

APÊNDICE 2.1
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC EDUARDO GIRÃO

SUMÁRIO

1 OUC Eduardo Girão	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.....	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 Eduardo Girão.....	19
1.6 Processo de Pré-viabilidade financeira	22
1.6.1 Situação atual do perímetro – Mapa Síntese.....	22
1.6.2 Cenários de pré-viabilidade financeira	23
1.7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada	23

LISTA DE FIGURAS

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

LISTA DE TABELAS

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

1 OUC Eduardo Girão

1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

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

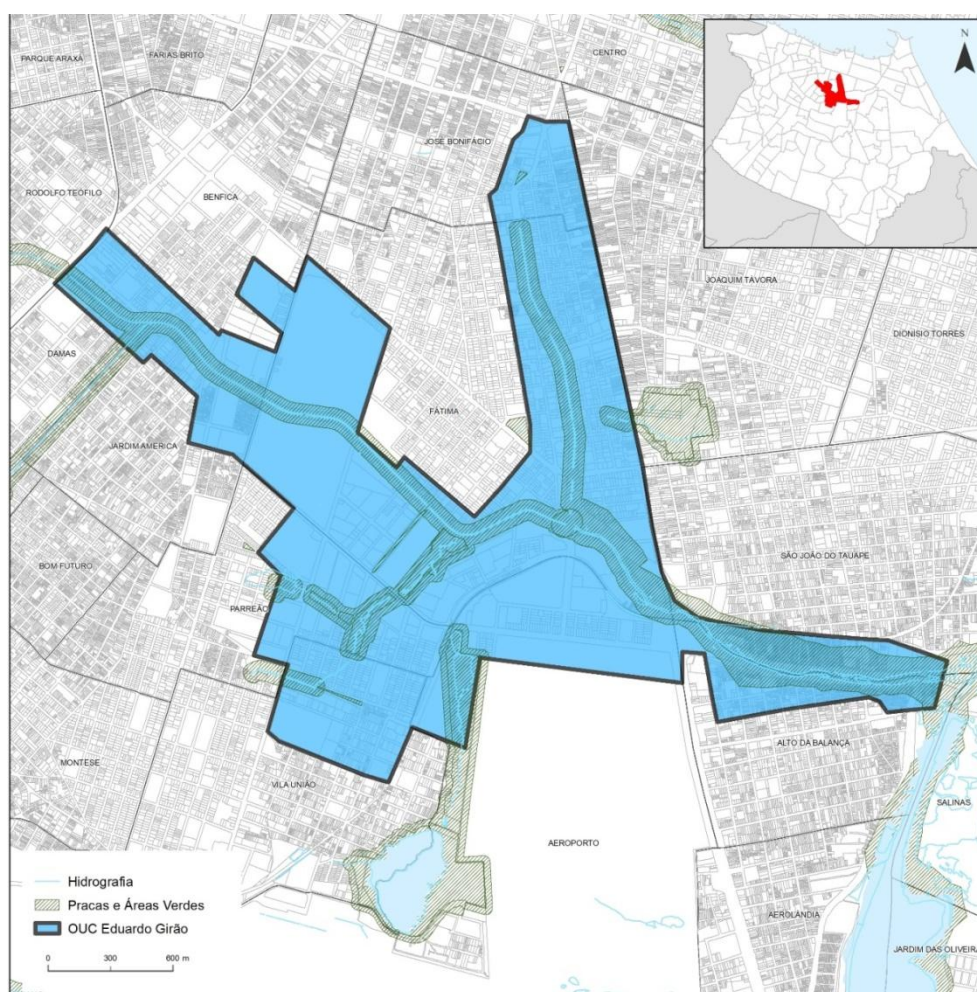


Figura 1 - Localização OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

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

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

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

1.2 Princípios e Objetivos

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

A Operação Urbana Consorciada Eduardo Girão tem os seguintes objetivos:

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

Operação Urbana Consorciada.

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

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

II - Valorização da paisagem e do ambiente urbanos mediante:

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

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

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

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

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

VII - Aumento na oportunidade de trabalho de melhor qualificação criando novas possibilidades de inserção ao mercado de trabalho no perímetro da Operação;

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

IX - 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.

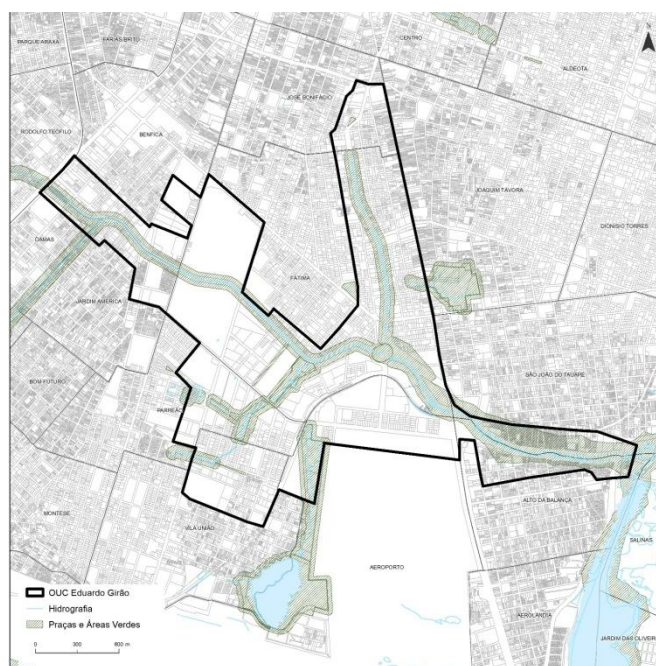


Figura 2 - Localização da OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA

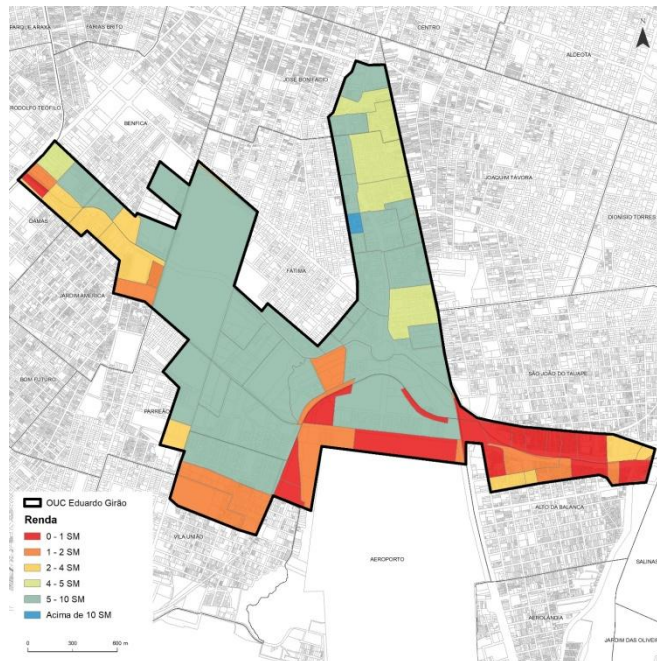


Figura 3 - Mapa de renda OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

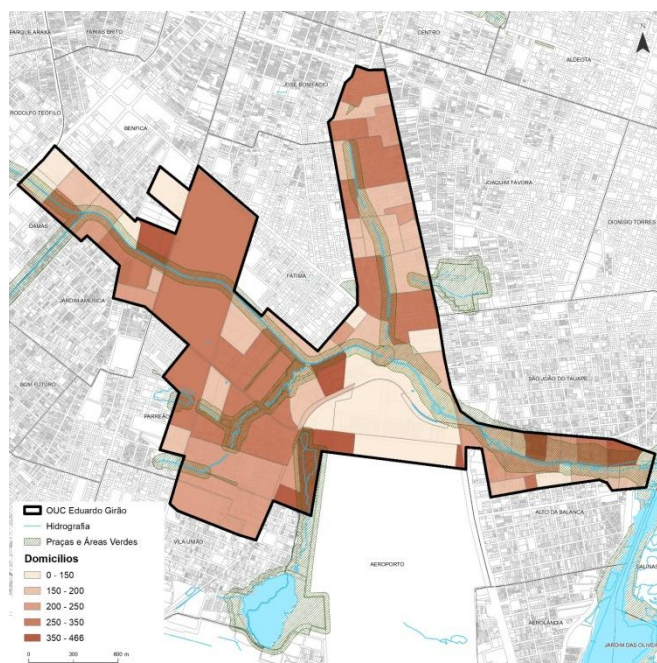


Figura 4 - Mapa de domicílios OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

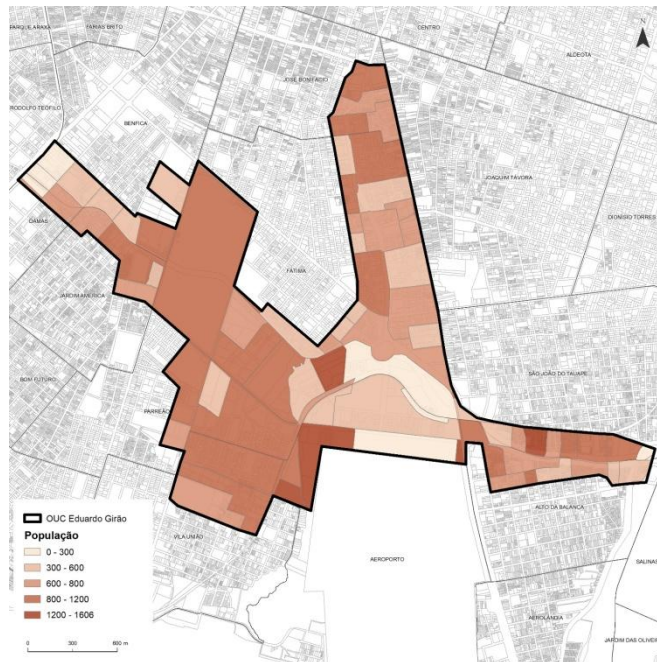


Figura 5 - Mapa de população OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

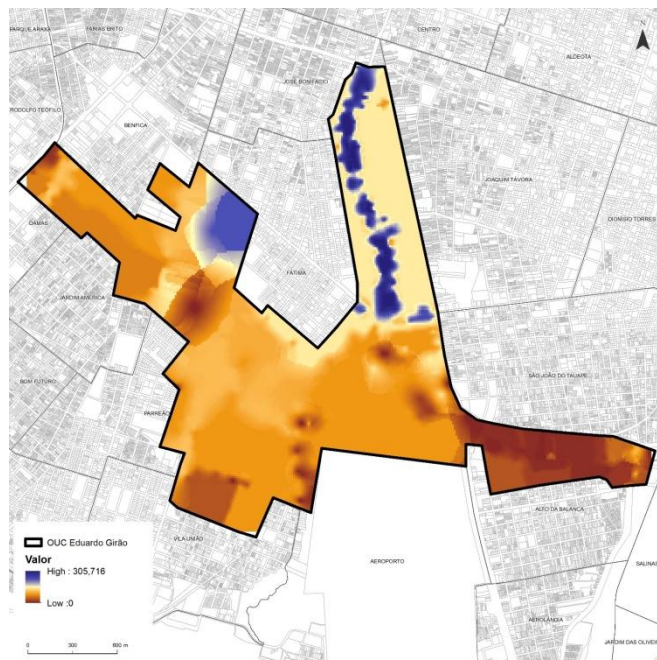


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Eduardo Girão.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

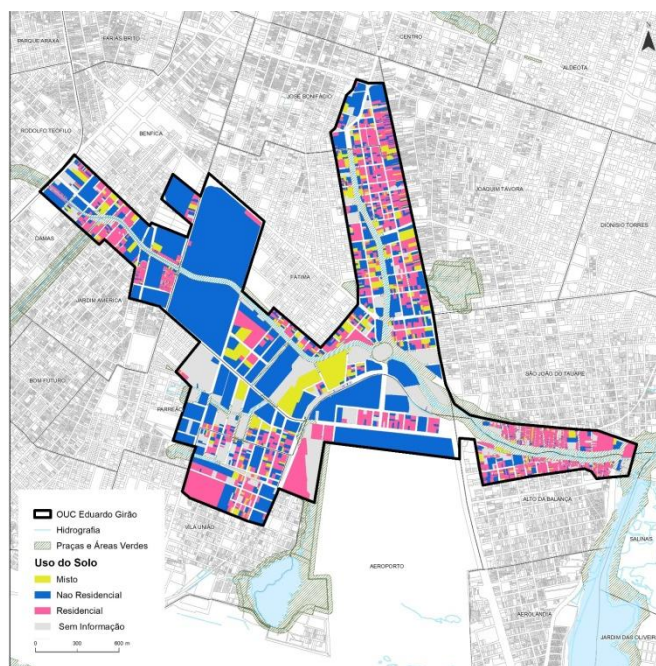


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Eduardo Girão.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

1.4 Processo de Setorização

1.4.1 Potencialidades e especificidade

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

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

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

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

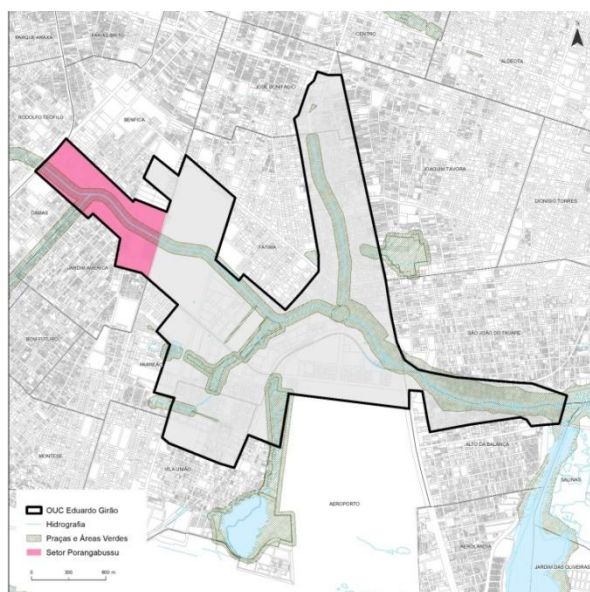


Figura 8 – Setor Porrangabussu.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

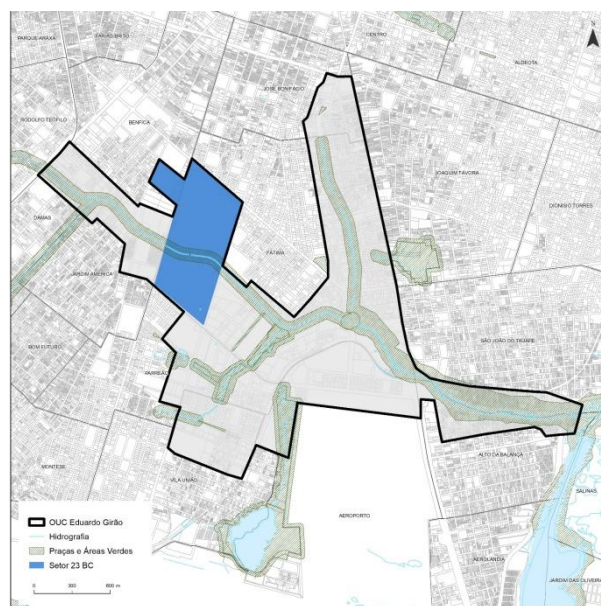


Figura 9 - Setor 23 BC.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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

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

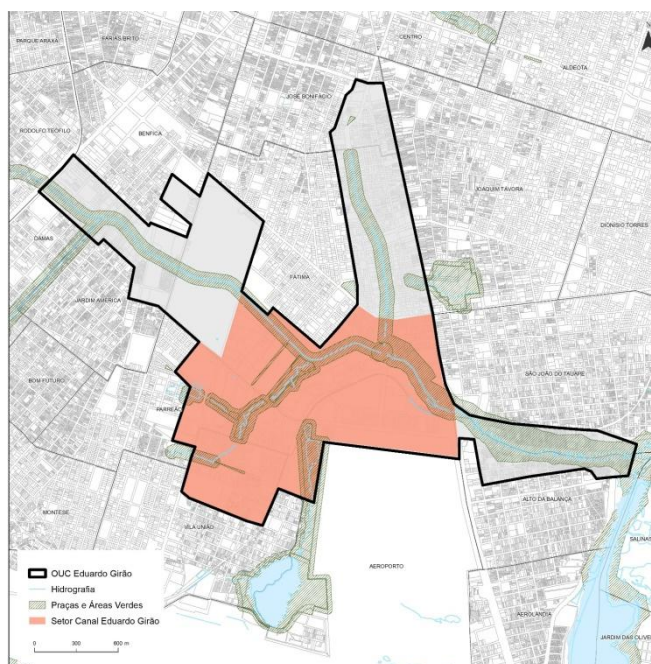


Figura 10 – Setor Eduardo Girão
 Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

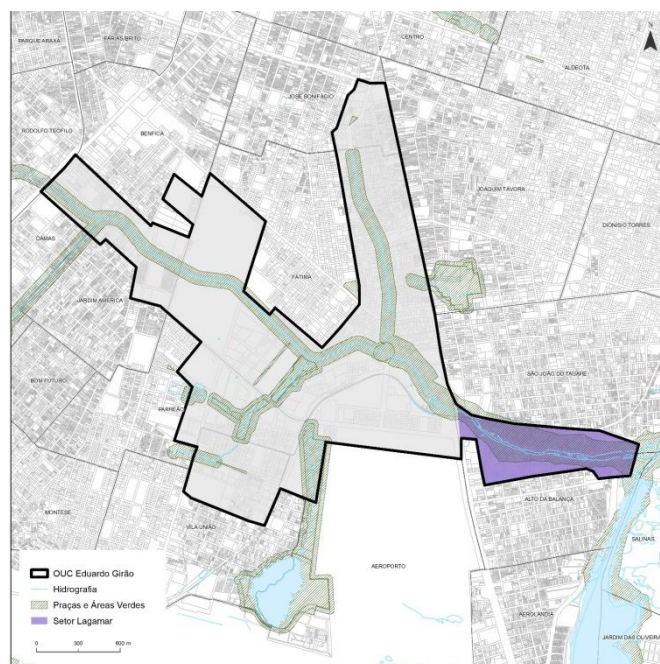


Figura 11 – Setor Lagamar.
 Fonte – Quanta Consultoria Ltda.



1.4.2 Contrapartidas básicas ideais

- Plano de Melhorias Urbanas:

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

I) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/ ZEIS

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

II) INFRAESTRUTURA VIÁRIA

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

III) RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO

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

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

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

IV) PARQUES

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

V) PRAÇAS

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

VI) CIRCUITOS CULTURAIS/PROGRAMAÇÕES DA PREFEITURA

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

da área de abrangência da Operação;

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

- Mapas de infográficos das melhorias propostas

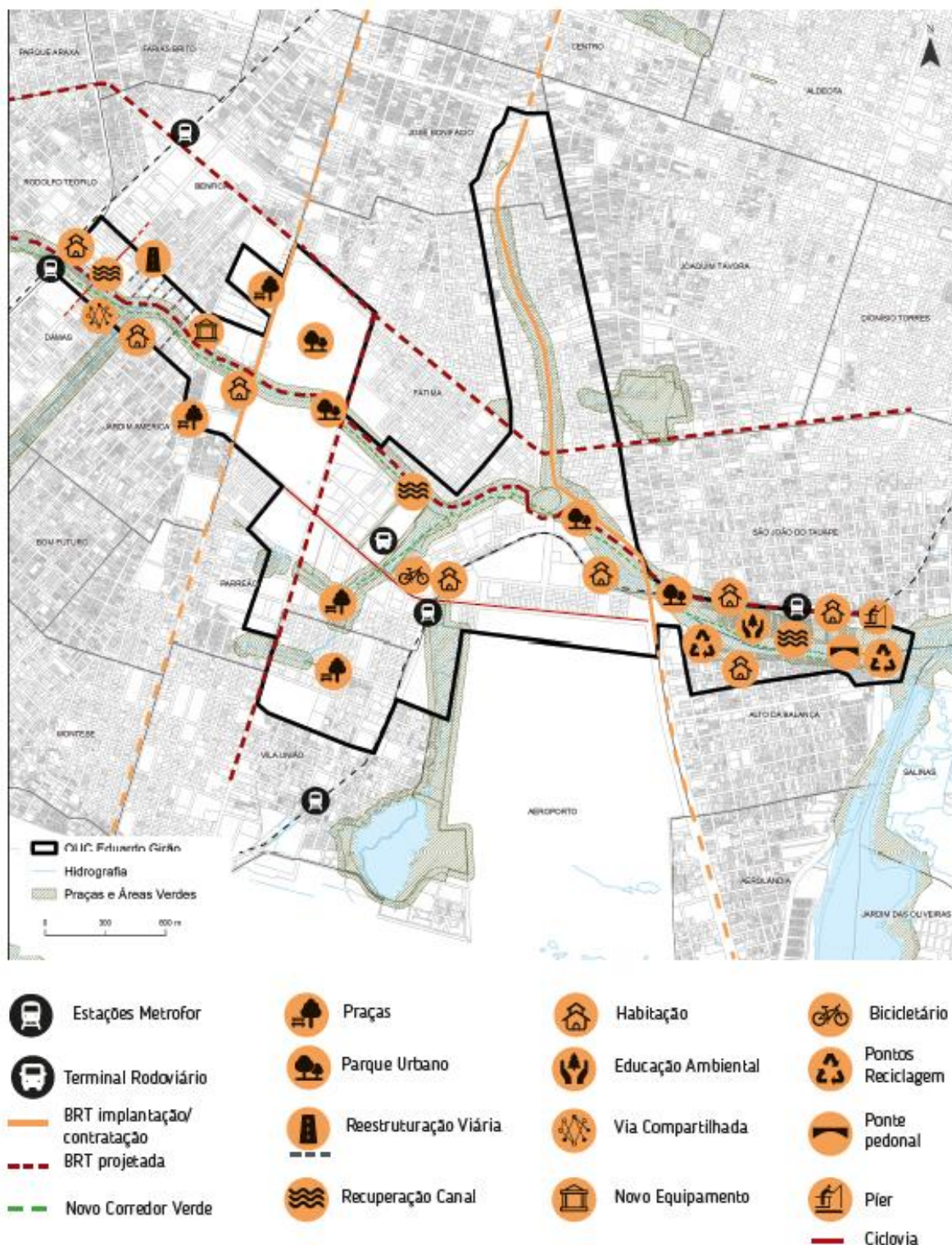


Figura 12 – Mapa de melhorias propostas.
Fonte: Quanta consultoria Ltda.

1.5 Processo de Zoneamento

1.5.1 Zoneamento atual

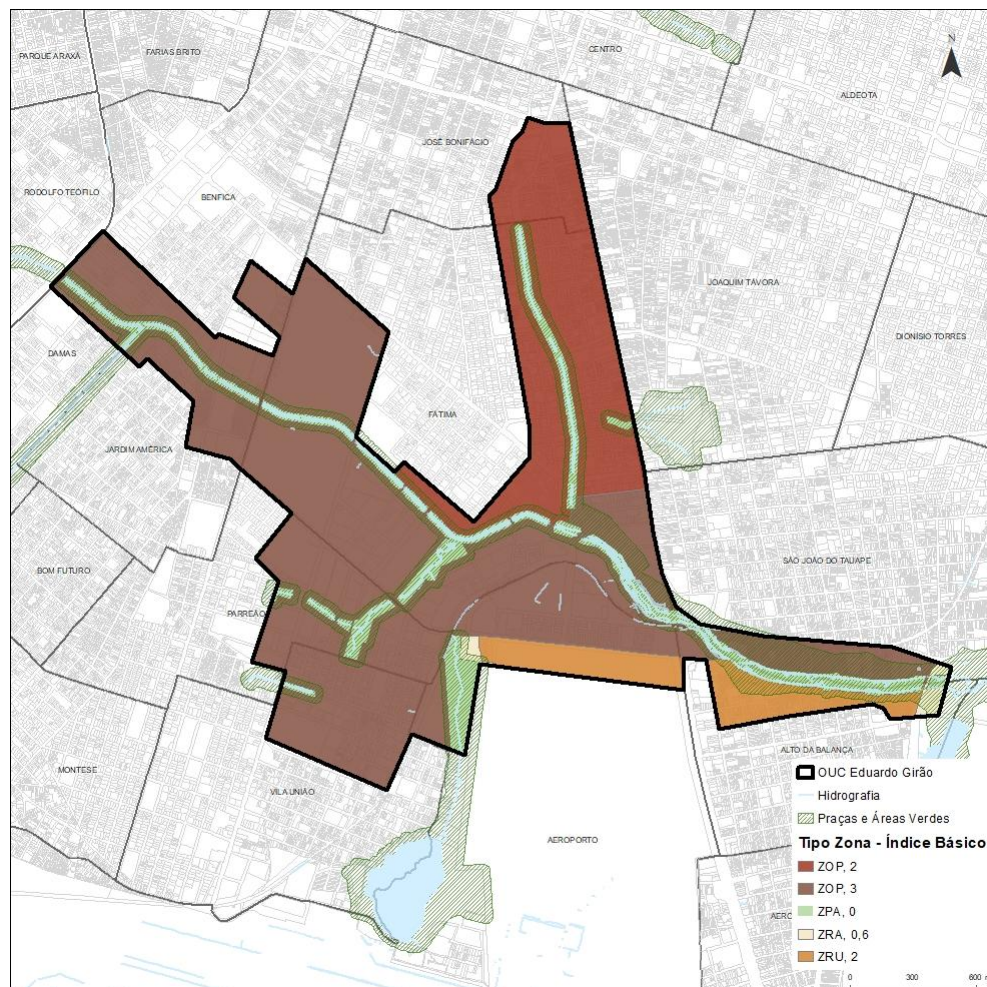


Figura 13 - Zoneamento atual.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

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

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

1.5.2 Zoneamento atual das zonas especiais

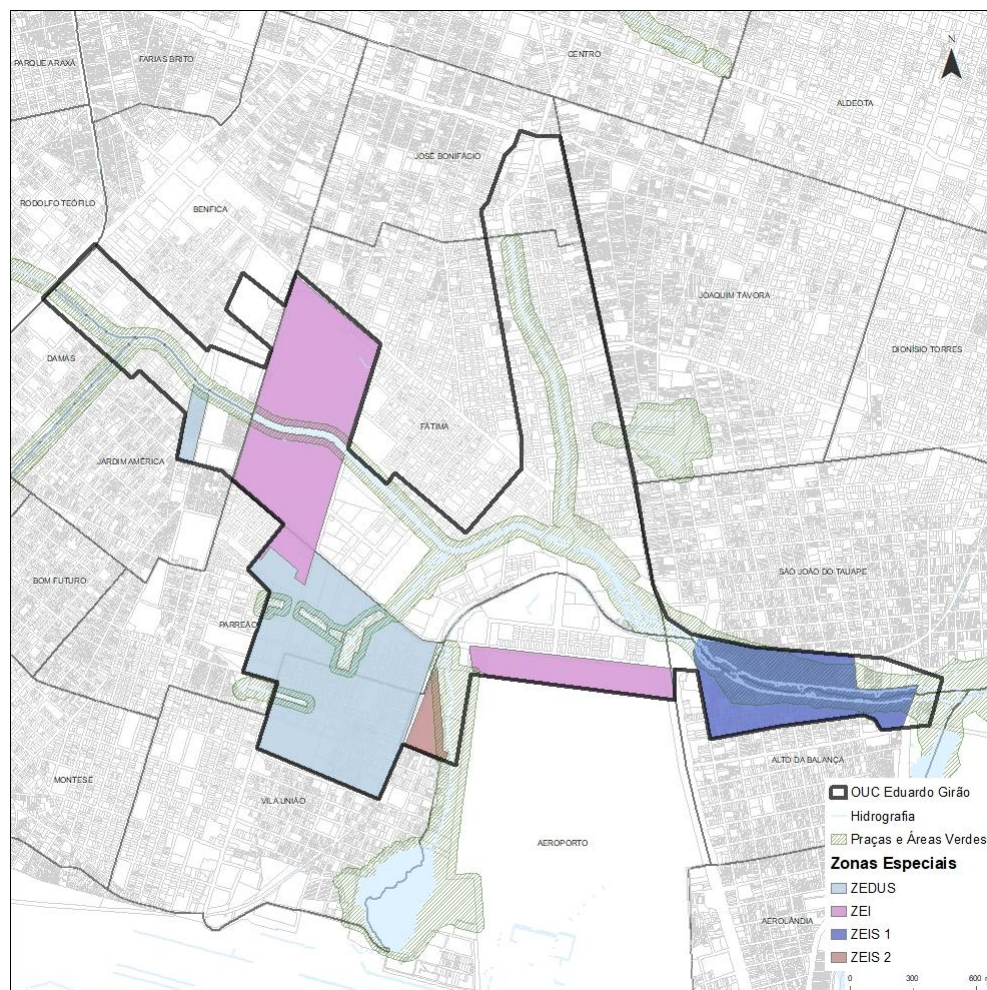


Figura 14 - Zoneamento atual em zonas especiais.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

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

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

1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Eduardo Girão

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

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

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

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

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

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

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

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

Nessa zona, serão permitidas atividades de porte elevado respeitando parâmetros de 5000m² de área, uma vez que a malha viária apresente incidência de vias de maior hierarquia viária e melhor conectividade.

Defende-se que também por esse motivo, devem ser estimulados modais de transporte coletivo e bicicleta neste perímetro.

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

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

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

- Mapa de zoneamento proposto:

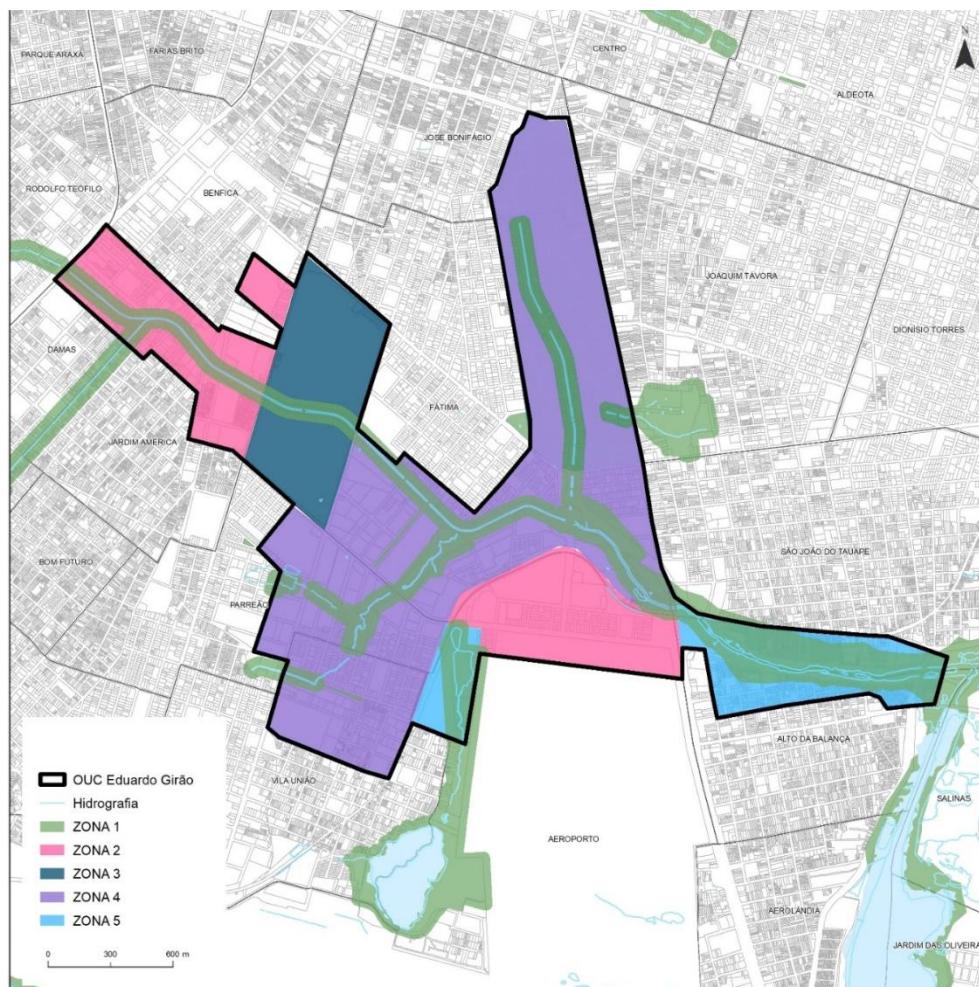


Figura 15 - Zoneamento proposto.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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

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

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

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).