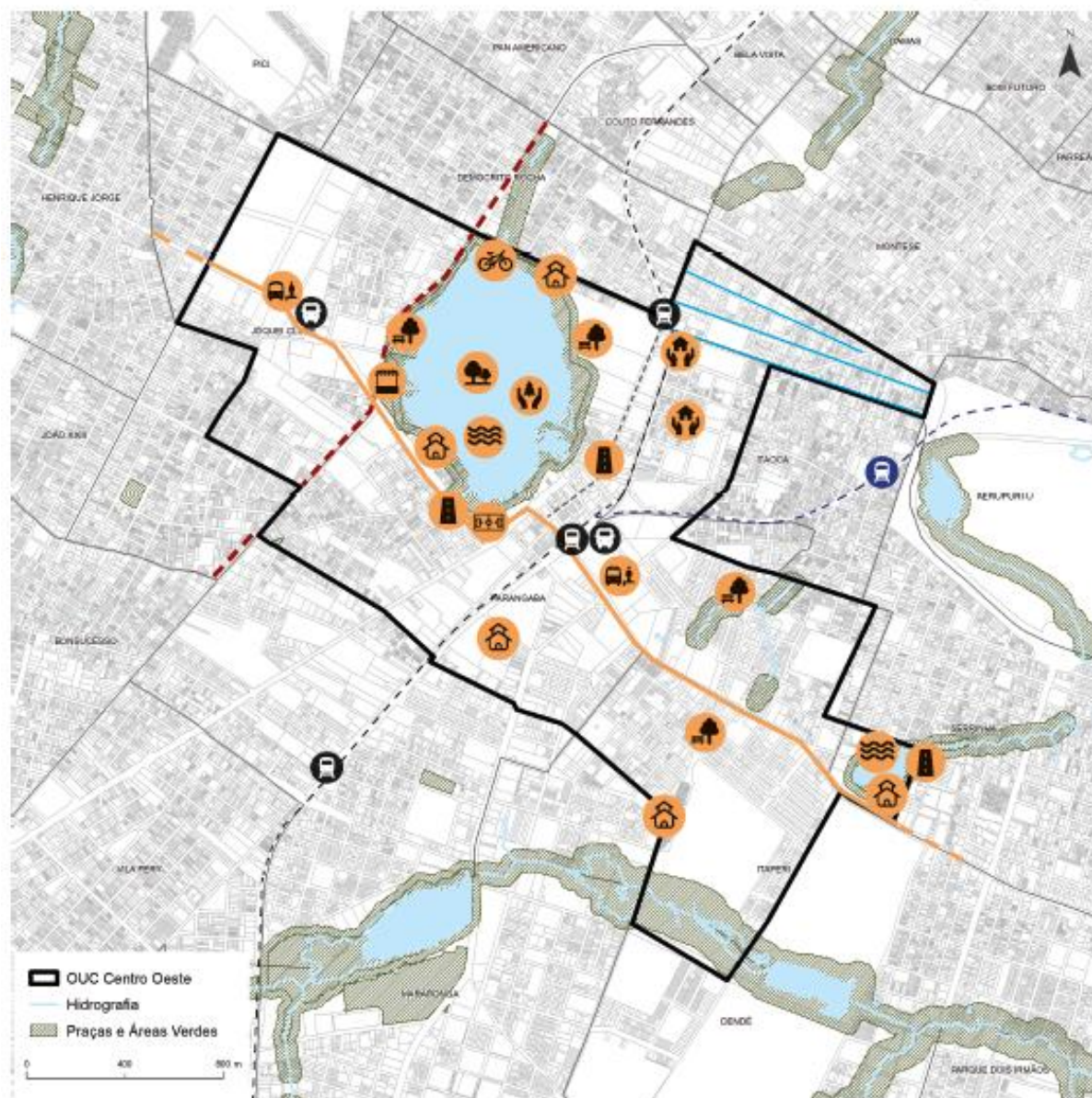
- Construção de praça em terreno situado na Rua Pedro Muniz que ofereça mobiliários urbanos básicos, paisagismo e iluminação pública;
- Construção de praça na área onde está localizada a Casa de Forró – Avenida Américo Barreira – visando a reintegração da área à paisagem da Lagoa, oferecendo mobiliários urbanos básicos; projeto paisagístico, iluminação e sinalização, além de quadra esportiva e píer;
- Construção de praça na via Rua Oxalá que disponha de mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização, além de quadra esportiva e playground;
- Requalificação das Praças da Igreja Matriz da Parangaba situadas entre as vias Rua Carlos Amora; Rua Pedro Segundo e Avenida Carlos Amora, oferecendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Restauração do prédio Bar do Avião, localizado entre as vias Avenida João Pessoa e Rua 15 de Novembro, além de requalificação da praça no qual o edifício está situado, oferecendo mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Construção de praça e reestruturação de campo de futebol situado na Rua Gomes Brasil, oferecendo pavimentação adequada, mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Reestruturação da praça situada entre as vias: Rua Austrália e Rua Alemanha, oferecendo infraestrutura como melhorias na pavimentação, mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- Solução urbanística para o largo canteiro situado na Rua Gomes Brasil, a ser tratado como espécie de praça, oferecendo mobiliários urbanos básicos, parada de ônibus, canteiros, arborização, iluminação e sinalização.

vi) CIRCUITOS CULTURAIS/PROGRAMAÇÕES DA PREFEITURA

- Desenvolvimento de programação cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com passeios históricos periódicos para conhecimento do patrimônio da área.

- Mapas de infográficos das melhorias propostas

● existentes



- | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------|--|--------------------------|
| | Estações Metrofor | | Habitação | | Recuperação Lagoa | | Quadra |
| | Estação VLT | | Educação Ambiental | | Requalificação Feira | | Praças |
| | BRT implantação/ contratação | | Restauração Patrimônio Histórico | | Reestruturação Terminal | | Ciclovia entorno Lago |
| | BRT projetada | | Parque Urbano | | Reestruturação Viária | | Ciclofaixa |
| | Terminais Rodoviários | | | | | | |

Figura 11 – Mapa de melhorias propostas.
Fonte: Quanta consultoria Ltda.

1.5 Processo de Zoneamento

1.5.1 Zoneamento atual

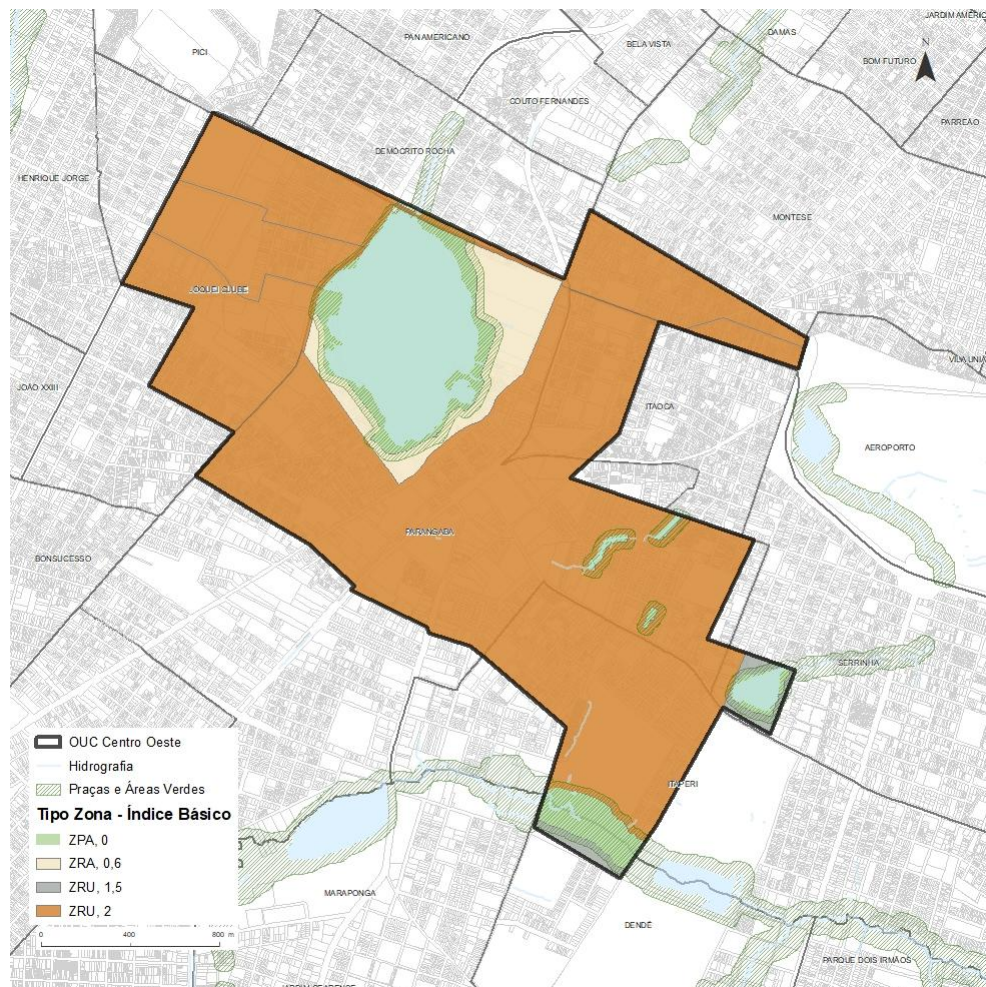


Figura 12 - Zoneamento atual.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

| ZONA | IA MÁX. | TX PERM | TX OCUP | TX OCUP SUB | ALT MAX | AR MIN LOTE | TEST MIN LOTE | PROF MAX LOTE | FRAÇÃO DO LOTE |
|-------|---------|---------|---------|-------------|---------|-------------|---------------|---------------|--------------------|
| ZRU 1 | 2 | 30 | 60 | 60 | 48 | 125 | 5 | 25 | 45 / 60 / 100 |
| ZPA | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | SF |
| ZRU 2 | 1,5 | 30 | 60 | 60 | 48 | 125 | 5 | 25 | 45 / 60 / 75 / 100 |
| ZRA | 0,60 | 50 | 33 | 33 | 15 | 300 | 12 | 25 | SF |

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

1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais

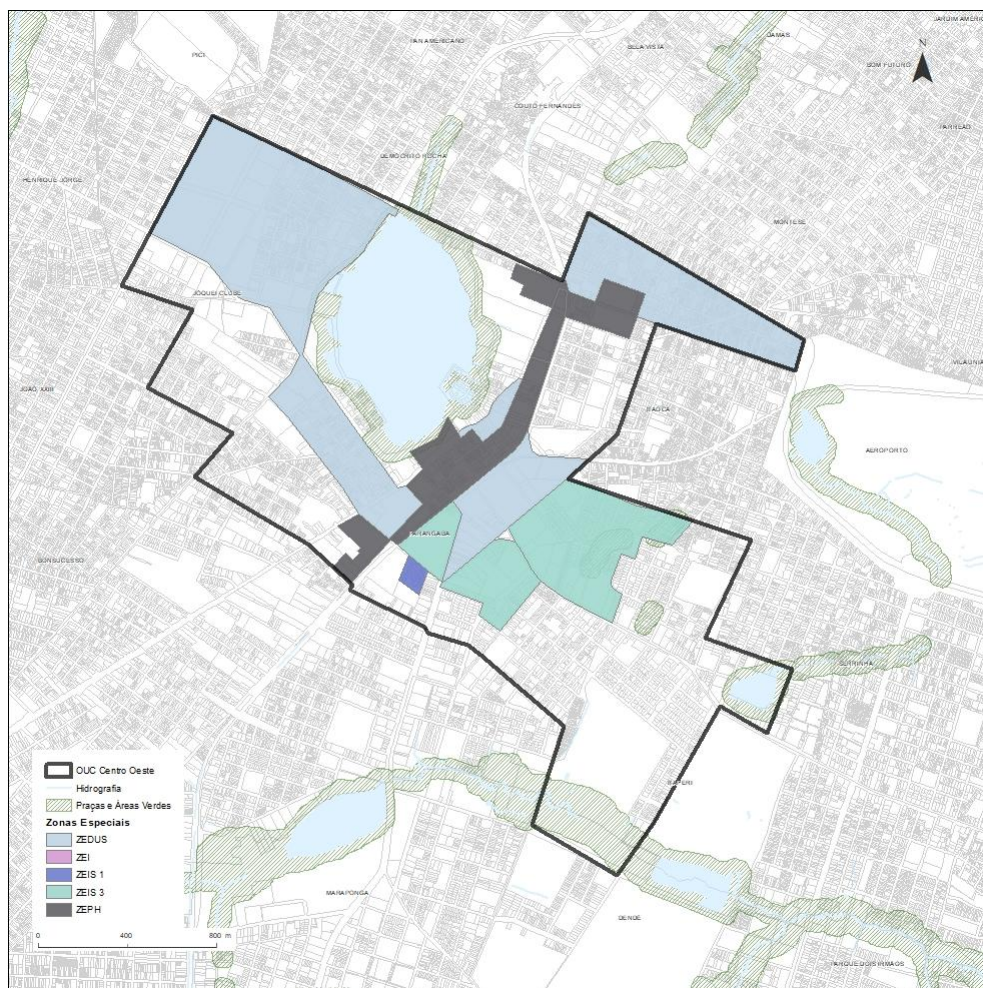


Figura 13 - Zoneamento atual em zonas especiais.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

| ZONA | IA MÁX. | TX PERM | TX OCUP | TX OCUP SUB | ALT MAX | ÁREA MIN LOTE | TEST MIN LOTE | PROF MAX LOTE | FRAÇÃO DO LOTE |
|-----------------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| ZEDUS PARANGABA | 2,00 | 30 | 60 | 60 | 48 | 125 | 5 | 25 | 60 |

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

1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Centro-Oeste

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

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: Esta é a zona mais dinamizada devido à presença de corredores de mobilidade estruturantes e de estações que conectam grande parte da zona oeste ao restante da cidade. A área é incentivada para maior adensamento de sua malha urbana, estimulando a criação de moradias que atraiam a população morar na área, promovendo também a diversificação de usos a fim de quebrar a homogeneidade da malha urbana presente. O desestímulo a utilização de terrenos livres para abrigar garagem de ônibus é necessário, visando inovar espaços tidos como subutilizados na área. Galpões vazios presentes na parte norte desta zona podem-se estabelecer uma conexão vocativa ao setor de confecção do bairro Montese. Alguns equipamentos de maior porte estão associados a vias específicas indicadas na tabela ao lado.

ZONA 04: Esta área caracteriza-se por ser uma zona de transição, situada entre o setor mais dinamizado da OUC Centro Oeste e o frágil ecossistema da Lagoa da Parangaba. Para áreas em que se tem o uso comercial, residencial, serviços bancários e de utilidade pública como na via Rua Sete de Setembro, estimula-se as tipologias de edificação de uso misto. Foram restritas tipologias de maior porte para comércio atacadista na área, predominando o comércio varejista. A área é caracterizada pela presença de edificações patrimoniais, que pode fortalecer pontos de caminhabilidade no bairro, criando espécies de percursos entre as edificações históricas.

ZONA 05: A zona está inserida na dinâmica comercial que acontece nas margens da Lagoa da Parangaba, dentro de um contexto de sua fragilidade ambiental exposta. Nesta área estimula-se organização de atividades de cunho comercial acoplados ao uso residencial, tanto por incentivar a população à moradia no bairro que valorize a demanda de transporte público, tanto por contribuir com usos para a escala bairrista no intuito de acentuar este caráter. Na via de passagem Avenida Américo Barreira foram estimulados usos de alcance local, procurando desconcentrar os estabelecimentos comerciais relacionados a veículos, pois estes lotes possuem relação direta e posição privilegiada com as margens da Lagoa da Parangaba.

- Mapa de zoneamento proposto:

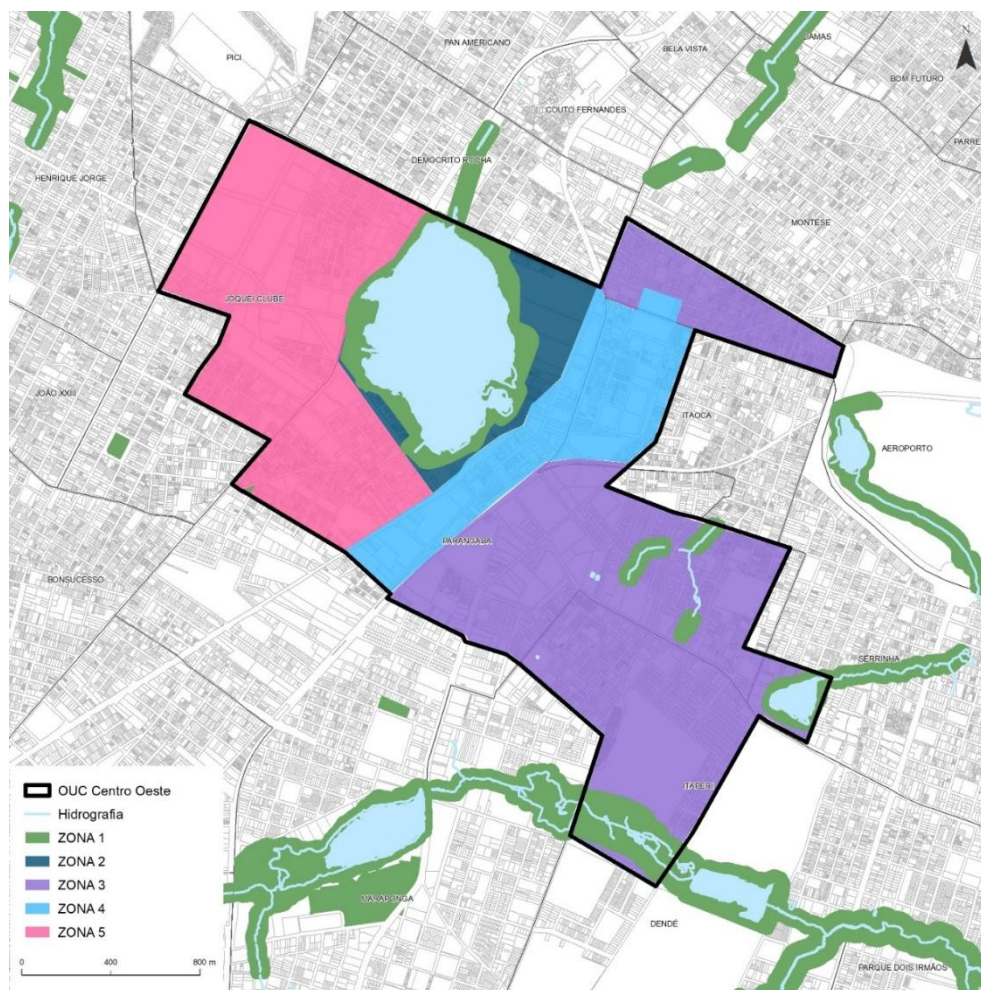


Figura 14 - Zoneamento proposto.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

| ZONA | IA MAX | TX PERM | TX OCUP | TX OCUP SUB | ALT MAX | AR MIN LOTE | TEST MIN LOTE | PROF MAX LOTE | FRAÇÃO DO LOTE |
|--------|--------|---------|---------|-------------|---------|-------------|---------------|---------------|----------------|
| ZONA 1 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | SF |
| ZONA 2 | 1 | 40 | 60 | 60 | 48 | 125 | 5 | 25 | SF |
| ZONA 3 | 5 | 20 | 80 | 80 | 72 | 125 | 5 | 25 | SF |
| ZONA 4 | 4 | 30 | 70 | 70 | 48 | 125 | 5 | 25 | SF |
| ZONA 5 | 3 | 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

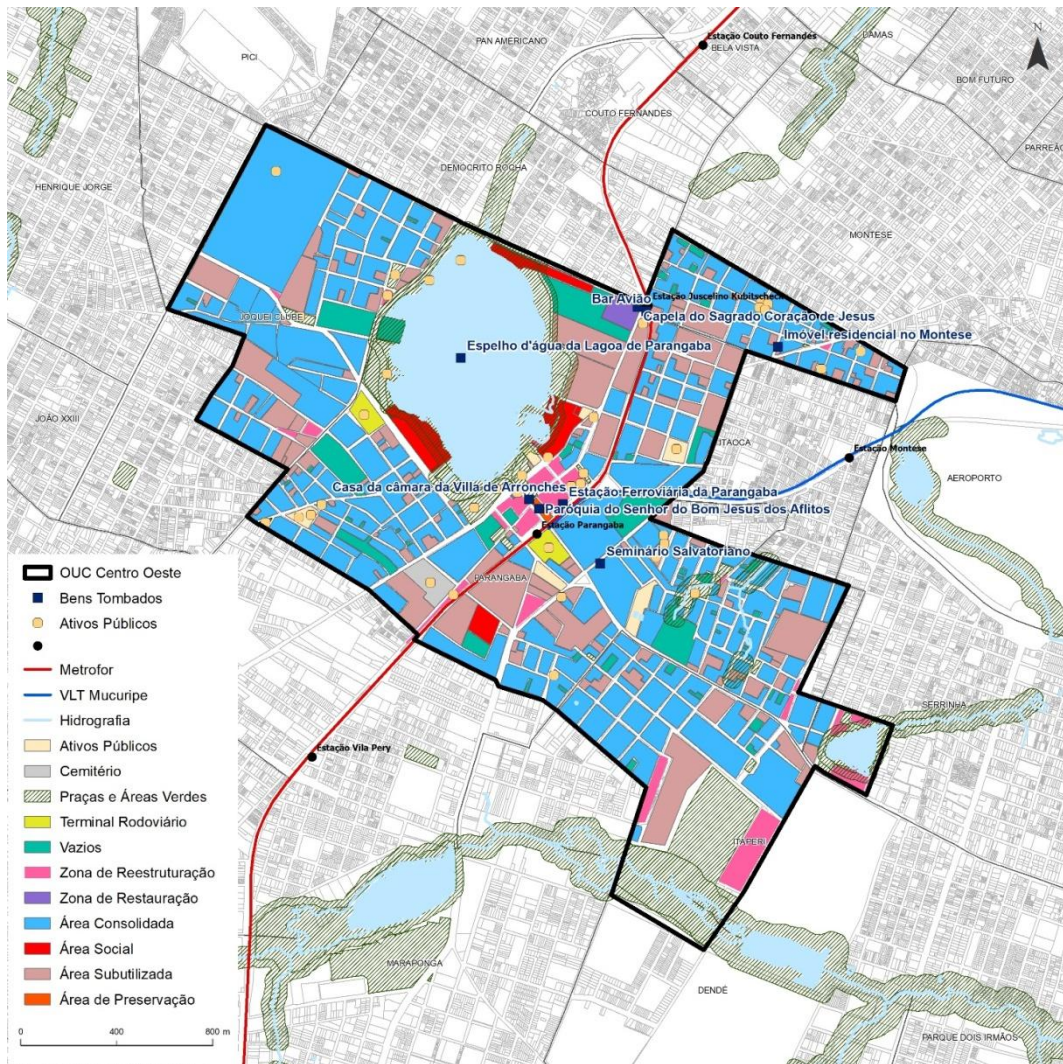


Figura 15 - Mapa síntese do uso do solo OUC Centro-Oeste.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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).