

APÊNDICE 6.1
RELATÓRIO DE DESENVOLVIMENTO OUC MACEIÓ PAPICU

SUMÁRIO

1 OUC MACEIÓ PAPICU	4
1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada	4
2 Princípios e Objetivos	5
1.2.1 Objetivos da Operação Urbana Consorciada	Erro! Indicador não definido.
3 Diagnóstico do perímetro.	7
4 Processo de Setorização	10
1.4.1 Potencialidades e especificidade	10
1.4.2 Potencialidades e especificidade	12
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 Maceió Papicu	18
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	22
7 Gestão e Garantias da Operação Urbana Consorciada	23

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização OUC Maceió Papicu.....	4
Figura 2 - Localização da OUC Maceió Papicu.....	7
Figura 3 - Mapa de renda OUC Maceió Papicu.....	8
Figura 4 - Mapa de população OUC Maceió Papicu.....	8
Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Maceió Papicu.....	9
Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Maceió Papicu.....	9
Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Maceió Papicu.....	10
Figura 8 – Setor Mucuripe Varjota I.....	11
Figura 9 – Setor Verde Maceió Papicu.....	11
Figura 10 – Setor Via Expressa – Santos Dumont.....	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 Maceió Papicu.....	22

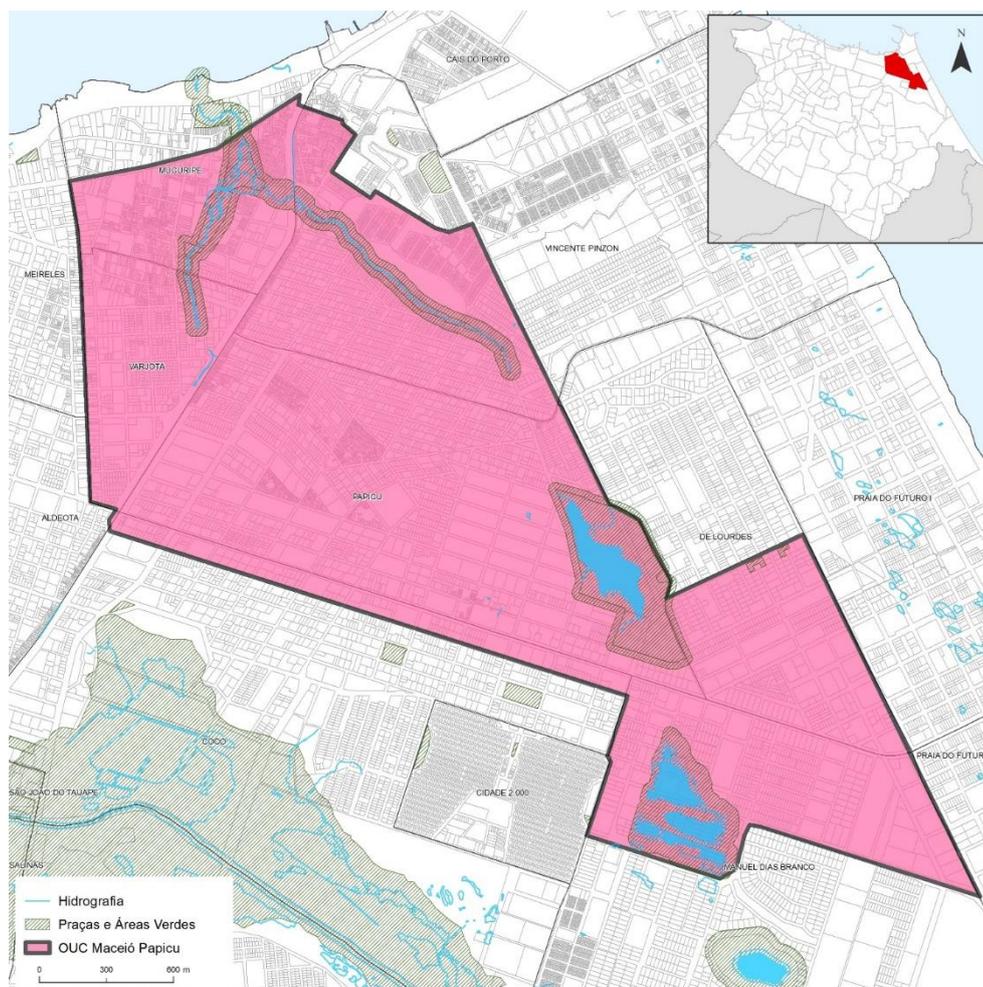
LISTA DE TABELAS

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 MACEIÓ PAPICU

1.1 Apresentação da Operação Urbana Consorciada

A área delimitada para compor a Operação Urbana Consorciada (OUC) Maceió Papicu englobando os bairros que integram a OUC Maceió Papicu são Mucuripe, Vicente Pinzon, Varjota, Papicu, Cocó, Manuel Dias Branco e De Lourdes.



*Figura 1 - Localização OUC Maceió Papicu.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.*

A área é caracterizada pela desigualdade social e por sua frágil questão socioambiental tanto devido à presença de comunidades lindeiras às áreas de proteção ambiental - necessitando soluções em habitação social, visando promover medidas de integração urbana juntamente com a articulação das mesmas - muitas vezes em situação precária e de risco, como também da degradação de seus corpos hídricos canalizados, poluídos e sua vegetação exposta à ação antrópica.

Em termos de acessibilidade viária a área abrange dois importantes corredores de mobilidade a Via Expressa e a Avenida Santos Dumont contendo alguns investimentos públicos de acessibilidade como VLT, Metrofor e pontos geradores de fluxo pendular como o Terminal do Papicu. As obras do VLT têm gerado impactos alguns negativos em entorno devido à ausência de pavimentação adequada, à falta de segurança sem proteção e afastamento ideal dos trilhos, tornando-se uma barreira física ao espaço urbano acentuando a segregação espacial.

A área também abrange locais com características genuínas a serem preservadas como o Polo Gastronômico da Varjota. A OUC Maceió Papicu objetiva uma requalificação de seu espaço urbano, incentivando os deslocamentos não apenas pelo meio de transporte urbano, mas também a pé para pequenas distâncias, incentivando a diversificação de usos e a interligação de áreas vazias ou subutilizadas como um sistema de espaços livres.

1.2 Princípios e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada Maceió Papicu tem por finalidade promover a reestruturação e a qualidade urbanas nas áreas de abrangência da operação, a regularização fundiária com melhorias das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais existente e de acesso e mobilidade da região, visando o aperfeiçoamento 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 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:

- 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 - 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 Maceió Papicu, objeto do produto três.

- QUANTO A LOCALIZAÇÃO.

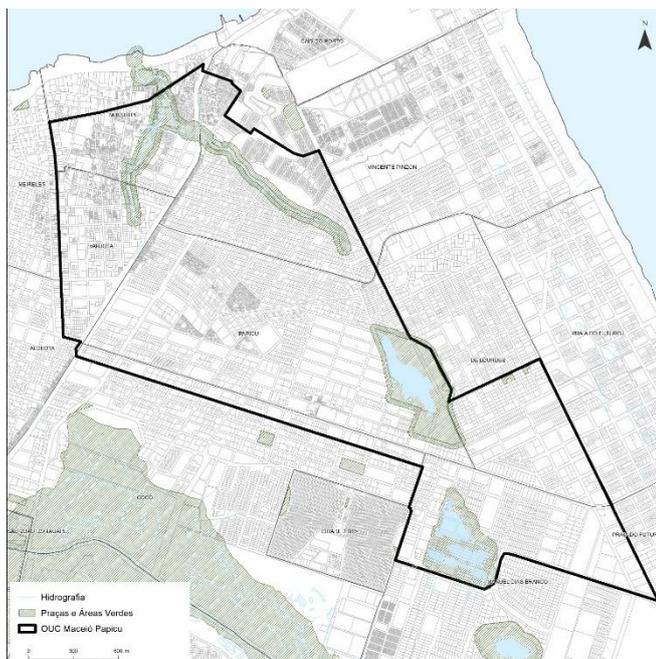


Figura 2 - Localização da OUC Maceió Papicu
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A RENDA

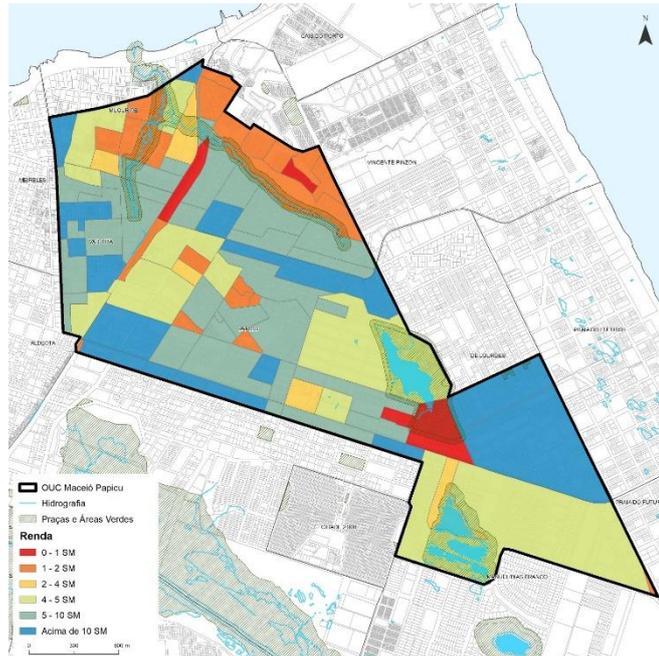


Figura 3 - Mapa de renda OUC Maceió Papicu
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A POPULAÇÃO.

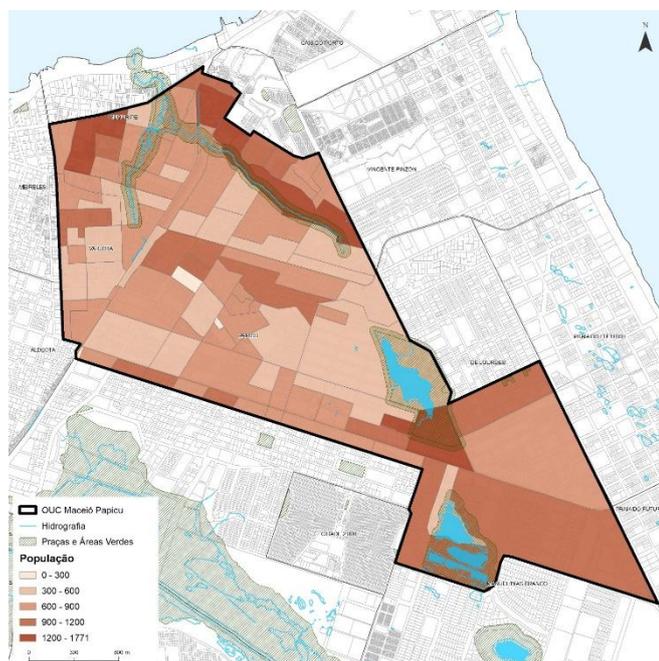


Figura 4 - Mapa de população OUC Maceió Papicu.
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AOS DOMICÍLIOS.

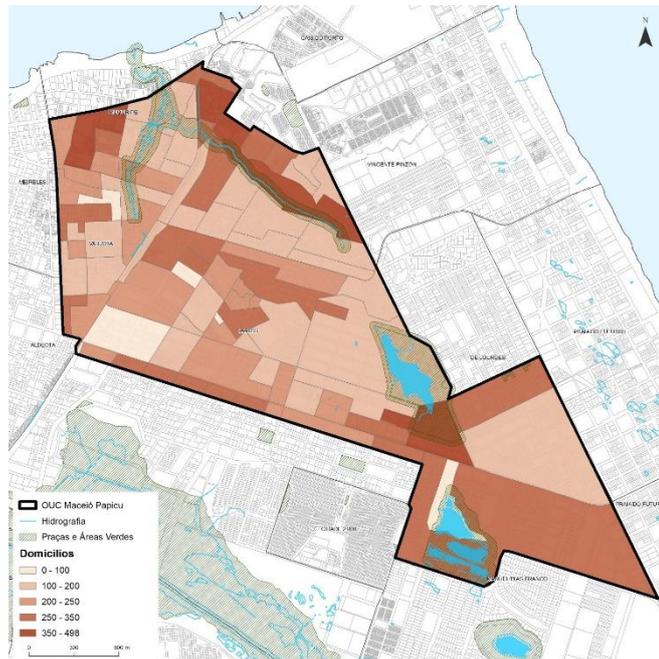


Figura 5 - Mapa de domicílios OUC Maceió Papicu.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO AO VALOR DA TERRA.

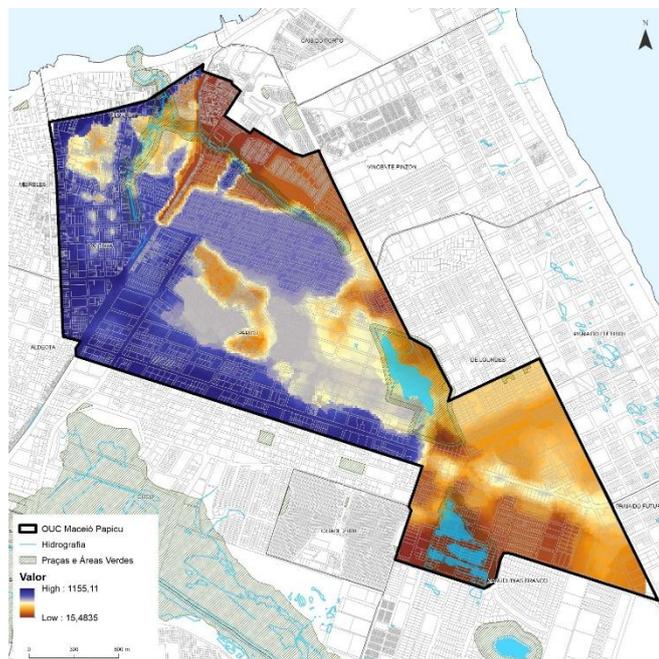


Figura 6 - Mapa quanto ao valor de terra OUC Maceió Papicu.
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

- QUANTO A USO E OCUPAÇÃO.

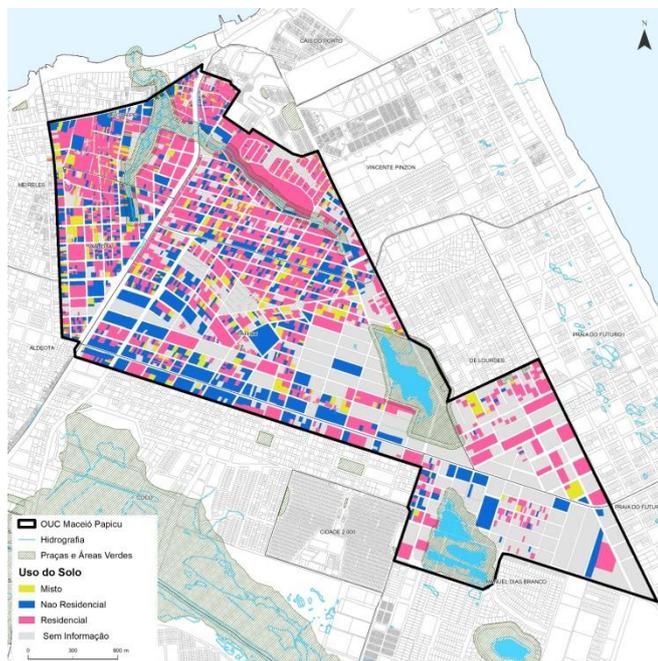


Figura 7 - Mapa do uso do solo OUC Maceió Papicu.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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 Mucuripe-Varjota**; **Setor Verde Maceió-Papicu**; **Setor Papicu Central**; **Setor Corredores Mucuripe-Papicu** e **Setor Dunas**.

SETOR MUCURIPE VARJOTA: O setor abrange áreas dos bairros Mucuripe e Varjota. A área está predominantemente consolidada, todavia apresenta vazios e subutilizados que podem ser de interesse de desenvolvimento de requalificação do território.

Está presente na área uma parte do polo gastronômico da Varjota que tem características genuínas de ocupação de baixo gabarito. No setor está presente a estação do VLT na Avenida Almirante Henrique Sabóia, contribuindo à acessibilidade e pode incentivar o adensamento em suas margens.

SETOR VERDE MACEIÓ-PAPICU: É o setor de caráter socioambiental que engloba áreas delicadas como as de ocupações irregulares nas proximidades do Riacho Maceió, algumas em área de risco, além de áreas de grande fragilidade ambiental que abrange um trecho do Riacho Maceió e a Lagoa do Papicu.

Devido ao impacto drástico à lagoa e os cursos fluviais como despejo de esgoto, lixo, canalização, impermeabilização do solo, ocupação desordenada em suas margens são necessárias medidas que visem recuperar e preservar a área através de um projeto de revitalização, um plano de gestão e a recuperação ambiental, potencializando atividades de lazer e turismo.

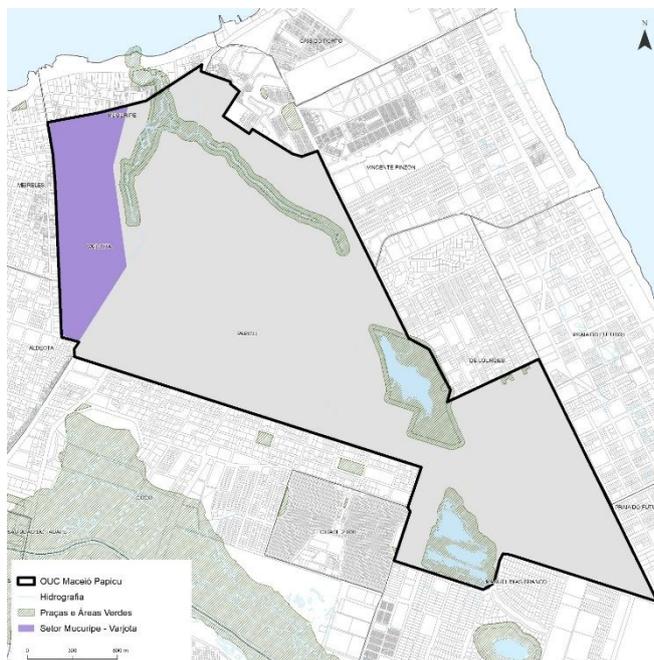


Figura 8 – Setor Mucuripe Varjota I
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

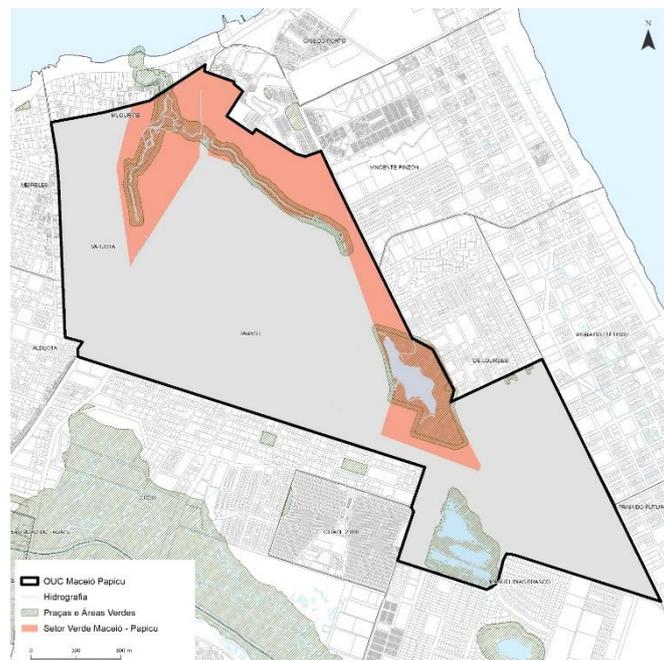


Figura 9 – Setor Verde Maceió Papicu
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

SETOR PAPICU CENTRAL: abrange uma área em sua maior parte consolidada com a presença de pequenos vazios pontuais na malha urbana, predomínio de baixos gabaritos, além de tocar as proximidades da área ambiental, massa de vegetação existente a ser preservada. Esta é uma área que necessita de requalificação urbana, podendo se beneficiar após os acontecimentos dos demais setores da Operação em questão.

O setor abrange também áreas de assentamentos subnormais preservados pelas ZEIS que necessitam de cuidado especial no quesito de receber infraestrutura urbana e melhorias habitacionais, tendo a possibilidade de serem contemplados como forma de contrapartida da própria OUC.



SETOR VIA EXPRESSA - SANTOS DUMONT: caracterizada pelo potencial de adensamento de seus corredores - Via Expressa e Avenida Santos Dumont - de alta capacidade para verticalização urbana. Ao longo da Avenida Santos Dumont tem-se a presença de inúmeras concessionárias que tanto não contribuem para a dinâmica de adensamento nas vias e para a diversificação de usos, como promovem áreas de insegurança no espaço urbano. O VLT presente na Avenida Almirante Henrique Sabóia - via que necessita de reestruturação viária e melhorias para caminhabilidade pedonal - funciona como um importante modal que contribui positivamente para a mobilidade da cidade, entretanto funciona também como uma barreira física na travessia do espaço que diminui a qualidade urbana. Além do VLT, está presente neste setor o Terminal Papicu que tem localização estratégica na distribuição do transporte público de passageiros de fluxo pendular. Presença de assentamentos subnormais às margens dos corredores necessitam de revitalização e regulamentação.

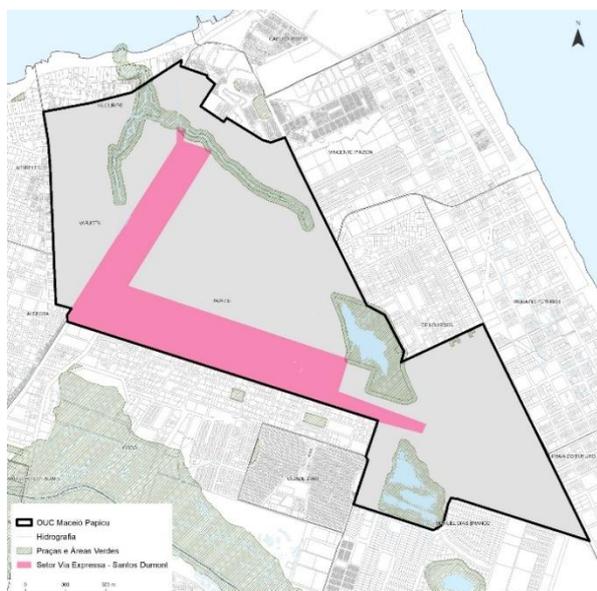


Figura 10 – Setor Via Expressa – Santos Dumont
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

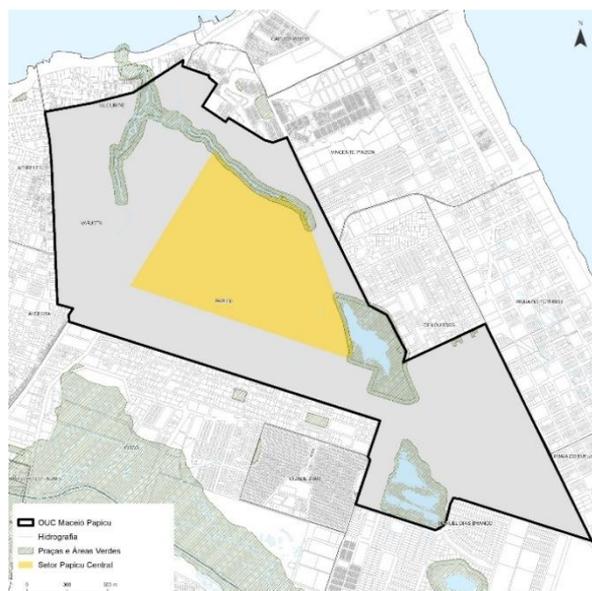


Figure 11 – Setor Papicu Central
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

1.4.2 Potencialidades e especificidade

- 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 Maceió Papicu, 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 da Varjota, Olga Barroso, Pau Fininho, Jardim Nova Esperança, Verdes Mares, Lagoa do Papicu, Paulo Moraes, Grande Favela do Trilho, Morro do Gengibre e para as moradias situadas nas encostas do morro na Rua Ladeira, Poço das Dragas, Moura Brasil e da Mocinha, melhorando suas infraestruturas e requalificando o espaço público urbano das comunidades.

II- INFRAESTRUTURA VIÁRIA

- Reestruturação viária do corredor da Via Expressa oferecendo infraestrutura básica como regularização, alargamento e arborização dos passeios para pedestres, ciclovia, a fim de receber trânsito de diferentes modais e valorizar o caminhar pedonal;
- Reestruturação viária do corredor da Avenida Santos Dumont, oferecendo infraestrutura básica, além da regularização, alargamento e arborização dos passeios para pedestres, implantação de ciclovia, a fim de receber trânsito de diferentes modais e valorizar o caminhar pedonal;
- Criação de ciclovia nas seguintes vias:
 - Rua Dr. Francisco Matos seguindo para Rua Prisco Bezerra, Rua Oliveira Viana, Rua Engenheiro Melo Nunes, Rua Flórida, contornando a área de verde;
 - Rua Zuca Acioli seguindo pela Avenida Dr. Aldy Mentor.
- Criação de ciclofaixa nas seguintes vias:
 - Rua Coronel Manuel Jesuíno;
 - Rua Desembargador Lauro Nogueira;
 - Rua Almeida Prado continuando pela Rua José Rangel sentido Lagoa do Papicu;
 - Rua Júlio Azevedo;
 - Rua Valdetário Mota;
 - Avenida Alberto Sá.
- Prorrogação de ciclofaixa Avenida Santos Dumont sentido Praia do Futuro.

III- RECURSOS HÍDRICOS E ENTORNO

- Recuperação ambiental e criação do Parque Urbano da Lagoa do Gengibre, oferecendo projeto urbanístico contendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização, visando

uma integração com a comunidade do Morro do Gengibre.

IV- PARQUES

- Criação de parque urbano abrangendo a área do Setor Verde – fomentando a cultura ecológica e propiciando à população um local de visitação, recreação de cunho cultural com informações sobre fauna e flora, sistemas ambientais presentes na área, além de reintegrar ao sistema de espaços livres do parque as áreas desocupadas pelas moradias em áreas de risco.

V- PRAÇAS

- Construção de nova praça entre as vias Avenida Júlio de Abreu e Avenida Dom Luís sobre talude, dotada de arborização, mobiliário urbano adequado, iluminação pública e acessibilidade universal;
- Revitalização de quadra esportiva existente entre as vias Rua República do Líbano e Rua General Dutra, oferecendo mobiliários como arquibancadas e vestiários para usufruto da comunidade;
- Construção de praça de frente para o canal – localizado entre as vias Avenida Álvaro Correia e Rua Sapore, dotada de arborização, mobiliário urbano adequado, iluminação pública e acessibilidade universal;
- Construção de praça na Rua Dr. Alísio Mamede oferecendo mobiliários urbanos básicos, arborização, paisagismo, sinalização, iluminação, quadra esportiva e equipamentos de lazer;
- Construção de praça entre as Ruas José Rangel, Almeida Prado e Solón Onofre, dotada de arborização, mobiliário urbano adequado, iluminação pública e acessibilidade universal
- Construção de praça em frente ao terminal do Papicu na Rua Desembargador Lauro Nogueira, oferecendo mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, sinalização e iluminação pública.

VI- CIRCUITOS CULTURAIS/PROGRAMAÇÕES DA PREFEITURA

- Elaboração de programa de educação ambiental a ser desenvolvida em conjunto com os órgãos competentes visando a preservação do meio ambiente e incentivando experiências locais de desenvolvimento sustentável.

- Mapas de infográficos das melhorias propostas

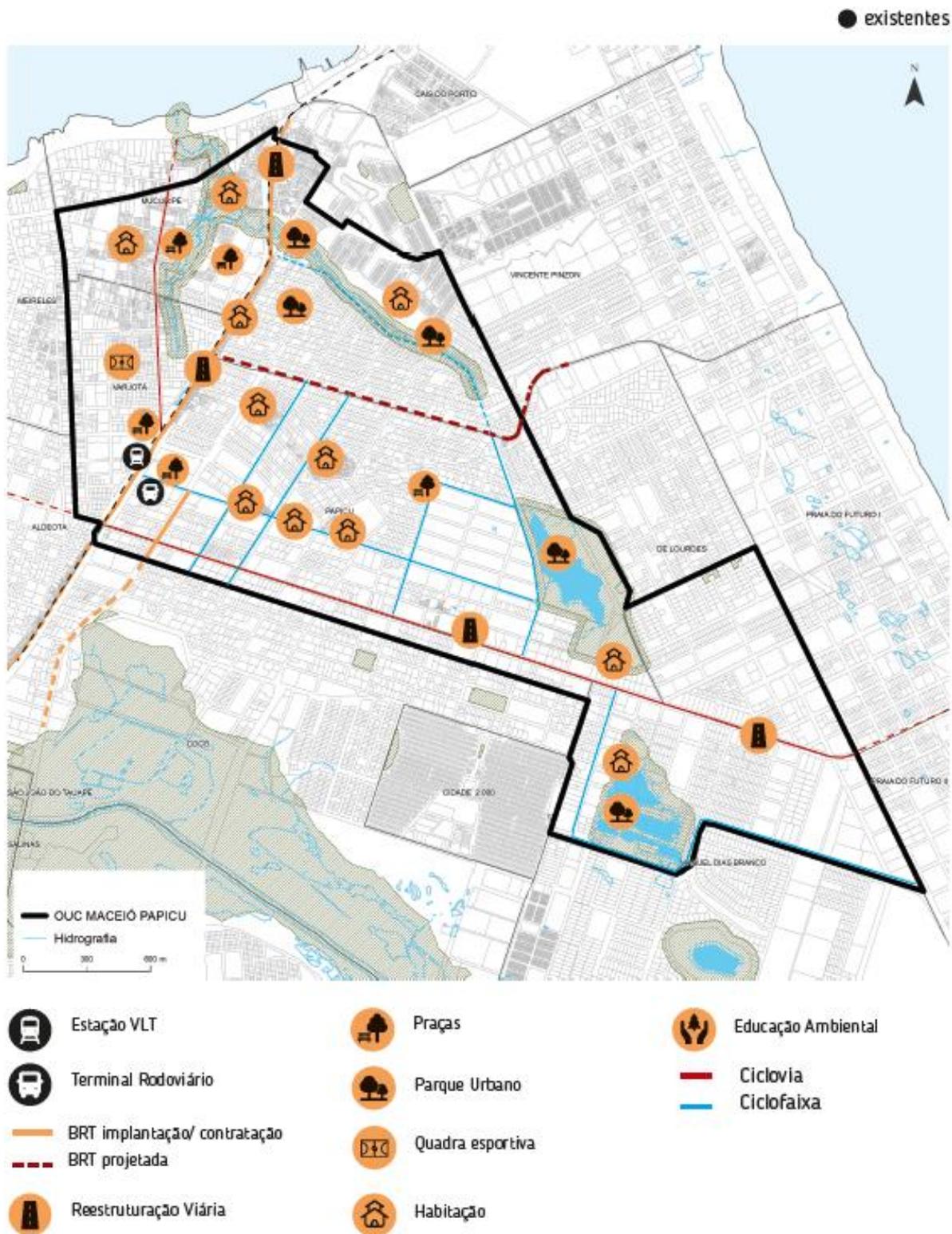


Figura 11– Projetos de melhorias propostas
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

1.5 Processo de Zoneamento

1.5.1 Zoneamento atual

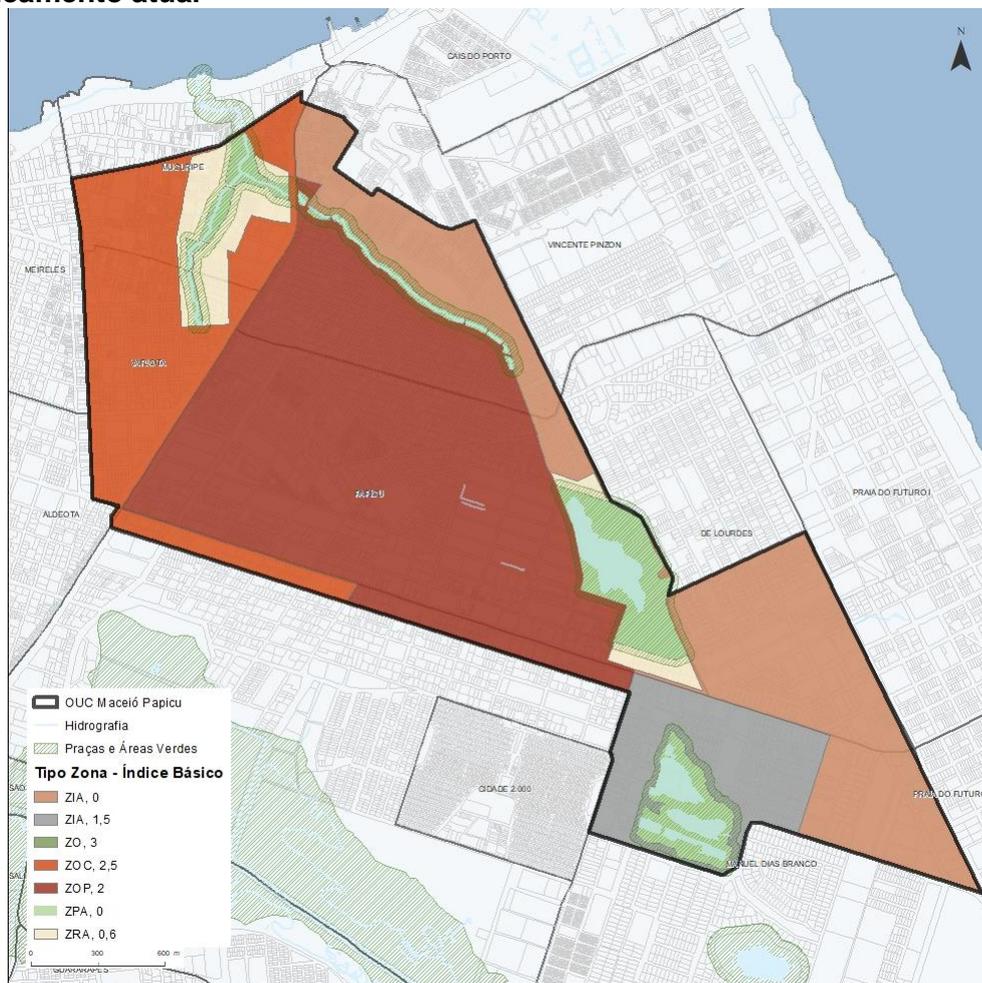


Figura 112 - Zoneamento atual.
Fonte - Quanta consultoria Ltda.

ZONA	IA MÁX.	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX	AR MIN LOTE	TEST MIN LOTE	PROF MAX LOTE	FRAÇÃO DO LOTE
ZIA 2	1 / 2	40	50	40	48	300	12	25	100
ZIA 3	1,5	40	40	40	48	300	12	25	100
ZOC	2,5	30	60	60	72	125	5	25	30
ZOP 2	3	30	60	60	72	125	5	25	30
ZPA 0	0	100	0	0	0	0	0	0	SF
ZRA	0,6	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

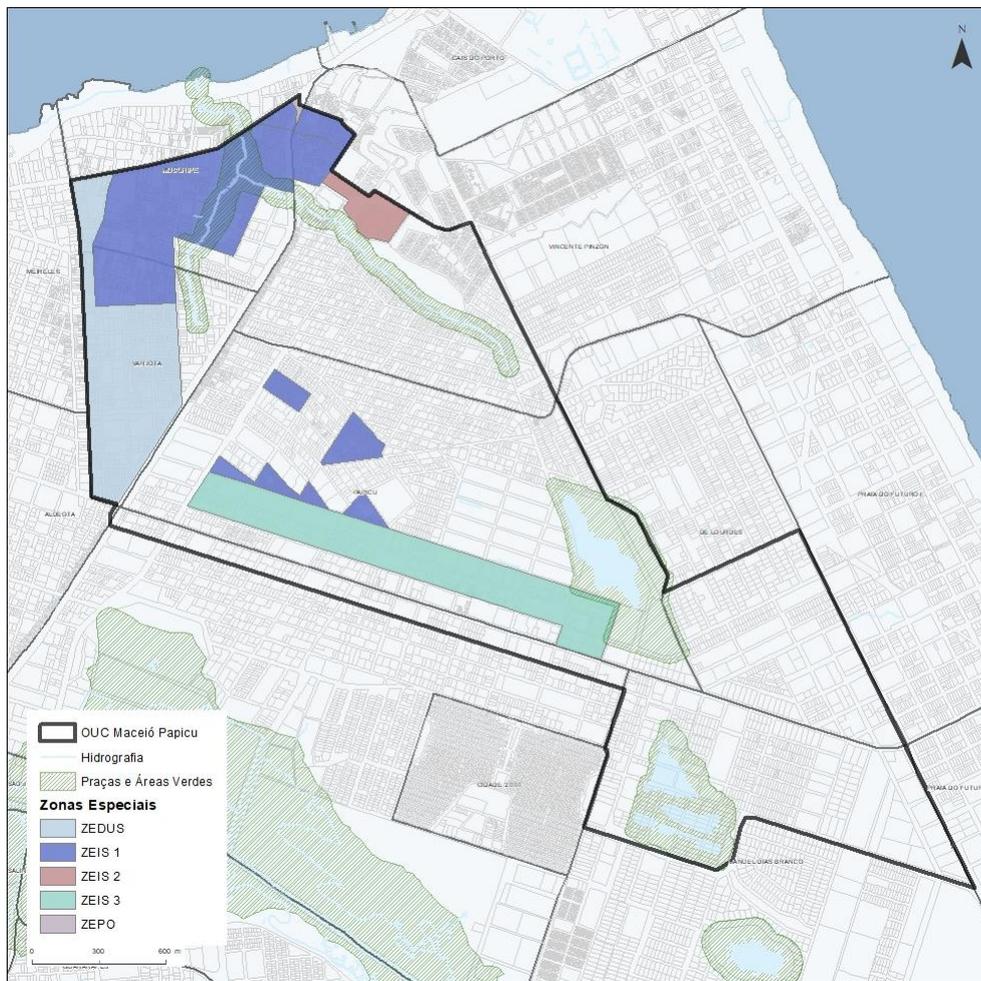


Figura 123 – Zoneamento atual zonas especiais / ZEIS / ZEDUS
 Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

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 VARJOTA	3	30	60	60	72	150	5	25	30

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

1.5.3 Zoneamento Proposto OUC Maceió Papicu

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: A zona contempla área que abrange o macrozoneamento atual de ZEDUS. Dessa forma, como parâmetros de definição do uso do solo, de acordo com a Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) foram mantidas as adequações de uso propostas.

Nesta área está inserida parte a do Polo Gastronômico da Varjota marcada por uso predominantemente residencial em que se é necessária manter, estimular o uso misto do solo, a caminhabilidade pedonal e o ciclismo na área devido à sua vocação no bairro para atividade de lazer, alimentação e turismo.

ZONA 03: Os parâmetros de usos estabelecidos para a área têm por pressuposto o estabelecido pelo zoneamento ambiental da ZIA II e ZIA III. A revisão realizada pela operação restringe-se aos usos de hotel e comércio atacadista. A respeito das atividades de hotelaria, considera-se que a proximidade com setores de apelo paisagístico e conectividade com a malha viária não pode ser ignorada e os usos exercidos em empreendimentos de menor porte são adequados à situação e favoráveis ao desenvolvimento social e econômico da região.

Além disso, destaca-se que as atividades não representam potencial impacto ambiental e são plenamente compatibilizáveis a natureza do instrumento do zoneamento ambiental.

Com relação aos usos de comércio atacadista, compreende-se que a inserção de equipamentos de pequeno porte possa dar suporte às atividades de comércio e negócios de pequeno porte, razoáveis a escala do bairro e promotores de melhor desempenho urbano.

ZONA 04: Compreende-se que a monotonia de usos do setor – notadamente residencial – deve ser contornada por meio de incentivos à implantação de equipamentos que possam viabilizar negócios de alcance local – como mercados atacadistas de pequeno porte – e pelo implemento de polos de lazer que viabilizam usos coletivos do espaço público e consequentemente demandam atividades de suporte – notadamente referentes a atividades de alimentação, lazer e cultura.

ZONA 05: Destacamos que as deficiências apontadas à Zona 05 são passíveis de serem contornadas via plano específico e projetos de requalificação urbana, uma vez que o baixo desempenho dos índices de salubridade seja o principal problema identificado. Nesse sentido, a necessidade de definição de parâmetros factíveis às ZEIS é latente, mas deve ser respondida na escala da especificidade dos territórios.

Aos vazios urbanos identificados, a implantação de empreendimentos de habitação social deve ser promovida como forma de viabilizar remoções compulsórias.

ZONA 06: A zona é delimitada em função da área de influência das vias arteriais: Av. Santos Dumont e Av. Henrique Sabóia. Os corredores são eixos notadamente conectados à malha viária de Fortaleza e por essa natureza admitem equipamentos de alcance municipal e metropolitano.

De modo a alinhar a característica da zona com as diretrizes do Plano de Mobilidade no âmbito da operação urbana os usos de delimitados pela ZOP2 são expandidos nas permissividades às atividades de maior porte. Usos com potencial de desagregar qualidade urbanística são restritos, como guarda de veículos horizontal e inflamáveis, bem como aqueles que inviabilizam o adensamento, como usos agrários.

- Mapa de zoneamento proposto:

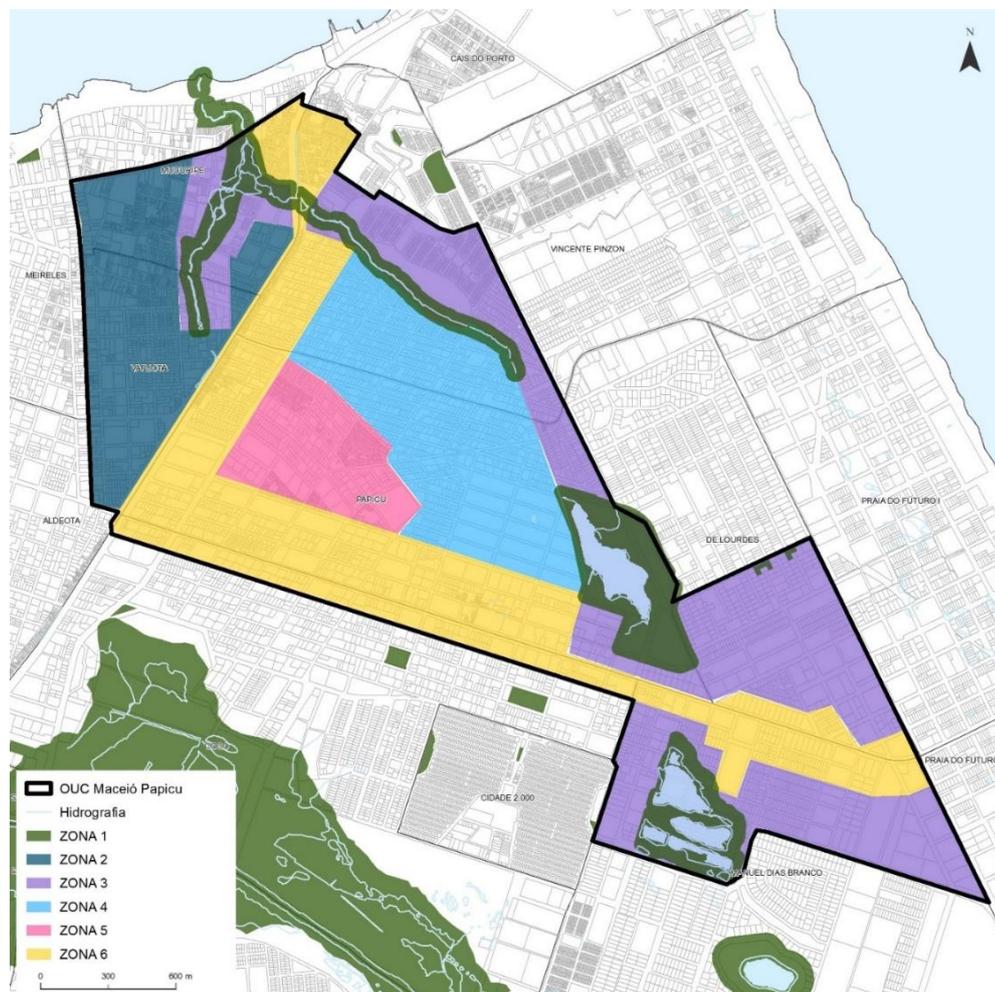


Figura 134 - Dados do zoneamento proposto.
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

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	4	30	60	60	72	125	5	25	SF
ZONA 3	2	30	60	60	48	125	5	25	30
ZONA 4	4	30	70	70	72	125	5	25	SF
ZONA 5	3	30	60	60	72	125	5	25	SF
ZONA 6	5	20	80	80	95	125	5	25	SF

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



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).