

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA INFRA-ESTRUTURA – SEINFRA
PROJETO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DO CEARÁ – PROURB-CE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE**

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE
PROJETO EXECUTIVO**

PROJETO 01: ROTEIRO DA FÉ

CONSÓRCIO VBA / ESPAÇO PLANO

2000

GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ

TASSO RIBEIRO JEREISSATI

SECRETÁRIO DE INFRA-ESTRUTURA

FRANCISCO DE QUEIROZ MAIA JÚNIOR

PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE

JOSÉ MAURO CASTELO BRANCO SAMPAIO

ELABORAÇÃO

CONSÓRCIO VBA / ESPAÇO PLANO

COORDENAÇÃO GERAL

EDUARDO ARAUJO SOARES - Arquiteto
FAUSTO NILO COSTA JÚNIOR - Arquiteto
AIRTON IBIAPINA MONTENEGRO JR. - Arquiteto

EQUIPE TÉCNICA DO CONSÓRCIO

ÂNGELA MARIA CARVALHO MOTA - Arquiteta
HUGO SANTANA DE FIGUEIREDO JR. - Engenheiro
JOÃO BARROS GURGEL JÚNIOR - Geólogo
MARCELO PINHEIRO DE CASTRO REBELLO - Geólogo
NAYMAR GONÇALVES BARROSO SEVERIANO - Economista
HUGO ALEXANDRE BRASIL - Engenheiro Civil
MANOEL DA SILVA ALVES - Engenheiro Civil
IRACEMA GONÇALVES DE MELO - Pedagoga
CARLOS AUGUSTO FERNANDES EUFRÁSIO - Advogado
JOSÉ DE ANCHIETA MOTA DE MELO - Advogado
MARIA MARGARETE GIRÃO NOGUEIRA - Advogada
DUMITRU PURCARU - Economista

COLABORAÇÃO TÉCNICA

RAQUEL VERAS LIEBMANN - Arquiteta
ANA CRISTINA GIRÃO BRAGA - Arquiteta
JEANINE LIMA CAMINHA - Arquiteta
REGINA MARIA ROCHA NOVAIS - Estagiária em Arquitetura
GEORGIANA MARIA A. MONT'ALVERNE - Estagiária em Arquitetura
MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ - Estagiária em Arquitetura
ALEXANDRE LACERDA LANDIM - Estagiário em Arquitetura

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

AUGUSTO NILO BARBOSA CAPIBARIBE - Arquiteto / Coordenador do PROURB e PDDU
ARILO LUNA - Engenheiro Civil
NILO PEREIRA LIMA - Engenheiro Civil
PAUTÍLIA FERRAZ - Assistente Social
WILSON RATS - Administrador
ELIZABETH SOCORRO PINHEIRO - Assistente Social
MARIA DE FÁTIMA SOCORRO PINHEIRO - Assistente Social
MARIA ZUÍTA ROGÉRIO R. OLIVEIRA - Tecnóloga
ALZIRA MARIA A. BEZERRA - Tecnóloga
JOSÉ AIRTON COSTA - Tecnólogo

EQUIPE DE APOIO

FRANCISCO DE OLIVEIRA BRASIL
HENRIQUE SOARES DE COIMBRA
ALEXANDRE ELIAS FERNANDES
ROBERTO CESAR OLIVEIRA CHAVES
DANIELLE ALVES LOPES
AILA MARIA ALMEIDA OLIVEIRA
MARIA AURENIR DA SILVA LIMA
FERNANDA ELIAS FERNANDES
CÍCERO VIEIRA NOBRE

1.0 APRESENTAÇÃO	07
2.0 O PROJETO NO CONTEXTO DO PLANO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	10
3.0 OBJETIVOS	16
4.0 JUSTIFICATIVA	19
5.0 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	23
6.0 PRODUTOS	26
7.0 ESTIMATIVA DE CUSTO	32
8.0 ANEXOS	35

RELAÇÃO DOS MAPAS, CROQUIS E QUADROS

• MAPA

01 - Situação do Projeto Roteiro da Fé	36
--	----

• CROQUIS

01 - Roteiro da Fé – Corte Esquemático das Tipologias de Urbanização	37
02 - Roteiro da Fé – Planta Baixa / Trecho Padrão	38

• QUADROS

01 - Discriminação dos Custos Estimados do Projeto	33
02 - Discriminação dos Custos Estimados da Obra	34

1.0 - APRESENTAÇÃO

As transformações econômicas, sociais e políticas que determinam a organização das pessoas e atividades, em um dado momento, no tempo e no espaço, decorrem sobremaneira de uma política urbana adequada, a qual não pode ser concebida de forma isolada. O desafio da requalificação da cidade num contexto geral está em compreender de forma sistêmica o modo como ocorrem os novos fluxos e conexões das atividades urbanas.

Envolta com esta conscientização, a Prefeitura de Juazeiro do Norte firmou convênio com o Governo do Estado para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Juazeiro do Norte, a fim de garantir que as diretrizes para ordenação do crescimento e desenvolvimento da cidade contemplem ações compartilhadas.

O presente documento constitui-se nos Termos de Referência para elaboração do Projeto Estruturante “**Roteiro da Fé**” que, em conjunto com uma série de outras ações públicas e privadas, promoveria a requalificação da Zona Central da Cidade, organizando seus espaços de forma legível, com melhoria do desenho urbano, introdução de novos usos condizentes com a contemporaneidade, criação de novos espaços públicos, acessibilidade garantida e, fundamentalmente, a preparação da Cidade para recepcionar o crescente contingente deromeiros que chega a Juazeiro do Norte de modo confortável, ao mesmo tempo incrementando o comércio através da elevação da qualidade do desenho urbano e da recuperação de áreas degradadas, ajudando a estabelecer uma imagem positiva para o centro da Cidade de Juazeiro do Norte. Esse projeto foi estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Juazeiro do Norte como projeto estruturante, e considerado prioritário para viabilizar a implementação do referido plano, o qual trará benefícios à cidade, com fundamental importância para a melhoria da qualidade de vida da população.

O projeto deverá compreender a realidade da Cidade de Juazeiro do Norte, com seu caráter místico, sua religiosidade marcante que impulsiona toda a vida da Cidade desde as manifestações sócio-culturais até a dinâmica da economia; os aspectos físico-geográficos do seu sítio histórico; sua urbanidade mal desenhada e de difícil leitura; sua relação conflituosa entre o uso do solo e o desenho urbano; a evidência do não planejamento e despreparo da Zona Central em absorver a expansão demográfica, a desigualdade social e a globalização econômica. A área onde será implantado este projeto é definida através de um perímetro que conecta os principais centros de romaria religiosa, agregando mais valor e identidade urbana à Zona Central da Cidade de Juazeiro do Norte, com um novo programa que deverá apresentar um pluralismo de usos contemporâneos e configurar uma boa legibilidade arquitetônica para que a cidade exiba, no futuro, uma qualidade contemporânea compatível com o desenvolvimento desejado.

O programa de usos para essa área inclui a definição de um novo corredor comercial, que segue as diretrizes das principais ruas comerciais de Juazeiro do Norte, além de conectar os centros de visitação religiosa; a manutenção das atividades institucionais do Poder Público, um Parque Central, locação de habitações de alta densidade, extensão dos usos do centro atual, delimitação de novos espaços públicos de convergência, além de equipamentos para o exercício de atividades esportivas e culturais ao ar livre, preparando o cenário para que novos investimentos privados sejam atraídos e justificados e venham a somar na obtenção da requalificação da área central da Cidade de Juazeiro do Norte.

Os Termos de Referência ora propostos, servem de base para que as consultoras que desejem participar do processo licitatório para a elaboração do citado projeto executivo, apresentem suas propostas, observando a relevância da sua qualidade técnica, a adequação à realidade local, o menor custo e o menor prazo.

Recomenda-se, ainda, a essas empresas, a consulta a todos os documentos integrantes do PDDU, os quais são: **Relatório de Questões / Módulo Conceito, Plano Estratégico, Plano de Estruturação Urbana, Legislação Básica e Estratégia de Implementação**. Os mesmos são elementos essenciais à compreensão adequada do contexto no qual se insere este projeto estruturante.

2.0 - O PROJETO NO CONTEXTO DO PLANO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

O Plano de Estruturação Urbana, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Juazeiro do Norte, nos seus aspectos físicos e urbanísticos, caracteriza-se como uma política de afirmação de diretrizes espaciais para o planejamento e o futuro da cidade, estabelecendo metas de longo prazo e visando o desenvolvimento da comunidade dentro dos espaços físicos adequados, com boa acessibilidade às pessoas, aos bens e aos serviços. Introduce um conjunto de formulações propositivas para a estruturação do espaço urbano da Cidade de Juazeiro do Norte e demais distritos municipais, sendo finalizado pela indicação de um elenco de intervenções estruturantes que, somadas e implantadas numa hierarquia temporal e de complementaridade, deverão, no final da sua implementação, configurar o perfil desejado para a Cidade e o Município de Juazeiro do Norte.

Todos os princípios que norteiam o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Juazeiro do Norte são consistentes com o conceito de sustentabilidade, que visam garantir a manutenção do meio ambiente, assegurando o atendimento das necessidades das populações, tanto a atual quanto a futura. Assim, a condição estratégica para o desenvolvimento e a melhoria da qualidade de vida urbana decorrerão do ajustamento entre o cenário natural devidamente preservado e o ambiente cultural definido por:

- Disponibilidade adequada de uma rede de infra-estruturas;
- Disponibilidade de fatores de produção aliados à oferta de oportunidades de formação de mão-de-obra qualificada e diversificada;
- Serviços de acesso e recepção;
- Preservação da identidade urbana e memória do cidadão;
- Oferta cultural e de lazer, com qualidade;
- Disponibilidade de habitação combinada com alto nível de acessibilidade e transporte diversificado;
- Gestão do crescimento urbano, apoiada na urbanização compacta com eliminação dos vazios urbanos, para obtenção da boa escala da cidade, tendo como medida o cidadão pedestre, reduzindo o privilégio do automóvel;
- Distribuição dos lugares de trabalho de forma dispersa e acessível às moradias, ao invés das grandes concentrações em situações remotas; e

- Preservação do ambiente natural.

O conceito básico adotado pelo Plano de Estruturação Urbana, para estruturar as futuras relações das atividades urbanas dentro do espaço da Cidade de Juazeiro do Norte, consiste na distribuição balanceada, de um conjunto de unidades de planejamento, designadas, aqui, como Unidades de Vizinhança, contendo uso misto composto de moradia, comércio, trabalho, natureza e equipamentos sociais, de lazer e de serviços. Essas Unidades de Vizinhança serão articuladas entre si por um circuito de transporte coletivo que as ligará, também, à zona central, aos parques, ao terminal rodoviário e às áreas de trabalho industrial, que serão ordenadas de modo descentralizado e acessível à mão-de-obra e ao transporte rodoviário de carga, proporcionando um equilíbrio das atividades urbanas.

Além disso o Plano de Estruturação Urbana estabelece políticas básicas a fim de assegurar a implementação desse conceito pelos agentes públicos e privados, as quais podem ser sintetizadas em:

- Reestruturar o zoneamento do solo urbano, através de uma estrutura policêntrica, com uso misto e incremento de densidade;
- Garantir a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação.

A formação do núcleo histórico original de Juazeiro do Norte decorreu de sua localização estratégica em meio às rotas de passagem para feiras no Crato, no século XIX e, posteriormente, esteve diretamente relacionada com o fenômeno religioso em torno da figura do Padre Cícero Romão Batista, o qual, em pouco mais de um século, alçou a Cidade à condição de um dos maiores centros de romarias do Brasil.

Implantada numa zona de tabuleiro, que se caracteriza como sertão, nas proximidades da Chapada do Araripe, Juazeiro do Norte consolidou-se como o centro comercial mais importante do sul do Estado, com as peregrinações aos santuários religiosos impulsionando esta atividade e gerando demanda para o aparecimento de outras atividades econômicas como a mini-indústria e a prestação de serviços, expandindo seu raio de influência para outros estados do Nordeste. Nesse contexto de impulsão econômica e demográfica, a Cidade de Juazeiro do Norte assume uma morfologia urbana concêntrica, com expansões a partir de alguns eixos estruturadores formados por rodovias, que hoje se configura como uma Zona Central

fortemente adensada e uma periferia mais diluída, por vezes até rarefeita, com vazios urbanos. A cidade expande seus limites acarretando surtos de ocupação desordenada e espontânea num quadro de desorganização espacial.

A Zona Central de Juazeiro do Norte, no entanto, possui uma ocupação do solo densa, com usos muitas vezes incompatíveis com o tipo de parcelamento e o desenho urbano existente, gerando inúmeros conflitos entre usuários. Por outro lado, representa um papel prioritário na imagem da Cidade, sendo o grande centro gerador de atração para toda a população local, que para lá acorre na busca dos principais serviços, do comércio, dos órgãos governamentais, do lazer, etc.

Atualmente, a Zona Central apresenta uma qualidade de desenho urbano ruim, incompatível com sua relevância histórica e importância econômica para a Cidade. Existe um sério conflito entre o tráfego e os usuários pedestres, ciclistas e outros transportes populares como carroças de mão ou de tração animal ainda existentes, devido à falta de hierarquização das ruas e ao comércio desorganizado. A desregulamentação dos anúncios publicitários permitiu a poluição do espaço aéreo das ruas, prejudicando a apreensão semiótica da Cidade e obstruindo potenciais perspectivas agradáveis. A divisão fundiária, constituída de lotes estreitos e profundos não é a mais adequada ao uso comercial, bem como os quarteirões de longo perímetro. Todas essas variáveis, somadas a fatores sociais como o baixo nível econômico da população, formada majoritariamente por migrantes rurais descapitalizados e fatores culturais subjetivos, tais como a formação de padrões de cultura em muitos setores da população, marcados pelo desrespeito aos valores urbanos, transformaram a Zona Central de Juazeiro do Norte num território com alto índice de desconforto ambiental (acústico, visual e térmico) e ergonômico (calçadas estreitas, interrompidas por degraus e/ou garagens, ausência de mobiliário urbano adequado, etc.).

Com esse quadro, verifica-se uma centralidade confusa com uma série de adversidades a uma boa urbanidade, com problemas de conexão de seus espaços, falta de imagem iconográfica representativa de sua população, carência de espaços públicos, acessibilidade dificultada à maioria das atividades e má distribuição espacial das funções urbanas. As conseqüências desse quadro são:

- O desinteresse dos investidores futuros na injeção de capital numa área que tende à degradação em poucos anos;

- A forte competitividade de outras áreas para especulação comercial e imobiliária, com o aparecimento de um novo modelo de centro de negócios – o *Shopping Center*;
- A fuga das populações de melhor condição econômica para outras áreas;
- Aumento da marginalidade;
- Rápido desaparecimento da Zona Comercial de classe média que envolve o centro comercial.

A Zona Central de Juazeiro do Norte é ainda uma área de vitalidade e não se pode dizer que encontra-se degradada por completo; ações pontuais e/ou pequenos projetos poderiam ser implantados para minimizar os malefícios da falta de planejamento das últimas décadas. Entretanto, há que se considerar um fator determinante na tomada de decisões quanto ao futuro pretendido para a Cidade, que são as **romarias**. Em quatro eventos principais durante o ano e em outras inúmeras datas, Juazeiro do Norte recebe cerca de um milhão de romeiros por ano, os quais ocupam a cidade não somente com sua fé, mas aumentando o tráfego, sobrecarregando as infra-estruturas e também deixando divisas no Município, à medida que incrementam o comércio e a circulação de capital. A maioria dos locais sagrados das romarias está no perímetro do centro comercial, o que transforma os principais corredores comerciais do centro em palco de procissões e fluxos periódicos de romeiros, às vezes a pé, outras vezes com suas carroças, paus-de-arara, etc.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU, de Juazeiro do Norte, em seu módulo Plano Estratégico, define como primeiro componente de Desenvolvimento Estratégico que **Juazeiro do Norte deverá tornar-se o maior centro de turismo religioso da América Latina**. Para atingir tal meta, faz-se necessário uma operação sofisticada e de largo alcance, envolvendo todas as categorias de usuários da Zona Central e compreendendo uma série de intervenções estruturantes que, em conjunto, possibilitaria uma melhoria da sanidade dos espaços centrais. Dentre essas intervenções, o projeto **Roteiro da Fé** representa uma oportunidade para uma recontextualização da zona central em concordância com a condição estratégica que se deseja para a Cidade de Juazeiro do Norte.

Nesse contexto, a zona central, deverá ser compreendida como espaço destinado a abrigar as atividades de “todos”, e identificar-se como “core” da comunidade, espaço de maior convergência social e onde a sinergia das atividades urbanas alcançam seu ápice. Além disso, a zona central é parte da imagem simbólica e memorável de seus cidadãos. É de grande valor

para a sanidade da comunidade que essa área seja bem definida e que possa comportar essas atividades contemplando propostas para uma centralidade densamente organizada, enfatizando um programa de necessidades que possa estimular e identificar o papel da zona central dentro dessa estrutura.

3.0 - OBJETIVOS

Na Zona Central de Juazeiro do Norte coexistem diversos usos e atividades que têm, historicamente, consolidado essa área como foco de fluxo local e regional de populações e representante de valor simbólico vinculado à religiosidade de seu povo e aos eventos históricos que tiveram como palco suas ruas estreitas, praças e Igrejas. O uso residencial aparece imerso, em ruas perpendiculares à malha de atividades comerciais e de serviços que se conformam como corredores, criando uma larga zona de uso misto. Entretanto, já se verifica uma tendência ao esvaziamento dessa função, devido às pressões da má urbanidade, o que levará o centro, em pouco tempo, a sofrer um processo de desgaste. Em face das crescentes crises climáticas e políticas na zona rural nordestina e o conseqüente êxodo para os centros urbanos, Juazeiro do Norte funciona como pólo atrator de uma significativa fatia dessa população, que para lá acorre em busca de oportunidades na multifacetada economia do Município. Além disso, é grande o contingente de romeiros que permanece na Cidade após as peregrinações.

Em tais circunstâncias, o centro da Cidade de Juazeiro do Norte apresenta-se despreparado para abrigar novas atividades urbanas que absorvam tais necessidades e sejam geradoras de desenvolvimento para o Município. O projeto **Roteiro da Fé** vem preparar um cenário físico-espacial que oferece possibilidades de novas relações espaciais das atividades urbanas e seus fluxos, a fim de:

- fortalecer o núcleo central;
- ordenar os usos institucionais promovendo uma maior significância de seus espaços;
- possibilitar a implementação de novos usos contemporâneos na Zona Central da Cidade;
- ampliar o estoque habitacional nas proximidades da Zona Central;
- habilitar a população para o uso habitual do centro, animando a vida cultural;
- aumentar a atratividade da zona central com a criação de novos espaços públicos;
- criar atrativos de desenvolvimento na zona urbana existente para conter a “fuga” de atividades urbanas para outras áreas em processo de autoconsolidação em novo centro urbano (região do Triângulo);
- aumentar as áreas de uso público com pluralismo de atividades em seu entorno;
- propiciar mais conforto para os romeiros e turistas durante as romarias e em todo o ano;

- tornar viável a convivência das romarias com os diversos tipos de atividades comerciais, com segurança;
- fortalecer a relação da Zona Central com os demais bairros da Cidade, preservando o caráter de centro convergente regional daquela área; e
- criar maior comunicabilidade, acessibilidade e legibilidade entre os principais centros de peregrinação religiosa, dispersos na Zona Central.

Este projeto representa a oportunidade para auxiliar a organização dos espaços públicos, redistribuindo as atividades urbanas num cenário atual, de forma que a cidade possa exibir em sua Zona Central uma boa qualidade arquitetônica e urbanística.

A forma de ocupação espontânea e acelerada pela qual passou a Cidade de Juazeiro do Norte, sugere um quadro de desorganização espacial que prejudica tanto a percepção da Cidade como lugar, quanto o bom funcionamento das atividades urbanas, o que acaba se refletindo numa má utilização dos espaços e na sobrecarga dos recursos de infra-estrutura básica. O caráter de cidade cosmopolita, cuja população tem, historicamente, se originado de diversas regiões do Estado e do País, atraída pela imagem de “Capital da Fé”, contribuiu decisivamente para a falta de identidade urbana que sua tipologia apresenta. A precariedade no tocante ao espaços de uso comum, a concentração das funções comerciais e de serviços na Zona Central, gerando situações de desconforto para os usuários, constituem condições inadequadas a um desenvolvimento consistente e à qualidade de vida desejáveis.

Atualmente, em todas as grandes cidades do mundo, os centros urbanos estão sendo repensados e remodelados. O urbanismo contemporâneo acredita na importância do centro da cidade como elemento de referência simbólica, de vitalidade econômica e aglutinador das principais atividades e serviços da urbanidade. O que hoje chama-se Centro ou Zona Central é o que antes foi a cidade como um todo, seu núcleo histórico, que agora é o registro de nascimento, a carta de identidade de uma cidade atualmente expandida.

A metropolização e/ou a expansão das cidades para raios que superam a caminhabilidade e o emprego sistemático de modelos urbanísticos que privilegiam o uso do automóvel como principal meio de comutação, contribuiu para a introdução de um novo elemento urbano que veio ameaçar a vida dos centros de cidades – o *Shopping Center*. Juazeiro do Norte recentemente incorporou esse elemento como resposta a uma demanda da população por um modelo mais seguro e confortável de comércio, aliado ao lazer e entretenimento.

O *Shopping Center* Cariri, localizado no Bairro Triângulo, embora ainda longe de sua plena incorporação pela população, poderá ser um organismo de enfraquecimento da vitalidade comercial da Zona Central de Juazeiro do Norte, se a Cidade não investir na recuperação de seu centro, na melhoria dos espaços públicos, na manutenção dos órgãos institucionais e governamentais naquela área, na qualidade dos serviços, na arborização das ruas, etc. Felizmente, a Zona Central de Juazeiro do Norte tem a seu favor a presença dos templos de peregrinação e culto ao Padre Cícero e a localização estratégica que faz com que o acesso ao Horto, outro foco de atração da Cidade, imprescindível da passagem pela Zona Central, característica que deve ser mantida.

Diante do desafio de manter a vitalidade da Zona Central de Juazeiro do Norte, como parte da estratégia de desenvolvimento que prevê o crescimento econômico e o desenvolvimento social

do Município, utilizando-se de potencialidades intrínsecas como o Turismo Religioso, o Comércio / Serviços e Atividades Culturais, o Projeto Estruturante **Roteiro da Fé** prevê, como mecanismo de requalificação do centro da cidade, em seu desenho urbano, novas iniciativas imobiliárias fundamentado num programa edificatório básico que consiste nos seguintes elementos estruturadores:

- Calçadão para pedestres com mobiliário urbano e comércio, em ambas as faces do espaço central;
- Área organizada, no centro do calçadão, para comércio de rua (informal);
- Edificações ligadas às atividades mini-industriais, ou seja, pequenas oficinas artesanais e edificações para escritórios, no primeiro pavimento;
- Parque Central;
- Habitações de alta densidade, ocupando o segundo e o terceiro pavimento das edificações;
- Lugares de hospedagem diversificada para romeiros e turistas;
- Estacionamentos pulverizados em toda o perímetro do “Roteiro da Fé”;
- Sedes para equipamentos culturais e instituições a serviço de visitantes e habitantes, tais como: auditórios, museus, escolas, etc.;
- Delimitação de novos espaços públicos de convergência;
- Extensão dos usos do centro atual;
- Edifícios de escritórios;
- Edifícios ligados ao entretenimento (cinema, teatro, anfiteatro e outros);
- Equipamentos para o exercício de atividades esportivas e culturais ao ar livre.

O projeto, estimulando um trabalho estruturado de extensão dos espaços centrais da Cidade, ordenando seus espaços públicos e semipúblicos de acordo com as novas funções urbanas, deverá manter e preservar o seu caráter urbano específico. Os efeitos esperados pela sua implantação são:

- Incremento da atratividade religiosa;
- Melhores condições de conforto físico, acessibilidade e salubridade para a atividade comercial e prática religiosa;
- Realce das estações de peregrinação já consagradas;
- Melhoria do espaço público e clara definição do circuito de procissões orientado para turistas e romeiros;
- Melhoria da imagem urbana da Zona Central, com escala compatível com a cidade atual e a cidade futura;
- Definição de uma área de tráfego calmo, com uso predominante de pedestres e compatível com o raio padrão de caminhabilidade;
- Obtenção de uma melhor qualidade do desenho urbano;
- Manutenção da vitalidade dos espaços públicos, através da garantia de permanência de um percentual de uso residencial e suas atividades relacionadas;
- Valorização imobiliária da Zona Central, com a conseqüente atratividade de investimentos;
- Gradativa ampliação dos passeios para pedestres na Zona Central, a partir da redução da intensidade de tráfego;
- Ganho de uma área verde no meio da massa edificada da Zona Central, em área limite de várias Unidades de Vizinhança, com o Parque Central.

5.0 - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

O projeto **Roteiro da Fé**, para Juazeiro do Norte, que terá os seus projetos executivos elaborados com a orientação destes Termos de Referência, será composto por um conjunto de intervenções ao longo de um perímetro que conecta os principais locais sagrados de peregrinação (Igreja de Nossa Senhora das Dores, Igreja de Nossa Senhora do Socorro e Cemitério, Igreja do Sagrado Coração e Igreja dos Franciscanos), localizados na área central da cidade, como um novo microzoneamento envolvendo a locação e a determinação de áreas para novos usos e atividades, a partir de um plano de massa para a área, diretrizes viárias de conexão com a malha circundante, novas edificações para agrupar os usos diversificados a ser incrementados, inclusive o uso habitacional de alta densidade, desenho de novos espaços de uso público e o Parque Central.

O projeto constitui-se de um conjunto de ações em consonância com outros Projetos Estruturantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, como por exemplo, a construção da Central de Informações Turísticas, o Centro de Referência da Cultura Juazeirense, o trecho do subsistema troncal de transporte e acessibilidade – Anel Pericentral, etc. Dentre as diversas ações do projeto **Roteiro da Fé**, destaca-se uma intervenção nos miolos das quadras dos quarteirões que compõem o perímetro citado, de forma a tirar proveito do padrão de parcelamento do solo, dando um uso novo e coletivo a terrenos desperdiçados nos fundos dos lotes estreitos e compridos da área, criando um percurso diferenciado de atividades comerciais, de serviços, religiosidade e lazer, com as seguintes diretrizes:

- Criação de galerias, cujos limites serão conformados por novas fachadas criadas a partir das edificações existentes. Essas galerias terão desenho dinâmico, respeitando os contornos de edificações relevantes a serem preservadas e criando uma via contínua que servirá como via processional, por ocasião das romarias, espaço para manifestações artísticas, desfiles cívicos e diversionais, comportando ainda o comércio informal;
- Formação de “praças internas” onde a galeria se abre em pátios e se conecta com o exterior, garantindo a fluidez dos espaços;
- Reconstruir e/ou reformar as estruturas arquitetônicas do perímetro, inclusive as da face externa, com diversos padrões de edificações para gerar uma nova volumetria e responder à demanda por usos habitacionais, comerciais e de serviços.

As ruas limítrofes deste perímetro, ou seja, aquelas lindeiras às faces externas, funcionarão como um binário, tendo suas seções alargadas e sendo dotadas de estacionamentos. O alargamento das vias será possível graças ao recuo das fachadas e sua reconstrução no

interior da atual edificação. Este sistema permitirá a diversidade tipológica das quadras, o alargamento dos passeios e a arborização das ruas, bem como reduzirá a desapropriação dos terrenos, a pequenos trechos. O processo de implantação deste projeto deverá ocorrer em etapas e como uma operação urbana, que envolva a iniciativa privada, proprietários, usuários e o Poder Municipal, este último através de incentivos fiscais e, sobretudo, através da implantação da infra-estrutura básica. Para obtenção dos resultados previstos faz-se necessária a obediência ao código de obras e posturas e a criação de normas setoriais que guiarão o uso do solo na área do projeto e das quadras imediatamente adjacentes. A população deverá ser reunida para discutir o projeto, para que vislumbrem os seus benefícios a longo prazo e possam expressar suas idéias, de forma democrática, o que certamente trará mais rápida aceitação.

As melhorias adquiridas com a implantação do projeto **Roteiro da Fé** serão gradativamente reproduzidas no restante da Zona Central, pois a elevação do valor imobiliário no circuito provocará uma reversão de expectativas, induzindo a que os proprietários das áreas adjacentes busquem também oferecer bons espaços e serviços, o que, a longo prazo, beneficiará todo o centro de Juazeiro do Norte.

O projeto deverá, ainda, materializar em campo, em função das normas legais vigentes, as faixas de primeira e segunda categorias necessárias aos recursos hídricos, no trecho correspondente à área de intervenção.

Em anexo são apresentados um mapa (MAPA Nº 01) com a marcação da área do projeto, bem como dois croquis (CROQUIS Nº 01 e CROQUIS Nº 02) onde estão indicadas as tipologias e os padrões de uso do solo, bem como o sistema viário básico proposto de acesso à área específica.

O objeto dessa licitação compreenderá os seguintes estudos:

1. ESTUDO GLOBAL DE URBANIZAÇÃO

1.1. Plano de massa.

1.2. Proposta geral de acessibilidade (ordenamento das vias existentes, abertura de novas vias e estacionamentos).

1.3. Estudo de volumetria da área do projeto.

1.4. Projeto de Urbanismo do Parque Central na área determinada pelo Plano de Estruturação Urbana, contendo: levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de metro em metro e com indicações de todas as redes de infra-estrutura existentes; Projeto de urbanização do parque; detalhamento de todo o mobiliário urbano que será utilizado no parque; projeto de paisagismo; projeto de terraplanagem, inclusive com quadros de cubação; projeto de iluminação; projeto de irrigação contendo, inclusive, a captação e a reservação da água; projeto de sinalização; orçamento técnico detalhado; cronograma físico-financeiro; e especificações gerais.

1.5. Estudo geral de arborização, sinalização e mobiliário urbano.

1.6. Estudo de microzoneamento de uso e ocupação do solo, complementando o disposto na legislação básica proposta no PDDU.

2. PROJETOS ARQUITETÔNICOS E PROJETOS COMPLEMENTARES DOS EQUIPAMENTOS

Projeto de arquitetura, projeto paisagístico, projetos de instalações, projeto estrutural, projeto de comunicação visual, especificações, orçamentos e cronogramas dos equipamentos de pequeno porte previstos para a área do projeto, dentro da concepção geral de urbanização a ser definida para a área.

3. ESTUDO DE DRENAGEM

Projeto de drenagem e, se necessário, galerias subterrâneas para as bacias correspondentes à área do projeto; deverão ser apresentadas plantas, com as drenagens a serem executadas e o complemento das galerias até o lançamento final.

4. ESTUDO DE COMPATIBILIZAÇÃO DAS REDES DE INFRA-ESTRUTURA

Verificação, ajustes e compatibilizações das redes existentes e dos projetos de expansão das redes de Infra-estrutura (Abastecimento d'Água, Esgotamento Sanitário, Energia Elétrica e Telefonia) na área do projeto, visando harmonizá-las com a concepção urbanística a ser definida para a área.

5. ESTUDO DE DESAPROPRIAÇÃO

5.1. Levantamento cadastral do número de terrenos e edificações, que deverão ser desapropriados e demolidos para desobstrução e implantação de todo o projeto, contendo os elementos necessários à sua avaliação.

5.2. Avaliação dos imóveis cadastrados no item anterior, com laudos individuais dos mesmos, em nível expedito, por pessoa e imóvel referido, especificando o trecho em que se localiza cada um deles.

5.3. Planta de situação dos imóveis levantados no item 5.2, na escala 1:200 (um para duzentos), com memórias descritivas dos terrenos, edificações e benfeitorias, contendo as informações básicas requeridas para registro em cartório.

5.4. Cópias de escrituras, matrículas, ou outros documentos existentes, acompanhados da relação individual de pessoas e imóveis, para todos os imóveis listados no levantamento cadastral, em condições normais de adentrarem no processo jurídico final de desapropriação.

6. ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

EIA / RIMA para implantação do conjunto de obras propostas na área específica, para avaliar os impactos das diversas atividades a serem desenvolvidas quanto à poluição sonora, ambiental, resíduos das pequenas e mini-indústrias, etc.

7. RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Relatório de Impacto de Vizinhança, RIV para avaliação e simulação dos futuros fluxos viários, mudanças no perfil sócio-econômico dos novos moradores e usuários, melhoria na qualidade de vida e as conseqüências do projeto nas esferas social e comunitária.

8. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O projeto a ser elaborado com base nestes Termos de Referência integra o contexto de projetos estruturantes que deverão alavancar o desenvolvimento econômico e a reestruturação urbana do Município de Juazeiro do Norte, guardando estreita relação de complementaridade com outros projetos estruturantes do módulo Desenvolvimento Estratégico (Sistema de Promoção do Município, Atração de Pequenos Negócios, etc.) e do módulo Estruturação Urbana (Anel Pericentral, Centro de Referência da Cultura Juazeirense, Central de Informações Turísticas, Reurbanização dos Mercados Públicos da Zona Central, etc.), todos conectados pela idéia comum de que, a médio prazo, Juazeiro do Norte será um grande centro comercial, de serviços, pólo de eventos e de peregrinação religiosa.

Do ponto de vista estratégico e de viabilidade econômico-financeira, é possível fazer, a priori, uma pré-identificação dos benefícios econômicos que serão gerados pelo projeto:

8.1. Desenvolvimento do turismo religioso e de eventos, com conseqüente impacto positivo na ativação dos negócios associados a essa atividade, tais como:

- Expansão do setor hoteleiro nas suas diversas categorias;
- Incremento do comércio varejista; e
- Diversificação da prestação de serviços.

8.2. Aumento do número de visitantes, com conseqüente impacto mais generalizado e disseminado nas atividades econômicas tradicionais.

8.3. A implantação do perímetro reedificado e reurbanizado provocará uma natural valorização na área de influência direta do projeto, estimulando, em conseqüência, a expansão da atividade imobiliária, que trará imediato impacto na circulação de dinheiro no Município, levando a uma maior dinamização da atividade econômica e da oferta de empregos, inclusive gerando maior arrecadação de IPTU, além do aumento do ISS, decorrente da atração de novos negócios e de prestadores de serviços.

A elaboração do estudo de viabilidade econômico-financeira deverá buscar, finalmente, a sustentabilidade do projeto, destacando a abordagem dos seguintes aspectos, dentre outros:

- O projeto propiciará a introdução de procedimentos novos por parte dos municípios para encaminhamento de novas ações e negócios no futuro?
- O projeto tem sustentabilidade financeira?
- A comunidade beneficiária terá a propriedade?
- O projeto contempla algum esforço de capacitação (treinamento) para os diversos agentes envolvidos com o mesmo?
- Quais os benefícios sociais que o projeto apresenta?
- Existe impacto identificável sobre a pobreza?
- Quais os riscos do projeto?

O estudo deverá, ainda, explicitar a política de recuperação de custos e estimativa de fluxo de caixa, por ano, para 10 (dez) anos, quando esse procedimento for aplicável.

9. PLANO DE REASSENTAMENTO DA POPULAÇÃO ATINGIDA PELO PROJETO

9.1. Estudos para retirada e assentamento das famílias com renda mensal de 0 a 03 salários mínimos, situadas em áreas a serem desocupadas para implantação da obra. Esses estudos desenvolver-se-ão de acordo com o modelo adotado pelo PROURB-CE.

9.2. Estudos de seleção de terreno para reassentamento das famílias. As alternativas a serem apresentadas deverão situar-se num raio máximo de 1.000,0m do atual local de moradia das famílias, devido às diversas relações desenvolvidas pelas mesmas com a área.

Todos os estudos e projetos acima listados deverão apresentar, quando assim se justificar, as especificações técnicas, os orçamentos detalhados, os cronogramas (físicos e financeiros) de implantação (isolados por projeto / estudo), o cronograma físico-financeiro global integrado dos diferentes projetos / estudos e o roteiro dos procedimentos gerais de implementação (Plano de Implementação).

Para o Plano de Implementação deverão ser explicitados os seguintes aspectos:

- papel do setor público no projeto;
- papel do setor privado no projeto;

- proposta de aquisição de áreas (terrenos), quando se justificar tal procedimento;
- esquema de financiamento / equacionamento dos recursos necessários para as obras; e
- Plano de Desembolso dos Recursos, associado ao Cronograma Físico-Financeiro Global.

7.0 - ESTIMATIVA DE CUSTO

Em função dos grandes itens de estudo a serem apresentados pela consultora, foram estimados os custos individualizados para cada item que, somados, totalizam R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) estando os mesmos discriminados no QUADRO Nº 01 que se segue:

QUADRO Nº 01 – DISCRIMINAÇÃO DOS CUSTOS ESTIMADOS DO PROJETO

PRODUTO	VALOR
1. Estudo Global de Urbanização	R\$ 95.000,00
2. Projetos Arquitetônico e Projetos Complementares dos Equipamentos	R\$ 55.000,00
3. Estudo de Drenagem	R\$ 32.000,00
4. Estudo de Compatibilização das Redes de Infra-estrutura	R\$ 12.000,00
5. Estudo de Desapropriação	R\$ 13.000,00
6. Estudos de Impacto Ambiental	R\$ 15.000,00
7. Relatório de Impacto de Vizinhança	R\$ 7.000,00
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	R\$ 13.000,00
9. Plano de Reassentamento da População Atingida pelo Projeto	R\$ 13.000,00
TOTAL GERAL	R\$ 255.000,00

Para fins de montagem de programações de investimentos e negociações junto a entidades financiadoras, dentre outros objetivos, foi definida no QUADRO Nº 02, apresentado a seguir, uma estimativa preliminar de custo para as obras decorrentes do projeto estruturante acima descrito, cujo valor total será de R\$ 2.409.000,00 (dois milhões, quatrocentos e nove mil reais).

QUADRO Nº 02 – DISCRIMINAÇÃO DOS CUSTOS ESTIMADOS DA OBRA

PRODUTO	VALOR
1. Obras e Serviços de Infra-estrutura	R\$ 290.000,00
2. Obras e Serviços de Urbanização	R\$ 1.629.000,00
3. Obras e Serviços Relacionados com as Edificações	R\$ 330.000,00
4. Desapropriações	R\$ 160.000,00
TOTAL GERAL	R\$ 2.409.000,00

Essa estimativa não poderá ser parâmetro para fins licitatórios das obras identificadas através da elaboração dos projetos previstos no QUADRO Nº 01, anteriormente citado.

As licitações a serem posteriormente feitas deverão pautar-se nos projetos executivos, especificações e orçamentos detalhados que constarão dos produtos técnicos a serem apresentados pela empresa vencedora do certame, orientado por estes Termos de Referência.

INSERIR MAPA N° 01

Inserir CROQUIS N° 01

Inserir CROQUIS N° 02