

APÊNDICE 5.1
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC LESTE OESTE

SUMÁRIO

1 OUC LESTE 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
1.1.1 Zoneamento Proposto OUC Leste Oeste	18
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	21
1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada	22

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização OUC Leste Oeste.....	4
Figura 2 - Localização da OUC Leste Oeste.....	7
Figura 3 - Mapa de renda OUC Leste Oeste.....	8
Figura 4 - Mapa de domicílios OUC Leste Oeste.....	8
Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Leste Oeste.....	9
Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Leste Oeste.....	9
Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Leste Oeste.....	10
Figura 8 – Setor Francisco Sá I.....	11
Figura 9 – Setor Francisco Sá II.....	11
Figura 10 – Setor Riacho Jacarecanga.....	12
Figura 12 - Zoneamento atual.....	16
Figura 13 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEIS / ZEDUS.....	17
Figura 14 - Dados do zoneamento proposto.....	20
Figura 15 - Mapa síntese do uso do solo OUC Leste Oeste.....	21

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dados do zoneamento atual. Fonte – Quanta Consultoria Ltda.....	16
Tabela 2 - Dados do zoneamento atual das zonas especiais.....	17
Tabela 3 - Parâmetros de zoneamento proposto.....	20

1 OUC LESTE OESTE

1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

Os bairros que integram a OUC Leste Oeste são Carlito Pamplona, Vila Ellery, Cristo Redentor, Álvaro Weyne, Monte Castelo, Farias Brito e Jacarecanga. O bairro Jacarecanga é de especial relevância na história da cidade de Fortaleza; essa é a primeira zona de expansão do núcleo urbano que teve início no Centro da cidade, entre as décadas de 1920 e 1940. Os loteamentos do Jacarecanga incorporaram a demanda habitacional das elites de Fortaleza.

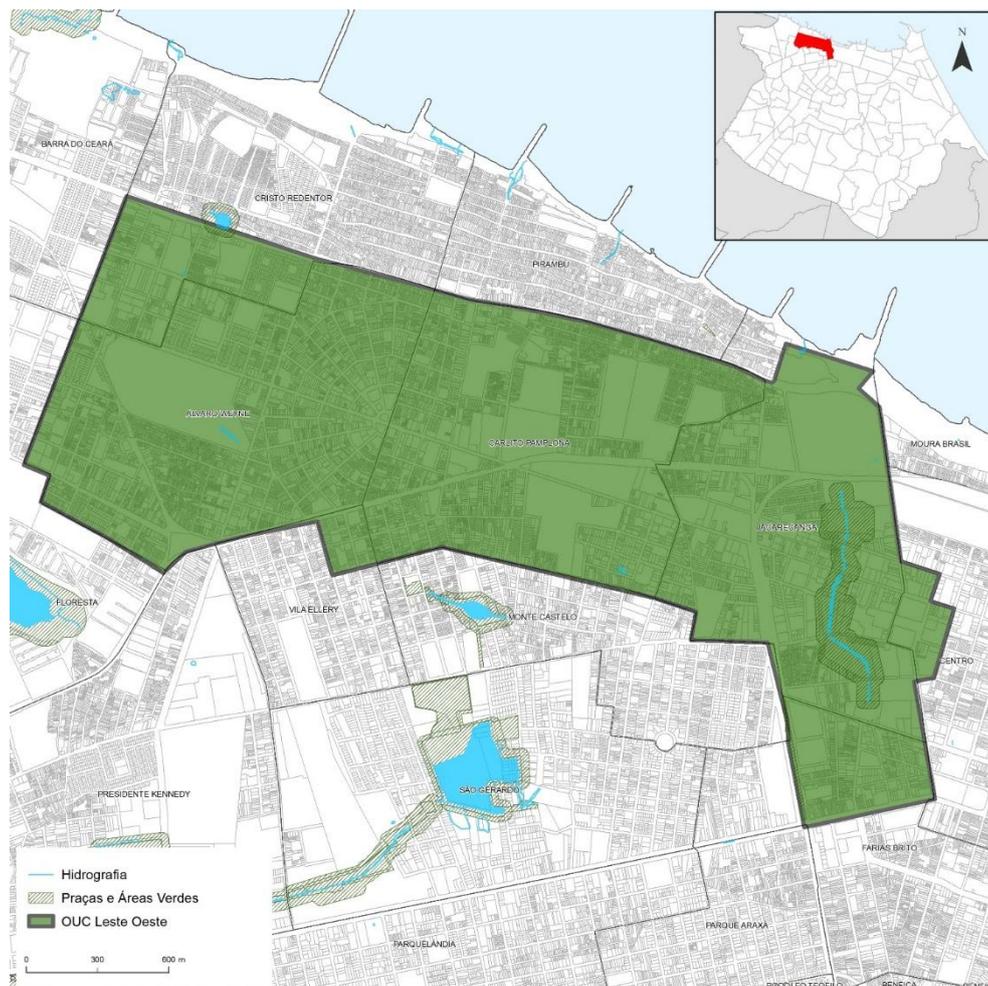


Figura 1 - Localização OUC Leste Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

No final dos anos 1920, a primeira fábrica do bairro veio a se instalar, abrindo precedentes para chegada das demais indústrias leves que fariam da Av. Francisco Sá uma das regiões mais industrializadas do estado na década de 1960 e 1970. Esse processo pode ser explicado pela alta conectividade com o centro comercial da cidade e facilidade de acesso partindo-se dos polos produtores. O desencadeamento dos usos industriais na região foi acompanhado em paralelo pelo desinteresse das classes mais abastadas que partem para os bairros do Leste (Aldeota e Meireles).

As diferentes pressões ao longo dos anos deixaram marcas na área de OUC. Hoje ainda restam algumas indústrias de baixo impacto, galpões e vazios urbanos na região, mas os usos são predominantemente residenciais e de serviço local. Fora do eixo de valorização imobiliária a região recebeu consideravelmente menos investimentos ao longo das últimas décadas e encontra-se a margem das intenções de investimento por parte do setor privado.

Assim, acredita-se que área delimitada como território da Operação Urbana Consorciada (OUC) LESTE OESTE possui importância estratégica de renovação do tecido urbano de Fortaleza.

1.2 Princípios e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada Leste Oeste tem por finalidade promover a renovação do tecido urbano e a regularização fundiária com melhorias das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais e de acesso e mobilidade da região, visando a 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:

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, 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 - 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 Leste Oeste, objeto do produto três.

- QUANTO A LOCALIZAÇÃO.

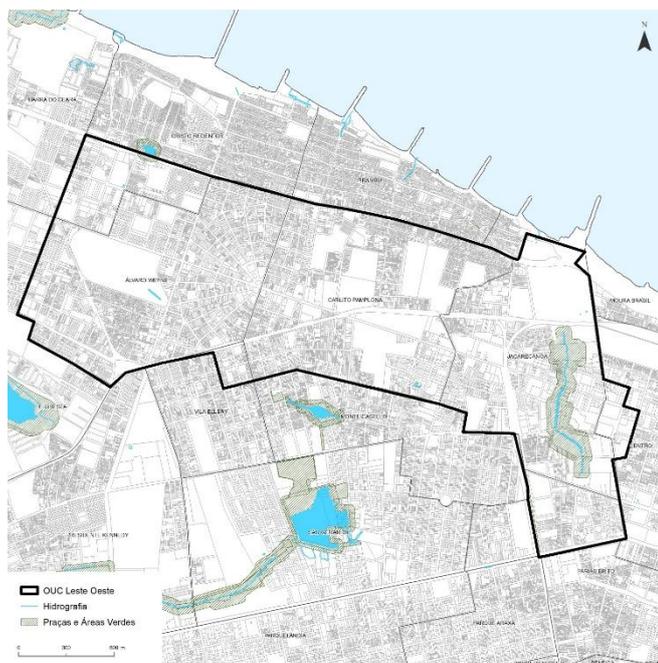


Figura 2 - Localização da OUC Leste Oeste
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA

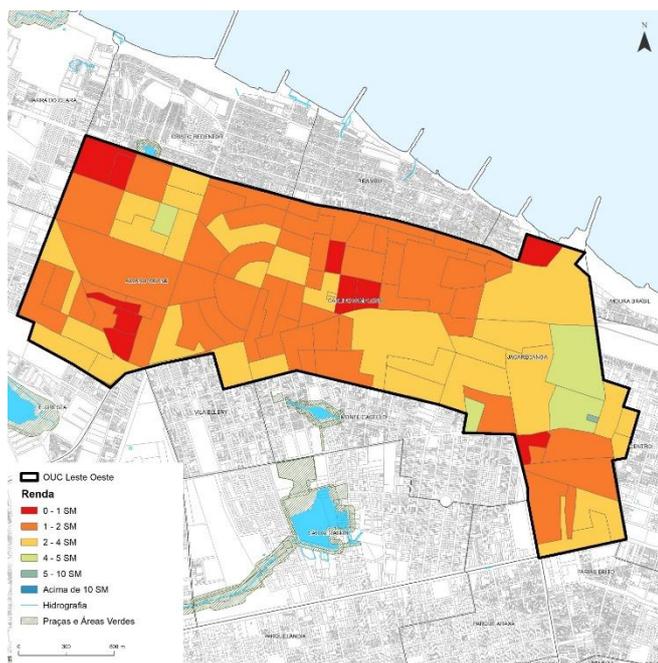


Figura 3 - Mapa de renda OUC Leste Oeste
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

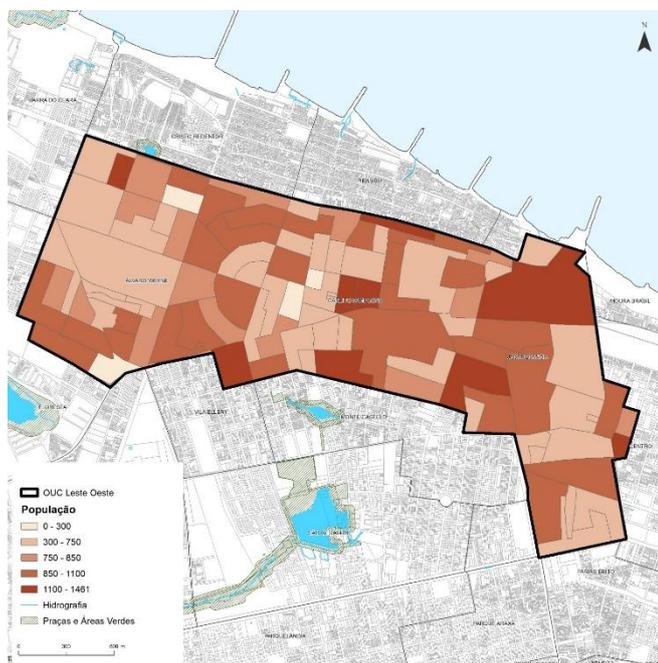


Figura 4 - Mapa de população OUC Leste Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

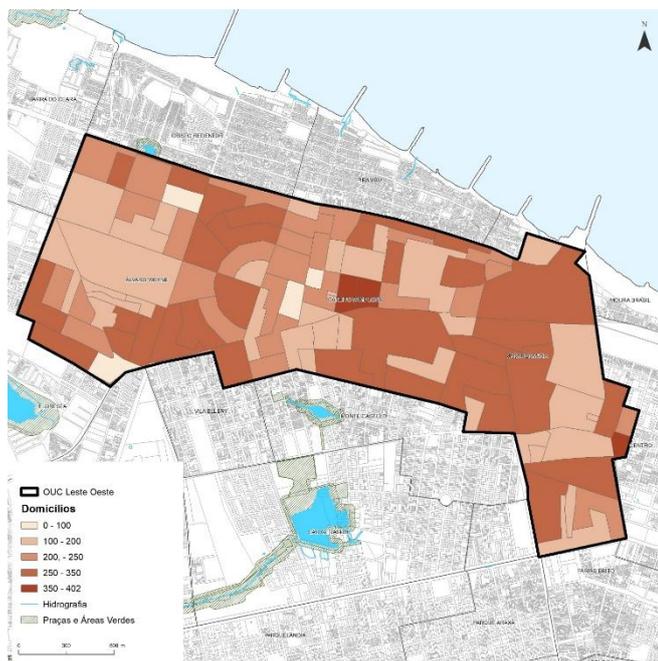


Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Leste Oeste.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

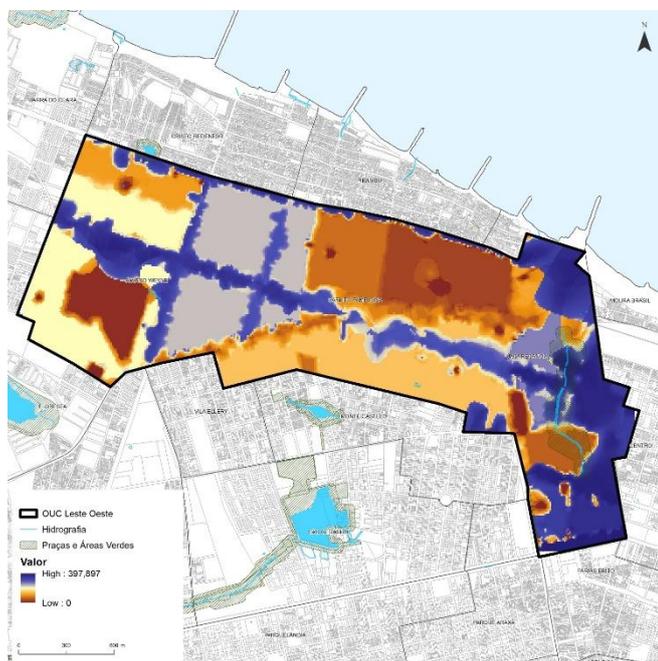


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Leste Oeste.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

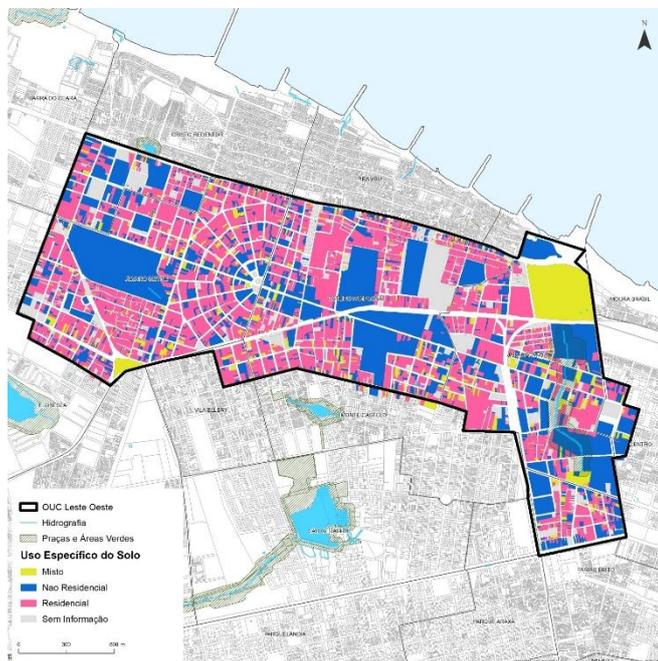


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Leste Oeste.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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 Francisco Sá I; Setor Francisco Sá II; Setor Riacho Jacarecanga.**

SETOR FRANCISCO SÁ I: concerne próximo ao Setor São Gerardo da OUC Rachel de Queiroz, podendo este ser um caso de disparador transformador que ajuda a influenciar esse território específico do Setor Francisco Sá I.

Devido a essa zona estar mais distante de pontos de valorização do tecido urbano, há a necessidade de se esperar uma transformação advinda de outras dinâmicas territoriais. Um terreno específico que poderá gerar significativa potencialidade de mudança na região é o terreno de pátio de manobras do Metrofor, que possui por grande interesse do órgão a efetivação de algum uso combinado. No setor consta também a presença da Linha Oeste do Metro, melhorando as condições de acessibilidade e adensamento próximo da mesma.

SETOR FRANCISCO SÁ II: É o setor que contém mais aglomerados subnormais que necessitarão de ações de melhorias urbanas e habitacionais no entorno e nas habitações.

É o setor central da OUC Leste Oeste, que interliga os outros dois setores Francisco Sá I e Riacho Jacarecanga, e tem a presença de grandes terrenos subutilizados das áreas que podem servir para projetos estruturadores da OUC em questão.

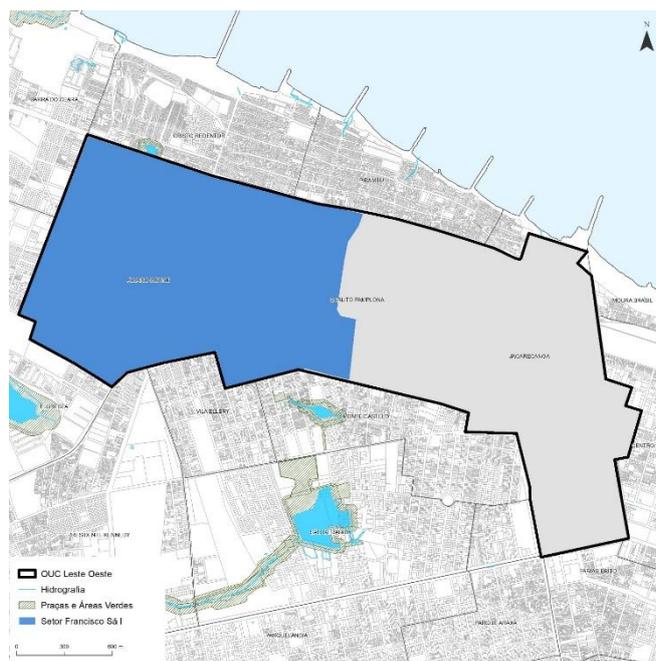


Figura 8 – Setor Francisco Sá I
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

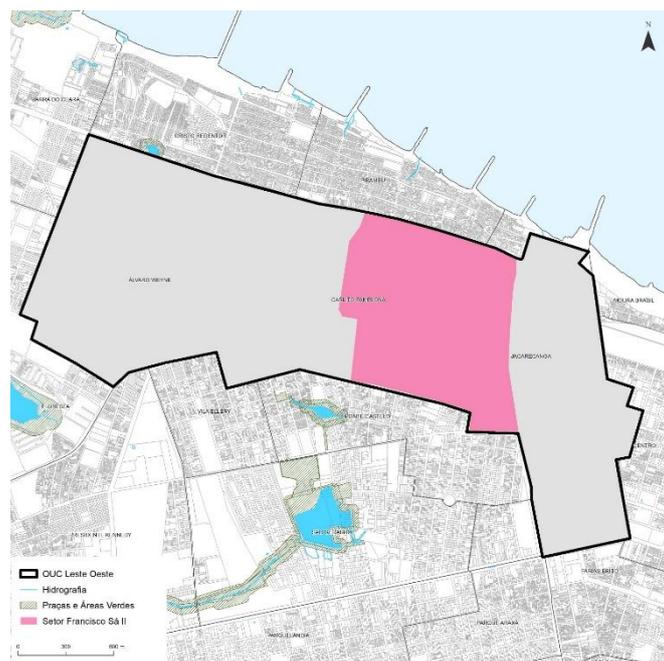
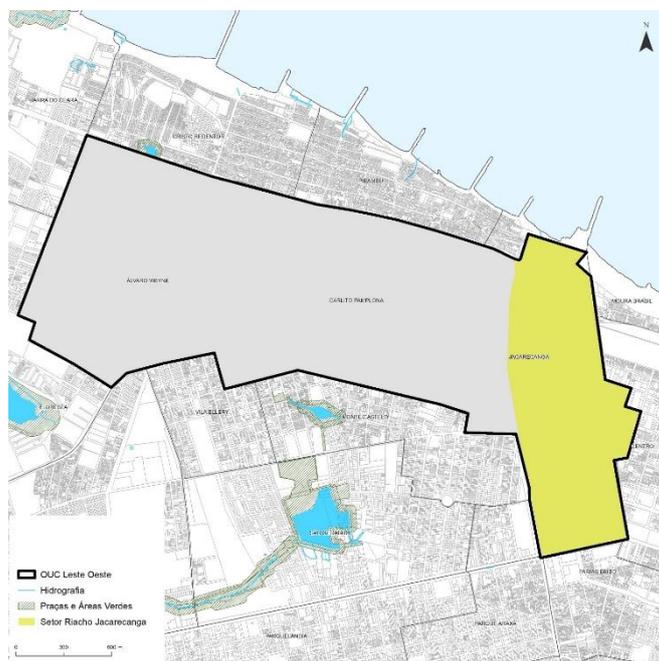


Figura 9 – Setor Francisco Sá II
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

SETOR RIACHO JACARECANGA: O setor possui como uma das premissas mais importantes para o bairro Jacarecanga e para OUC como um todo, já que consiste na presença do principal eixo ambiental da OUC, o Riacho Jacarecanga, cuja importância histórica para a cidade. No setor há a presença de vários terrenos subutilizados, potencializando a condição de disparador da OUC, onde pode-se resolver de maneira primária condições viárias de conexão da zona de OUC, como a da Via Expressa com a Av. Presidente Castelo Branco, assim como melhorias patrimoniais culturais e ambientais. No setor está contido importantes modais, tais como a linha do Metro Oeste, a Av. Bezerra de Menezes, a Av. Presidente Castelo Branco e a própria Via expressa, que potencializam e oportuna o setor em reestruturar a área, sendo necessário reforçar a caminhabilidade pelo bairro e principalmente os acessos as estações, com novos circuitos internos e estímulos a acessibilidade refletindo novas maneiras de usar o transporte público.



*Figura 10 – Setor Riacho Jacarecanga
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 Leste Oeste, a serem implantados segundo prioridades definidas pelo Grupo de Gestão:

I- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA / ZEIS

- Melhoria, reforma e ampliação dos conjuntos habitacionais já edificados;
- Regularização fundiária e solução habitacional com qualificação do entorno para os assentamentos subnormais Santa Elisa, Reino Unidos, Reino Encantado, Pirambu, Machado Araújo, Comunidade Tirol, Morro do Ouro e Cercado do Zé Padre, melhorando suas infraestruturas e requalificando os

espaços públicos urbanos de tais comunidades.

II- INFRAESTRUTURA VIÁRIA

- Requalificação e melhora da conectividade da Avenida Theberge, dotando essa via de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-a 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 Hugo Rocha – Avenida 20 de Janeiro, contemplando essas vias de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-as 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 Francisco Sá, dotando essa via de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando- plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- 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 Pasteur, dotando essa via de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando- plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Requalificação e melhora da conectividade de vias no sentido Norte Sul, contemplando tal percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-as plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Requalificação viária da Avenida José Jatahy, contemplando uma nova conexão viária com a Avenida Presidente Castelo Branco, a partir de alargamento ou implantação de nova via conectora, assim como por toda a extensão da via, criando uma nova ciclovia, dotando tal equipamento de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-as 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 Filomeno Gomes, contemplando melhorias arquitetônicas, valorização dos passeios, assim como arborização, mobiliário urbano, iluminação, sinalização e acessibilidade universal;
- Criação de ciclovia na Rua Hélio Campos;
- Criação de ciclofaixa Rua Plácido de Carvalho;
- Prorrogação da ciclofaixa existente na Avenida José Jatahy à Rua Jacinto Matos.

III- RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO

- Criação de parque urbano acompanhando a extensão do Riacho Jacarecanga englobando as áreas

verdes, dotando tal equipamento de arborização e mobiliário urbano adequado, infraestrutura e iluminação pública;

- Despoluição do Riacho da Jacarecanga e do seu entorno;
- Projeto arquitetônico e urbanístico para frente de mar da orla do Jacarecanga (ao lado do Pirambu), buscando melhorias arquitetônicas e estéticas ao apelo paisagístico da área, assim como sua importância para desenvolvimento social de comunidades próximas.

IV- PARQUES

- Construção de um novo parque urbano, em parte do terreno do Pátio de Manobras aberto para a Avenida Francisco Sá, contemplando a conexão da área e constituindo uma nova área verde protegida da Cidade.

V- PRAÇAS

- Construção de nova praça no cruzamento da Avenida Tenente Lisboa, Rua José Acioli com a Linha do Metrô Oeste que contemple melhorias arquitetônicas, valorização dos passeios, assim como arborização, mobiliário urbano, iluminação, sinalização e acessibilidade universal;
- Revitalização da praça existente entre as Avenida Tenente Lisboa e Francisco Sá com a Rua Dom Hélio Campos, dotando tal equipamento de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-as plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- Revitalização da Praça José de Alencar;
- Revitalização da Praça da Lagoinha, contemplando melhorias arquitetônicas, valorização dos passeios, assim como arborização, mobiliário urbano, iluminação, sinalização e acessibilidade universal.

VI- CIRCUITOS CULTURAIS/PROGRAMAÇÕES DA PREFEITURA

- Elaboração de programa social para os assentamentos subnormais Santa Elisa, Reino Unidos, Reino Encantado, Pirambu, Machado Araújo, Comunidade Tirol Morro do Ouro e Cercado do Zé Padre, focado na inserção e integração de tais comunidades nas atividades econômicas e culturais dos bairros que integram a presente Operação;
- Criação de um circuito cultural com melhorias urbanas desde a Linha do Metrô Oeste – Avenida Tenente Lisboa, passando por prédios tombados na Avenida Francisco Sá, Praça José de Alencar, Riacho da Jacarecanga, 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;
- 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

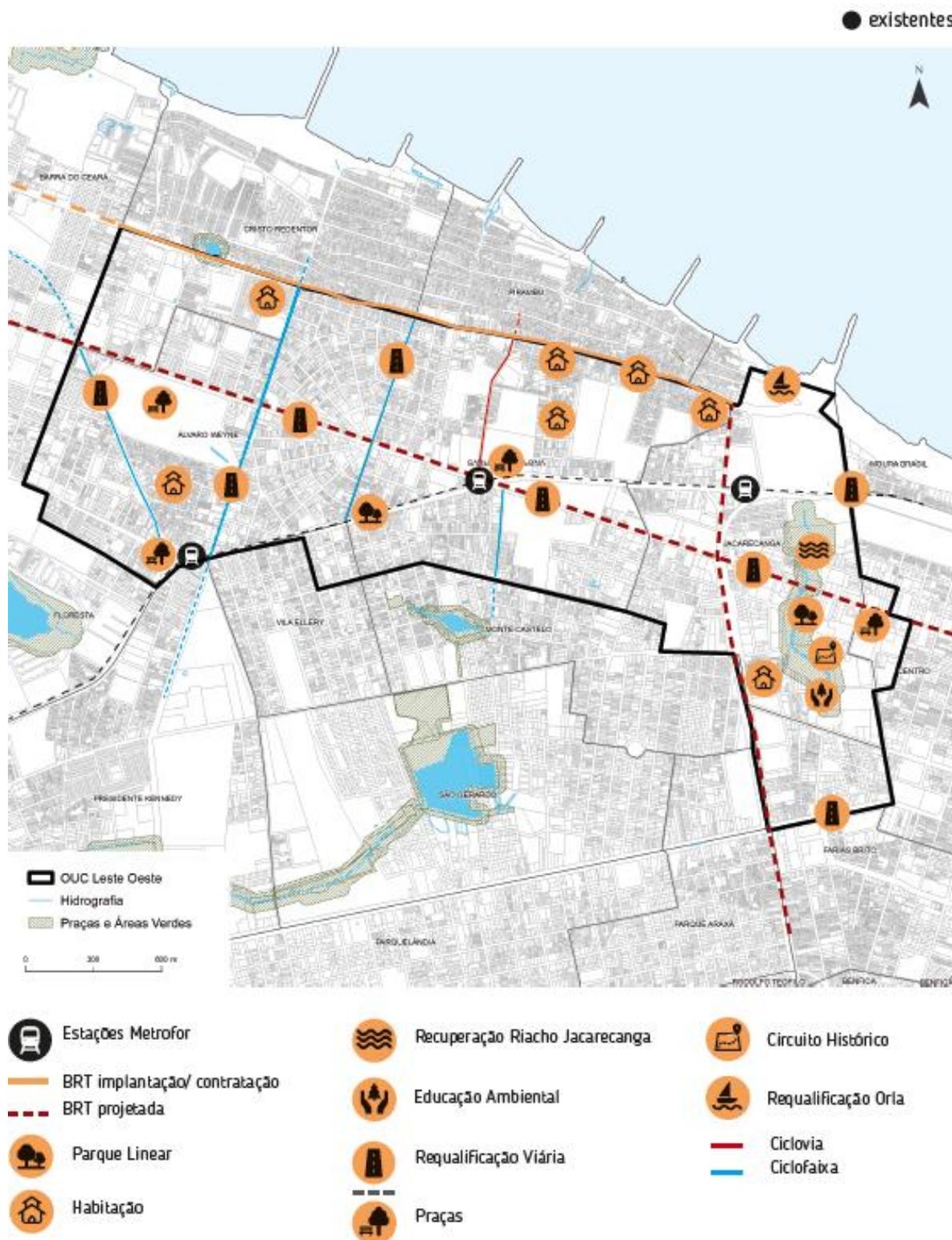


Figura 11– Projetos de melhorias propostas
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

1.5 Processo de Zoneamento

1.5.1 Zoneamento atual

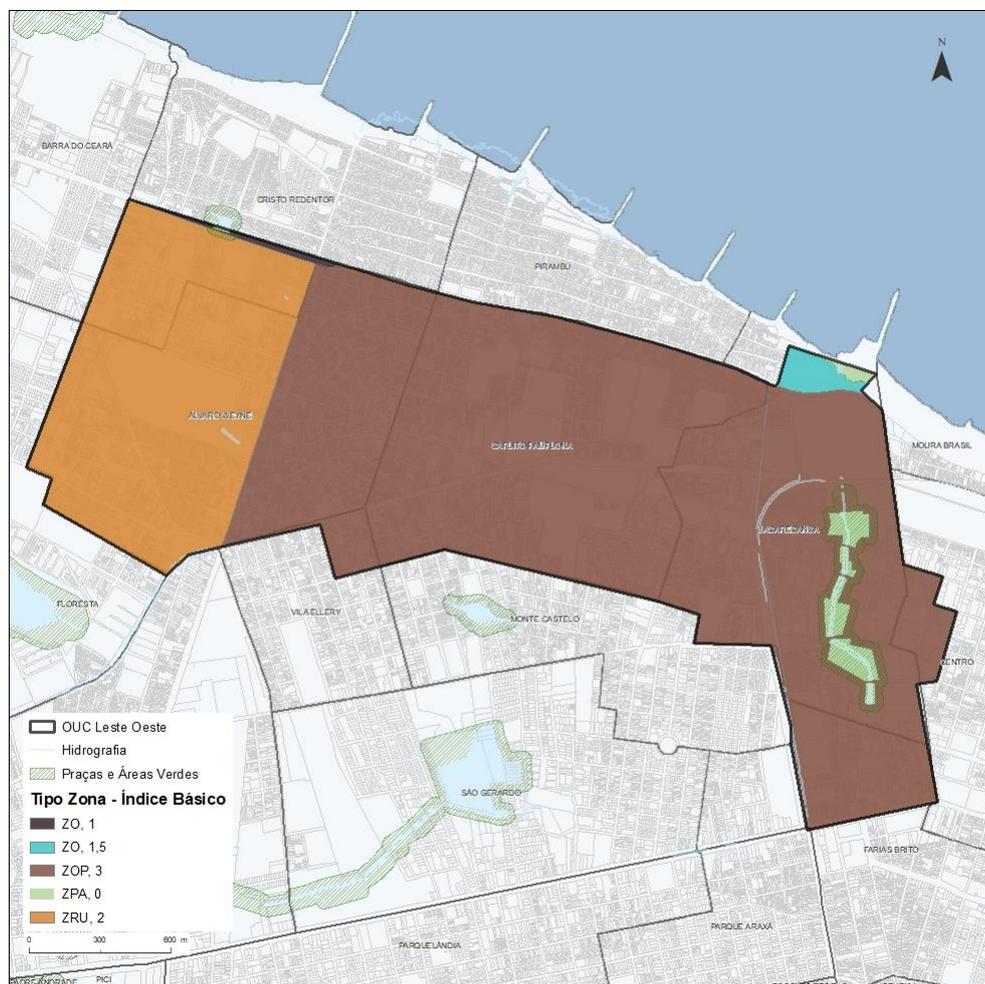


Figura 112 - Zoneamento atual.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZO 2	1,5	20	50	50	24	125	5	25	SF
ZOP 1	3	30	60	60	72	125	5	25	30 / 45
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

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

1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais

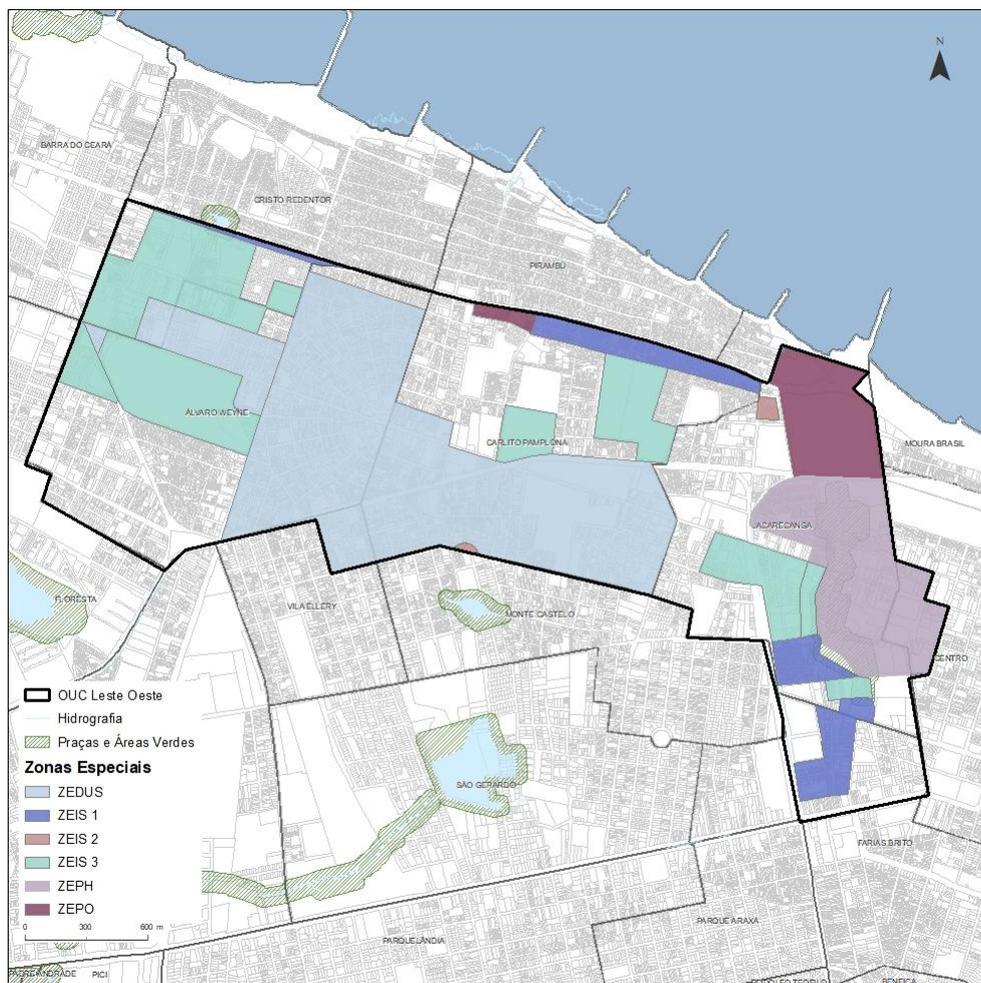


Figura 123 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEIS / ZEDUS
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

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 CARLITO PAMPLONA	3	45	30	60	72	125	5	25	45

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

1.1.1 Zoneamento Proposto OUC Leste Oeste

Na **OUC Leste Oeste**, foram criadas seis zonas enumeradas de 1 a 6.

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

ZONA 02: deve seguir as indicações de uso do solo estabelecidas pela LUOS 2017 para a Zona de Orla (ZO).

ZONA 03: inserida em um contexto ambiental do Riacho Jacarecanga e histórico são importante é priorizar a preservação de características bairristas genuínas da área, além da recuperação dos sistemas ambientais degradados.

Dessa forma, restrições quanto ao porte dos usos foram necessárias para a área, além de adequações às classificações viárias. A mistura de usos próximos à moradia, trabalho e serviços, e diminuindo as distâncias de deslocamentos com infraestrutura para percursos pedonais e bicicletas fortalecem as características bairristas da zona, e estimulam a desindustrialização e reestruturação socioeconômica da área;

Quanto à moradia ficam restritos à até 300 unidades habitacionais mantendo-se a característica de vizinhança dos casarões da Jacarecanga. Nesta área está situado o edifício que é um bem patrimonial no local da antiga vacaria do Adriano Martins às margens do Riacho Jacarecanga na Rua Guilherme Rocha, 2041 em estado de abandono e deterioração.

ZONA 04: caracterizada por ser uma zona industrial e populosa, porém com a presença de áreas subutilizadas mal aproveitadas de acordo com seus índices urbanísticos. A área também abrange uma parte dos bairros Carlito Pamplona considerado centralidade por ter certa independência comercial em relação ao Centro da cidade.

Esta zona visa atrair equipamentos comerciais e de serviços diversos de alcance bairrista buscando-se manter a ambiência de vizinhança, além de estimular o uso misto na região, incentivando-se usos comerciais tanto varejistas quanto atacadistas.

ZONA 05: visa receber incentivos destinados à implantação e à intensificação de suas atividades comerciais e de serviços, condições e mobilidade e acessibilidade no território desta OUC como um todo, seguindo os princípios da sustentabilidade.

A Avenida Francisco Sá é um eixo estruturador o espaço urbano desta Operação atraindo, por natureza, adensamento a suas margens especialmente em áreas subutilizadas.

Para incentivar os percursos pedonais na área e diversificar os usos do solo, que hoje acontecem de forma setorizadas e segregadas, é importante o incentivo ao uso de tipologias mistas para que haja o convívio entre comércio e habitação na área, no intuito também de diminuir os índices de violência na área.

Uma parte do bairro Álvaro Weyne está é compreendida pela zona, funcionando como uma espécie de vila radial e apresentando características genuínas da área que necessitam ser preservadas.

ZONA 06: marcada predominantemente pelo uso residencial e de comércios de alcance de bairro. Está inserido nesta área o território Pátio de Manobras da oficina do Urubu, que margeia a via férrea Quilômetro 7 e pode ser interessante para receber um equipamento que ressalte a dinâmica socioeconômica da área.

Para vias de menor porte, é importante estimular o uso misto e melhorar suas infraestruturas, além de ciclovias que flexibilizem a acessibilidade, enriquecendo o caráter bairrista forte e presente, reconhecido na maioria destas áreas existentes no entorno da Avenida Francisco Sá, eixo de mobilidade de passa por todas as novas zonas desta OUC.

- Mapa de zoneamento proposto:

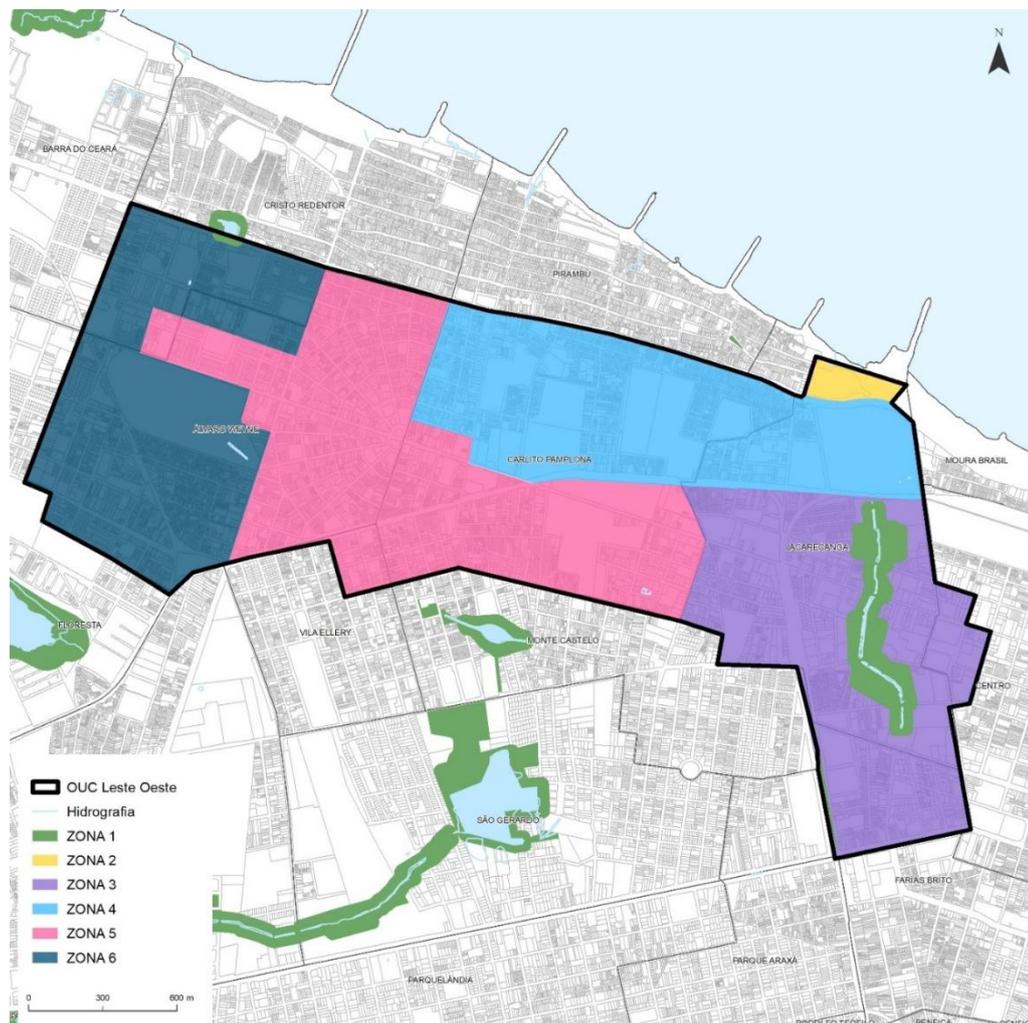


Figura 134 - Dados do zoneamento proposto.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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	1,5	20	50	50	48	125	5	25	SF
ZONA 3	3	30	70	70	72	125	5	25	SF
ZONA 4	4	20	80	80	72	125	5	25	SF
ZONA 5	5	20	80	80	95	125	5	25	SF
ZONA 6	4	30	70	70	72	125	5	25	30

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

1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira

1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese

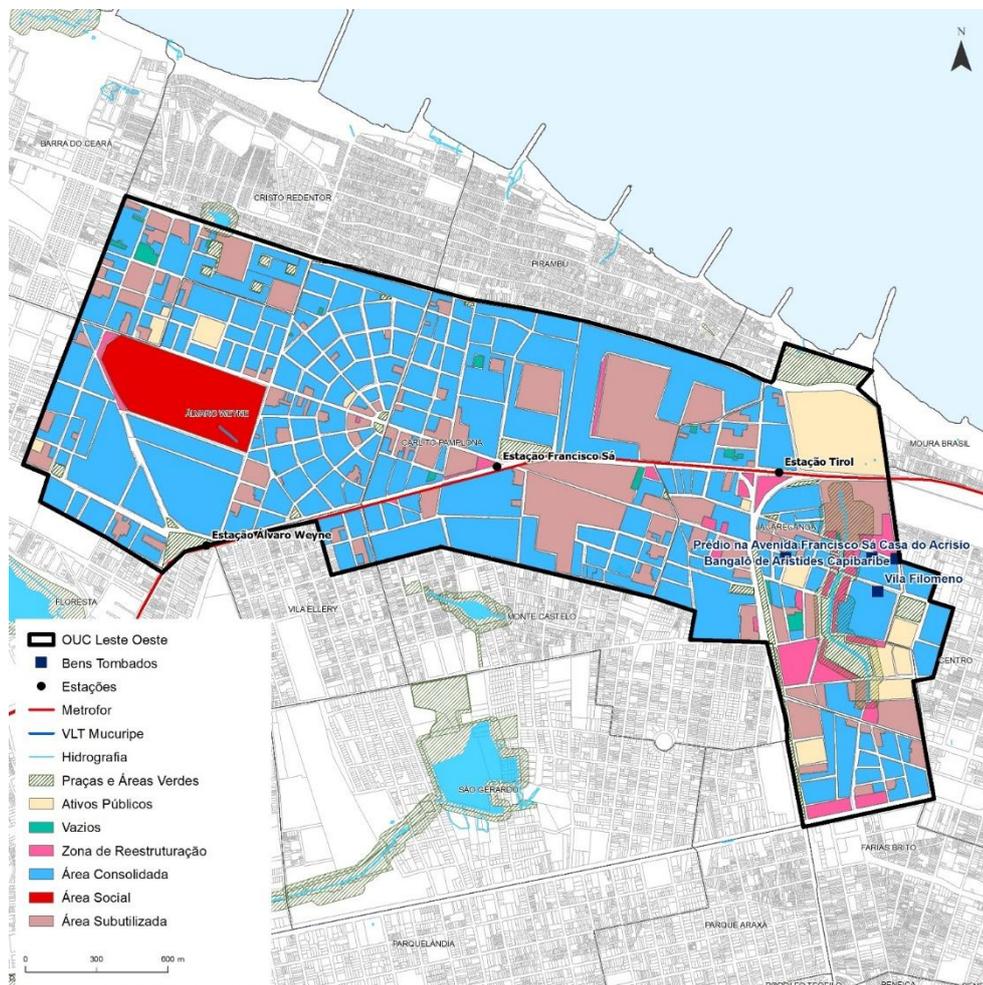


Figura 145 - Mapa síntese do uso do solo OUC Leste Oeste.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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).