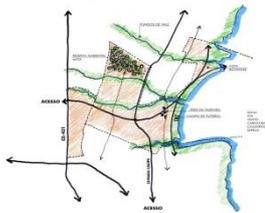
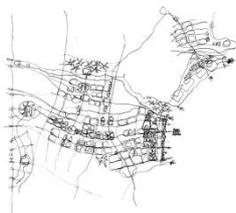


C I D A D E C A U Y P E

MASTERPLAN PRELIMINAR

19.03.2015

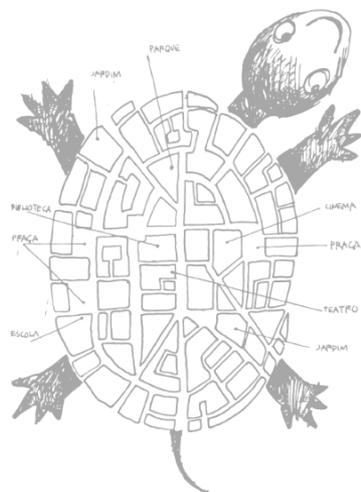


ISAL - IMOBILIÁRIA SERRA AZUL LTDA.

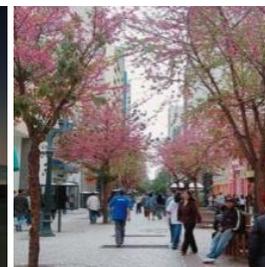
NEOURBIX
DESIGN ARCHITECTURE URBANISM

jaime lerner
arquitetos associados

A cidade é uma invenção do homem e é para ele que toda cidade deve ser dimensionada.



- Densidade
- Diversidade
- Identidade
- Mobilidade
- Coexistência
- Sustentabilidade



Integração e inserção urbana

- conectividade, acesso e mobilidade
- prioridade ao transporte coletivo e integrado
- transportes alternativos

Sustentabilidade e densidade

- estrutura urbana e redes urbanas
- vida, trabalho, lazer, educação, compras
- meio ambiente como base de referência

Diversidade

- mistura de usos e atividades
- mistura de rendas
- mistura de tipologias

Identidade e Ancoragem

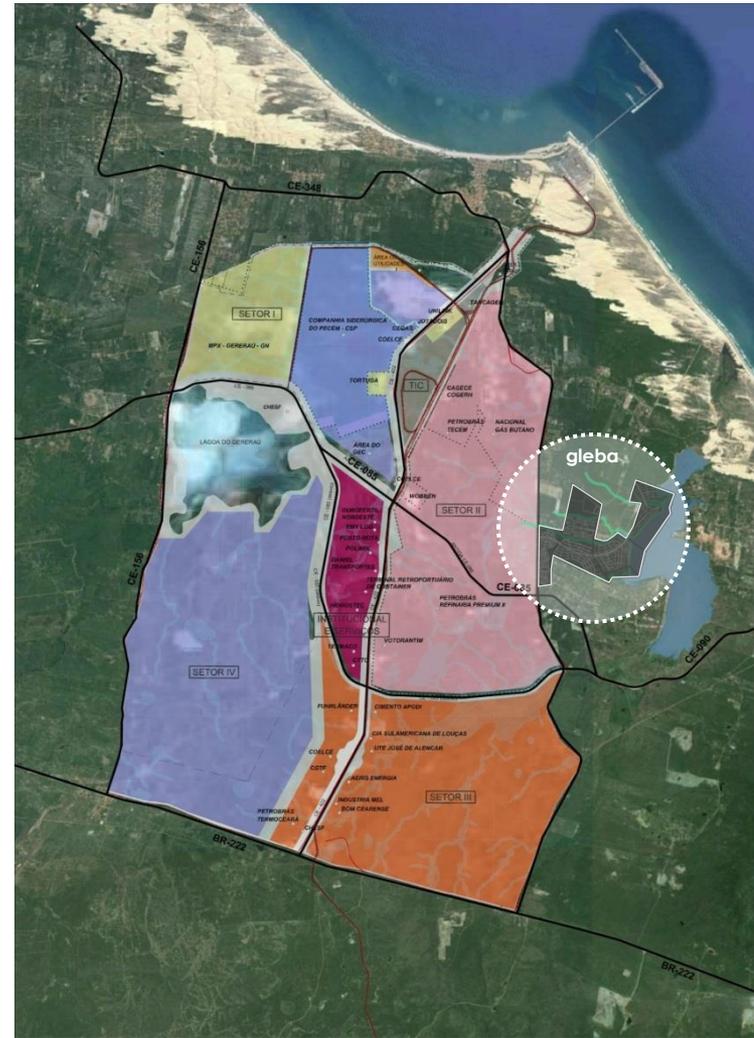
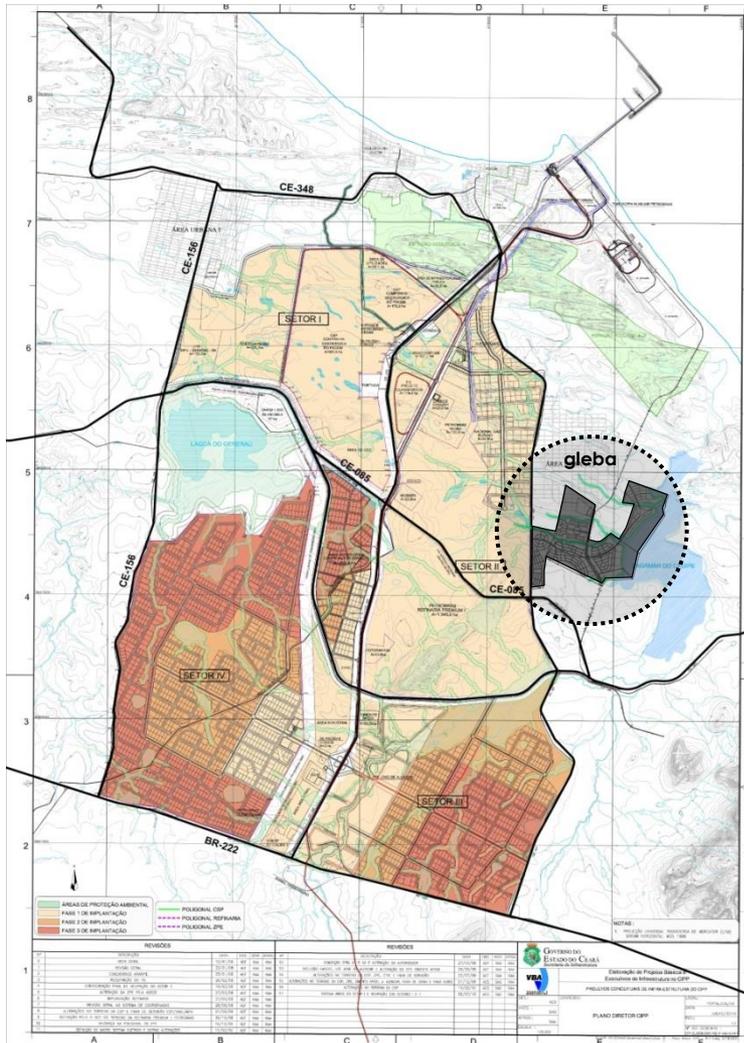
- ancoragem na memória, na geografia, na cultura local
- cenários e pontos referenciais
- novas identidades

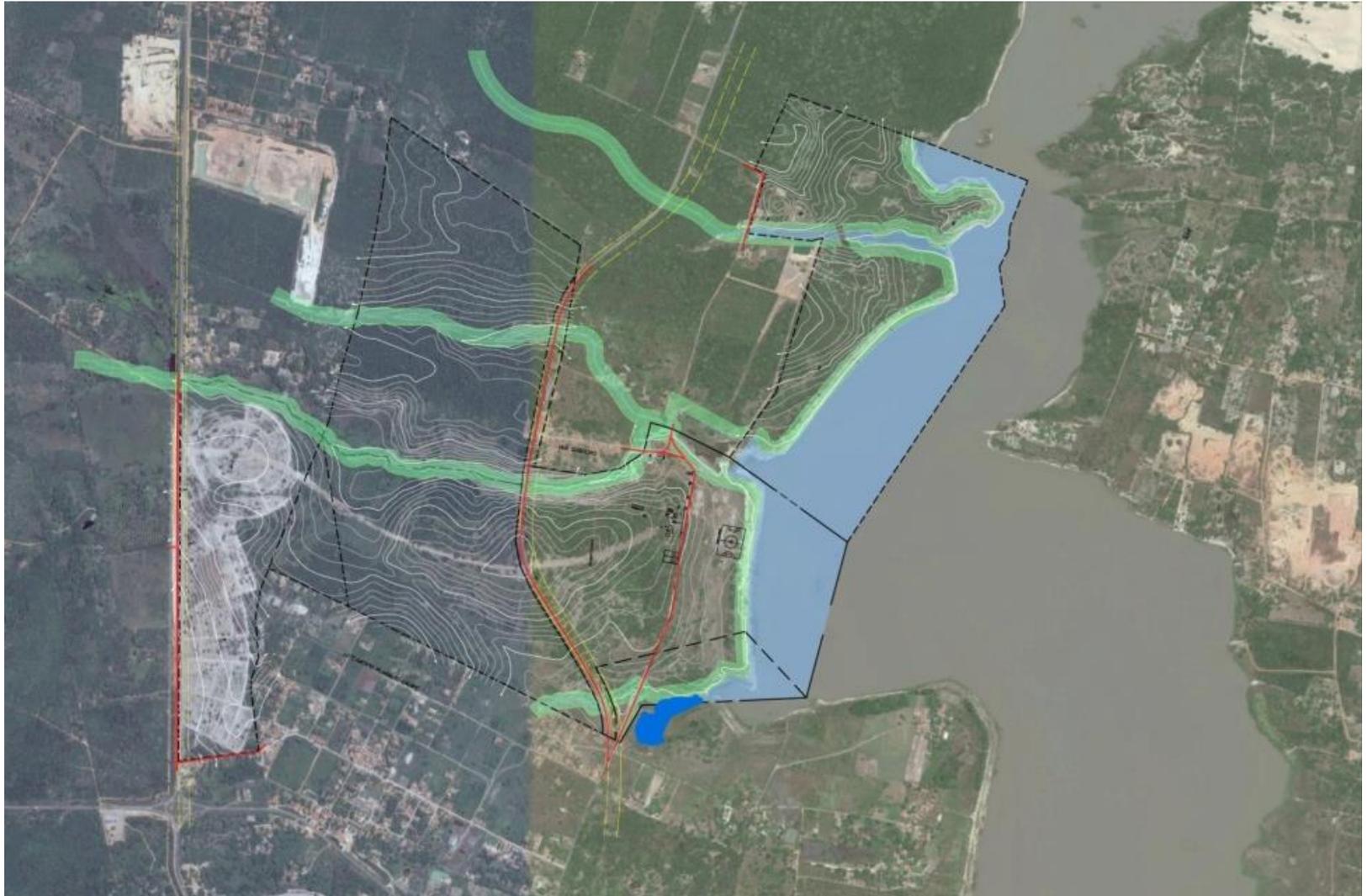
Marcos Urbanísticos e Acupunturas Urbanas

- primazia do espaço público
- primazia do pedestre
- cenários do encontro
- marcos culturais, comerciais e ambientais
- fazer das 'feridas' um atrativo urbano











DESTAQUES

- Porto do Pecém
- Acessos
- Proximidade com Fortaleza
- Novos empreendimentos habitacionais
- Paisagem do Lagamar
- Carnaúbas
- Sol
- Vento
- Dunas
- Serras - Serra do Juá
- Praia do Cumbuco
- Parque Botânico Caucaia



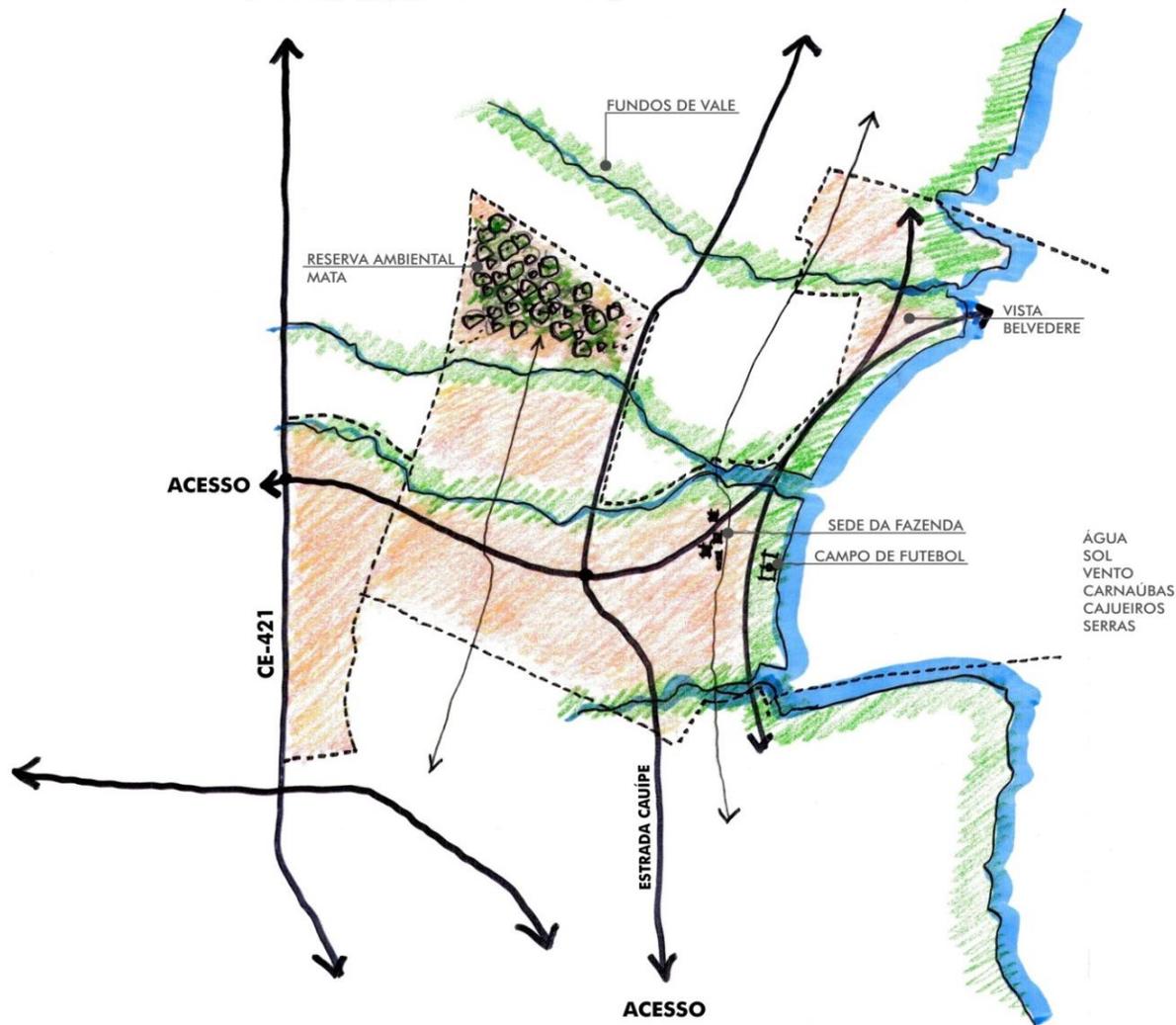
PONTOS NOTÁVEIS NA GLEBA

- Lagamar do Cauípe
- Extensão do terreno
- Topografia Suave
- Sede da Fazenda / Capela / Engenho
- Rua das Pedras / Vila Coqueiro
- Carnaúbas e Cajueiros
- Campo de futebol
- Estrutura Ponte de Pedra
- Pontos elevados:
 - Cruzamento Estrada do Cauípe x futuro *Boulevard*
 - Mirantes (porção norte/ desnível terreno x Lagamar)
 - Entrada/ Praça comércio e serviços na fase 01









De formas irregulares, o terreno se espalha por espaços de topografia distinta; sua parte mais elevada a oeste descortina uma vista mais ampla dos arredores; a leste, seus flancos de menor altitude e próximos ao lagamar propiciam uma ocupação que valorize esse ambiente de beleza cênica e paisagística, trazendo para o dia-a-dia dos futuros moradores este belo espelho d'água para usos de lazer e relaxamento.



Praia de Iracema, Fortaleza



Baldwin Park, Orlando



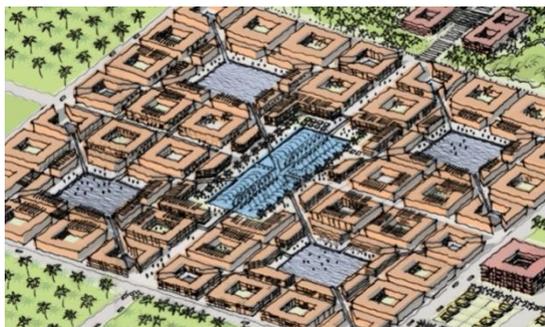
Parque Barigui, Curitiba



Ipanema, Rio de Janeiro



South Ponte Park, Miami



Riviera de Touros, RN (masterplan JLA)

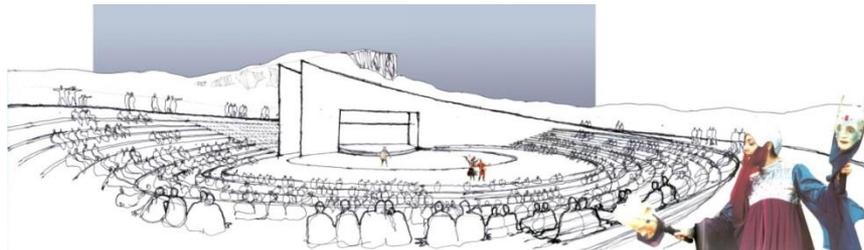


Parque Barigüi, cicloviás e centro histórico em Curitiba, PR

Pedra Branca, SC (Masterplan DPZ/JLAA)



Pelotas, RS (Masterplan JLAA)



Porto Belo, SC (Masterplan JLAA)



Itapóá, SC (Masterplan JLAA)



VIAS EXISTENTES

Algumas vias estruturam inicialmente o lugar:

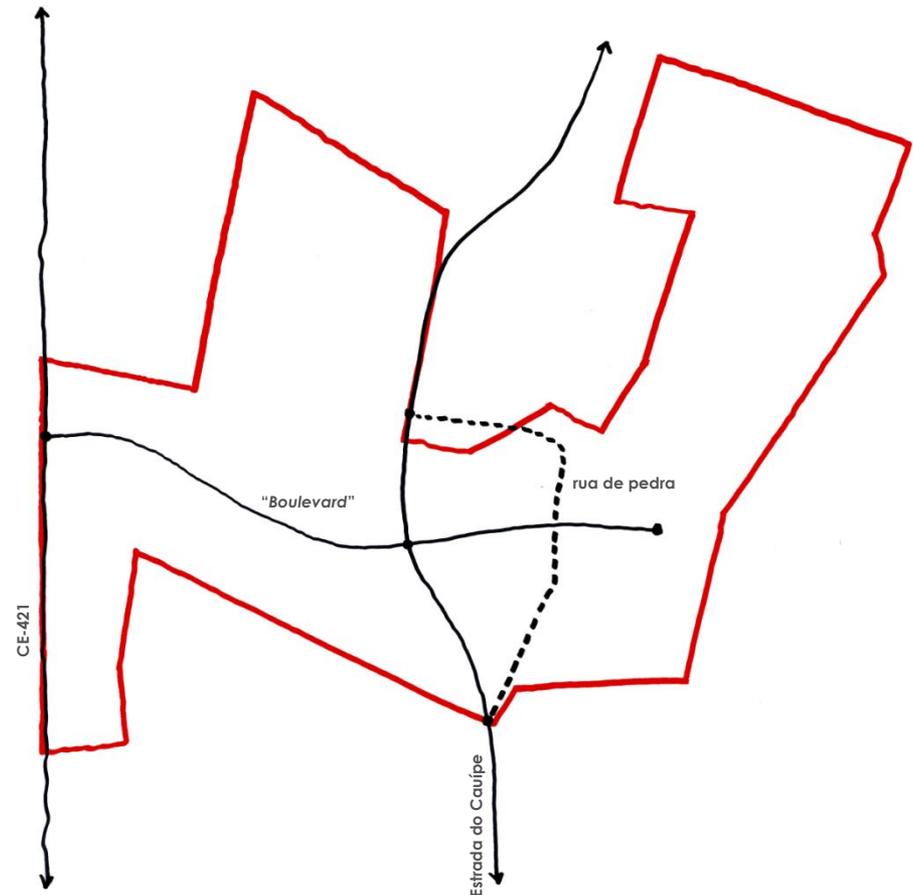
A **Rodovia Estadual CE-421** conecta a parte sul do município de Caucaia ao Porto do Pecém e tangencia o terreno em sua porção oeste criando frente para parte da nova centralidade.

A **Estrada do Cauípe**, também na direção norte – sul, corta o terreno em sua porção central e cria uma conexão com os terrenos do entorno.

Costurando as duas vias, é proposta uma via no sentido leste –oeste, que estrutura a ocupação dentro da gleba – o **"Boulevard"**.

Destaca-se ainda a **estrada com calçamento de pedra** que liga a **Vila dos Coqueiros** à **antiga sede da Fazenda**, que será de importância fundamental para o novo bairro.

Essa primeira 'ossatura' viária estrutura, juntamente com a topografia e demais aspectos ambientais, o **primeiro gesto de criação** e de desenho desta nova área, deste novo lugar.



MEIO AMBIENTE

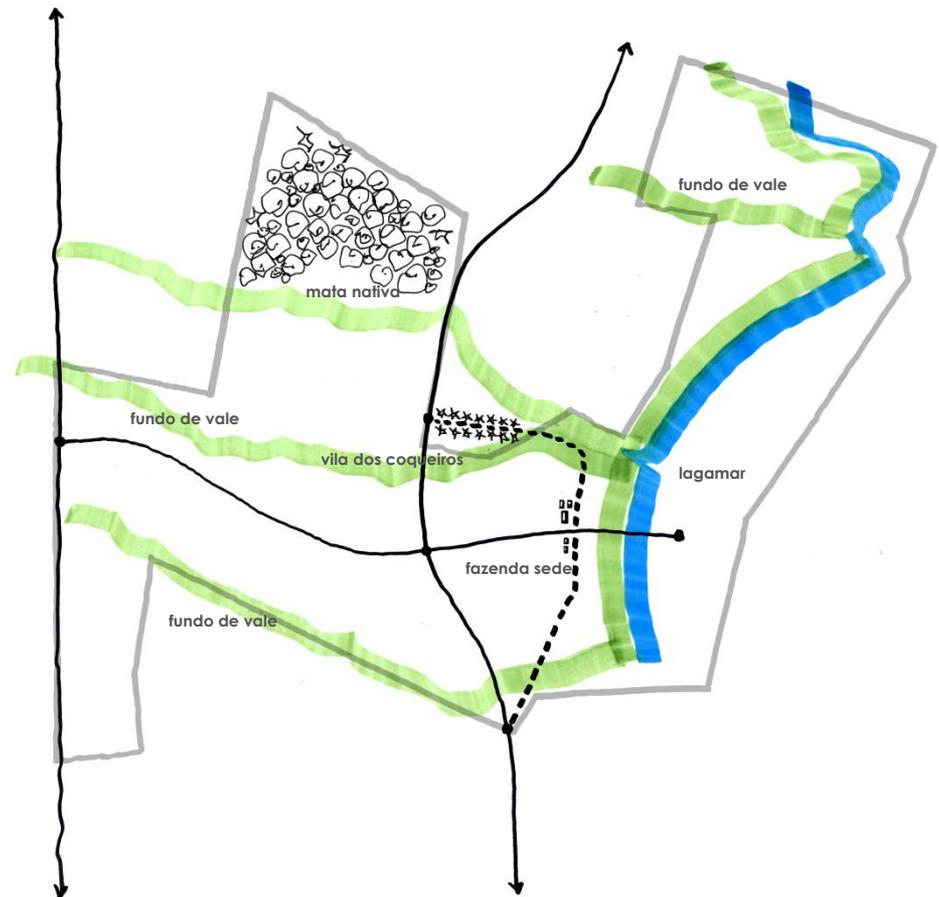
O meio ambiente é fundamental para o traçado que se pretende: a renda que **tece a natureza** transformando-a em **lugar para o homem** toma como referência primeira o **desenho ambiental**.

O **Lagamar**, os **rios** e seus **fundos de vale** que ali chegam e árvores nativas da **mata atlântica**, bem como a **Carnaúba**, árvore símbolo dom Ceará, estão ali presentes e **desenham juntos a nova cidade**.

PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Na parte alta do terreno, a pequena porção remanescente da **mata atlântica** se preserva em meio a uma área com vegetação menos densa.

No entorno do terreno, a **Vila dos Coqueiros** se estende até próximo ao Lagamar, em uma rua de pedra que se conecta à estrada da antiga sede da propriedade, **fazenda** que será incorporada ao projeto como **memória afetiva e cultural** do lugar, imprimindo **identidade** ao conjunto.



O ESBOÇO DO PROJETO

O processo de desenho da cidade considerou as características dos **ambientes natural e cultural**, os conceitos de **estruturação urbana sustentável** e contribuições dos técnicos de **áreas multidisciplinares** envolvidos no trabalho .

Espaços mais abertos e mais fechados, quadras maiores e menores, ruas mais largas e mais estreitas, áreas amplas e fechadas, **espaços públicos e cívicos** se estruturam de forma **integrada**.

O traçado busca o '**desenho escondido**' que sugere espaços distintos a partir da **natureza** e da intenção de se criar uma cidade com **diversidade de usos, funções e tipologias**, onde o morador se sinta convidado a **caminhar** e a desfrutar de um **ambiente urbano saudável**.

Um desenho que busca incorporar **referências** que são a sua essência e que trazem **qualidade de vida ao novo lugar**.

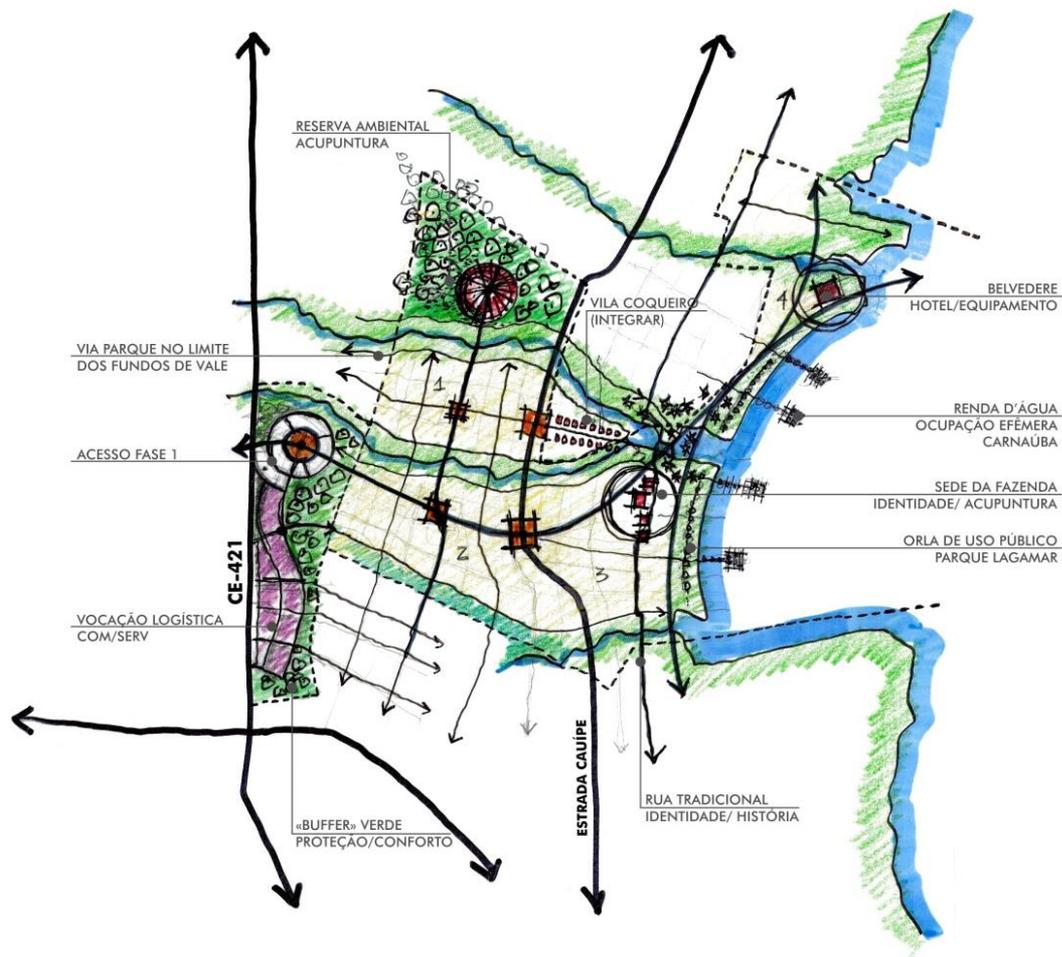


O PROJETO - PRIMEIRA IDEIA

A partir dos elementos apreendidos pela experiência no local e das premissas que transformam o ambiente natural em **'lugar para viver'**, a primeira proposta esboçada durante a **Charrete** é resultado do olhar sobre a costura desses aspectos, dos conceitos que fundamentam o trabalho e das informações recebidas durante o processo.

Nas etapas seguintes, um aprofundamento dessa primeira 'leitura' do terreno e das demandas será parte da **consolidação do traçado da cidade e da ocupação proposta**, com ajustes de desenho e de adensamentos, visando criar um lugar cuja forma de olhar o ambiente natural e construído seja exemplo para as demais que porventura se desenvolvam no entorno da área.

O desenho das **acupunturas** apresentadas como ideias iniciais irá contribuir com a **identidade de Cauype**, além de **'mostrar o caminho'** para os novos moradores.



ACUPUNTURAS URBANAS

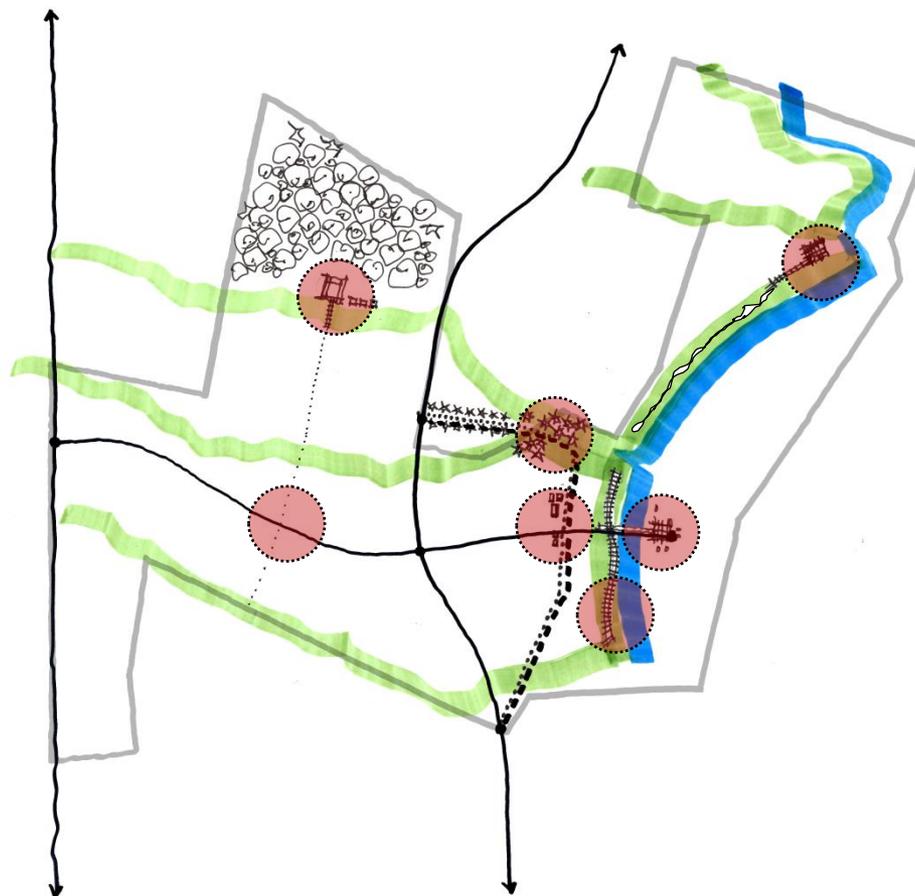
Acupunturas urbanas são **intervenções pontuais** em áreas específicas que podem gerar **influência positiva**, transformando o espaço urbano.

Rápidas e imediatas, são o '**efeito demonstração**' do que se pretende para a cidade, apenas perceptível a longo prazo uma vez que o planejamento urbano leva tempo para se consolidar.

São **estratégicas** para o processo de **estruturação ou transformação urbana** e para o compartilhamento do **sonho coletivo**.

As **formas e materiais** selecionados para estes projetos também ajudam a criar ou reforçar a **identidade urbana**, fazendo com que as pessoas se sintam **pertencentes** ao lugar.

Para a nova centralidade do **Cauípe** foram propostas algumas **acupunturas** a partir da identificação de **potencialidades naturais, culturais e simbólicas que estão descritas a seguir**.



ACUPUNTURAS URBANAS - CAUÍPE

1. CASA DA NATUREZA, PARQUE AMBIENTAL E ALAMEDA

AMBIENTAL: na parte alta do terreno, um remanescente da mata atlântica nos leva à ideia de 'fincar bandeira' criando ali o **Parque Ambiental**: no parque, um centro de educação e pesquisa de espécies nativas para a recuperação da cobertura vegetal da região e paisagismo da nova cidade; a **Casa da Natureza**.

A rua de acesso – **Alameda Ambiental** - poderá ter em seu desenho paisagístico árvores e plantas nativas, se estendendo até a entrada do Parque.

2. CENTRO CULTURAL CASA GRANDE (FAZENDA SEDE):

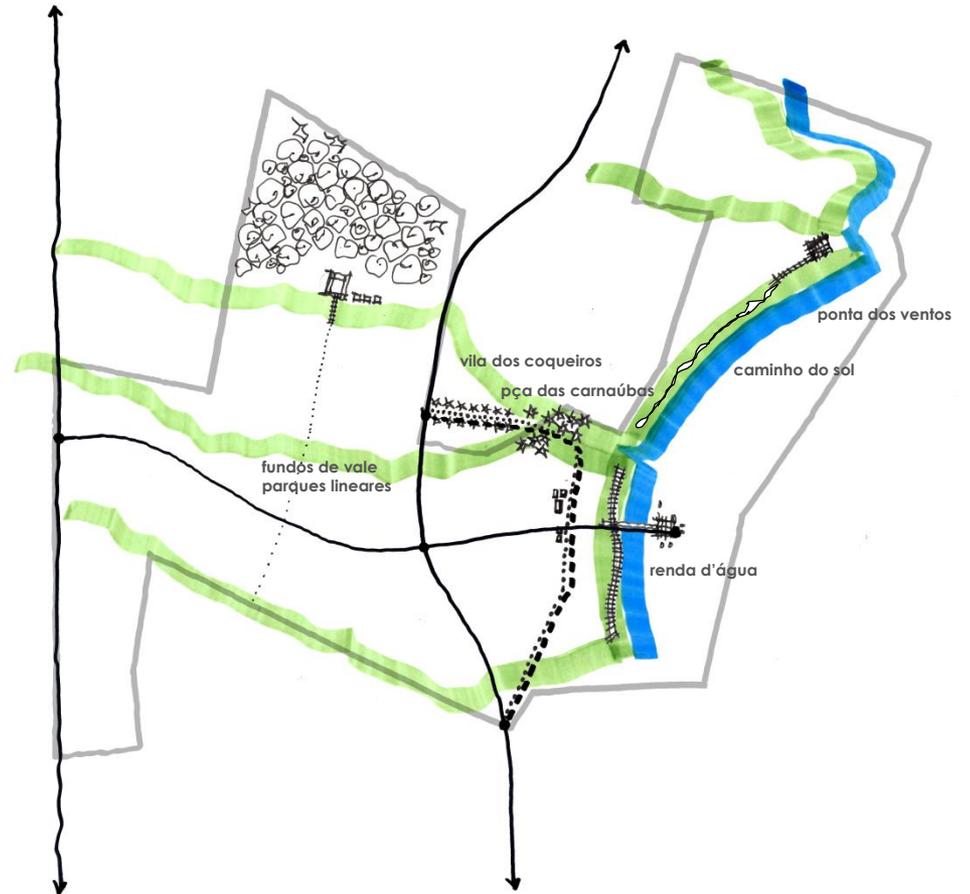
ponto mais simbólico do terreno, a Fazenda será o centro referencial da cidade, seja como **espaço cultural**, seja como **hotel boutique** que poderá receber exposições e eventos, além de abrir sua **capela** ao público para missas dominicais e visitas guiadas.

3. RUA DAS PEDRAS E ALDEIA DAS PEDRAS:

como extensão da centralidade da Fazenda, a **Rua das Pedras** se propõe ao comércio de varejo, bares e restaurantes, lojas de artesanato e *souvenirs* - a '**Rua de Charme**' do lugar. Seu calçamento de pedra tosca acompanhará a linguagem existente na **Vila dos Coqueiros** e se estenderá por toda a **Aldeia das Pedras**, onde os "becos" serão ponto de encontro e de lazer para a população e visitantes. Estruturas leves cobertas com **palha de Carnaúba** podem gerar ambientes de sombra e pequenos estares.



- 4. VILA DOS COQUEIROS E PRAÇA DAS CARNAÚBAS:** na confluência de dois dos quatro fundos de vale do terreno que desembocam no Lagamar está uma das extremidades da Vila dos Coqueiros; nesta área, a criação da **Praça da Carnaúbas** oferece à população um ambiente de **sombra** com **mobiliário urbano** feito da madeira e da palha da **Carnaúba** para o lazer, a prática de exercícios e o descanso, cujo desenho leve possa contribuir com a **identidade** do conjunto.
- 5. PONTA DOS VENTOS E CAMINHO DO SOL:** na parte norte do terreno e próxima ao Lagamar, uma 'península' de cota mais elevada evidencia os **fortes ventos** da região, além de se descortinar como um excelente **mirante**. Na sua extremidade se propõe um espaço público - a **Ponta dos Ventos**, cuja cobertura se inspira na vela do *Kitesurf* e que será o ponto final da grande *promenade*, calçada que delinea o limite superior desta quase falésia e que possibilita o caminhar tranquilo e contemplativo, além do passeio dos ciclistas: o **Caminho do Sol**. Junto à Ponta do Ventos, um equipamento de médio porte poderá se estabelecer nessa área privilegiada.
- 6. RENDA D'ÁGUA:** na Orla do Cauípe, um grande *deck* linear possibilita o ir e vir, a contemplação e o lazer ao longo da 'praia': a **Renda d'Água**, *estrutura de sombra* feita com desenho 'rendilhado' a partir da **Carnaúba** cria **identidade** e se torna ponto de **referência** para a cidade, lugar de encontro e de celebração. Um *pier* possibilita o acesso às embarcações e aos esportes náuticos.















MASTERPLAN PRELIMINAR

Março 2015

CRONOGRAMA/ ANDAMENTO DO TRABALHO

- Charrete – Concepção Inicial (Novembro 2014);
- Avaliação Ambiental Impactos Refinaria/ CIPP (Janeiro 2015);
- Reavaliação de Estratégias e Aprimoramento da Concepção Inicial (Fevereiro 2015);
- **Masterplan Preliminar para discussão com clientes (Março 2015);**
- Masterplan para apresentação em Caucaia;
- Finalização do Masterplan a partir das considerações do Poder Público/ Elaboração do Código Urbano para o projeto.

REAVALIAÇÃO E APRIMORAMENTO DA CONCEPÇÃO INICIAL

- Reavaliação da “escala” do espaço urbano – vias mais estreitas, construções mais baixas mas com densidade, referência ao tecido tradicional das cidades nordestinas;
- Definição do público alvo em função da (não) implantação da Refinaria Premium II – priorizar trabalhadores do CIPP e, no bolsão norte, previsão de lotes para renda mais alta ou a segunda moradia;
- Valorização dos cenários naturais – Vias Parque, Orla do Lagamar, Mata;
- Áreas unifamiliares conectadas por rede de vias “internas” e praças públicas – escala do pedestre, áreas para encontro, descanso e lazer, menor velocidade, mais segurança.
- Utilização dos materiais e espécies locais no paisagismo e nas acupunturas urbanas/ calçamento de pedra/ treliças de carnaúba/

PONTOS A DEFINIR

- Aprovação da concepção pelo cliente;
- Definição de produtos e áreas (lotes/ sobrados/ multifamiliar) para aprimoramento do parcelamento do solo;
- Balanceamento do mix de usos;
- Ajustes na etapa inicial e no setor norte;
- Proposta de não utilização do recuo frontal, a ser conversada com a Prefeitura;
- Capacidade de infraestrutura (abastecimento de água) para a população estimada / revisão da LP (EIA-RIMA)



ALCANTARA, MA



MARECHAL DEODORO, AL



TIRADENTES, MG



CAROLINA, MA



SÃO LUIS, MA

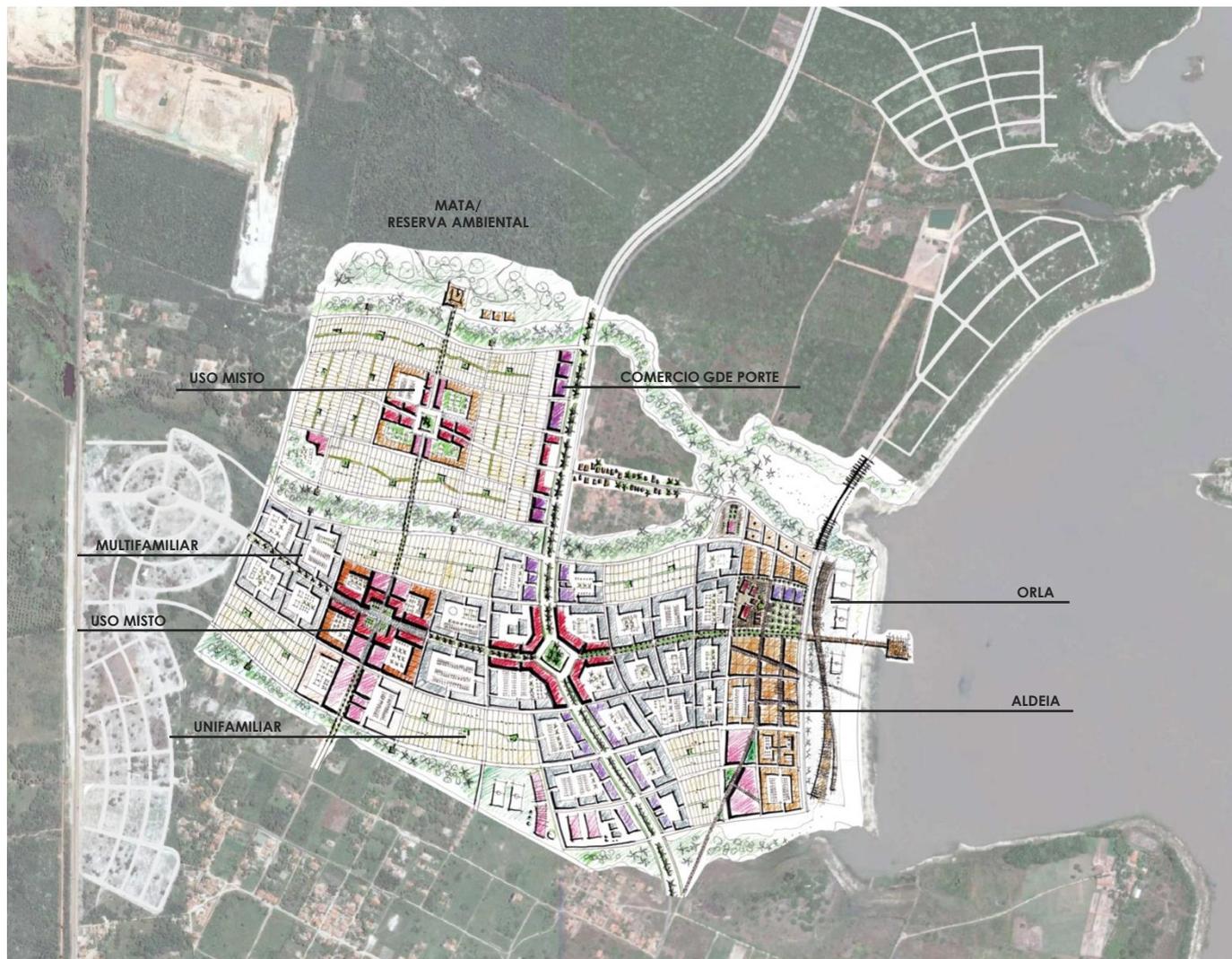


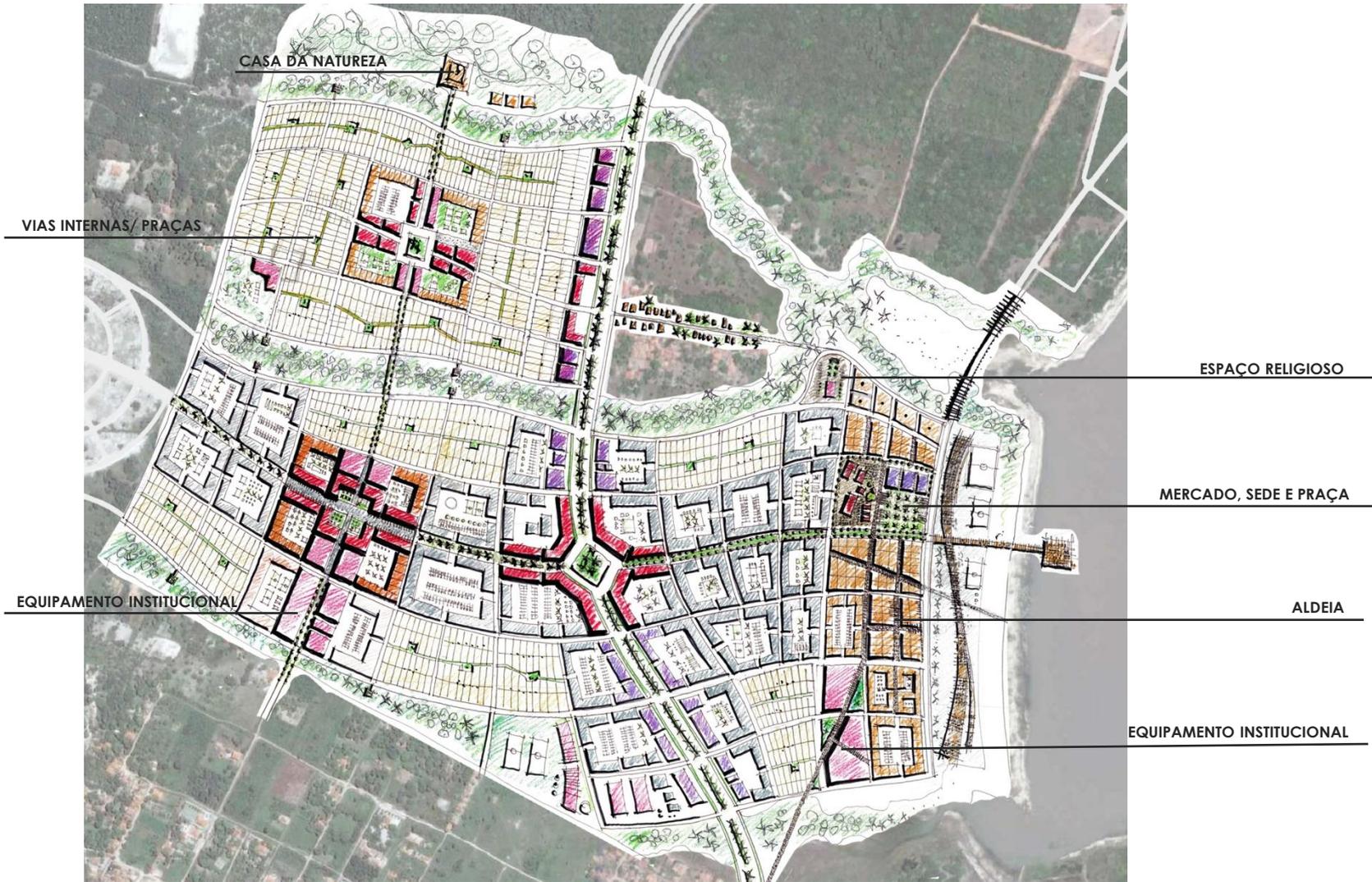
PARATI, RJ

GOIAS VELHO, GO



SÃO FRANCISCO DO SUL, SC

















ALDEIA

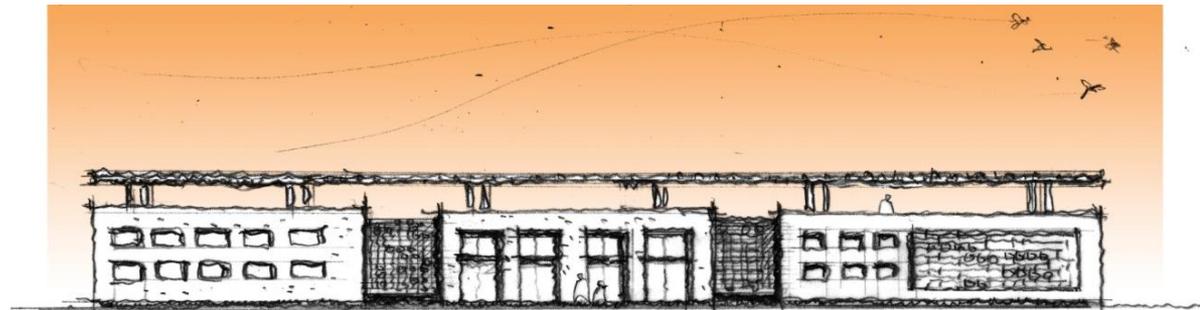
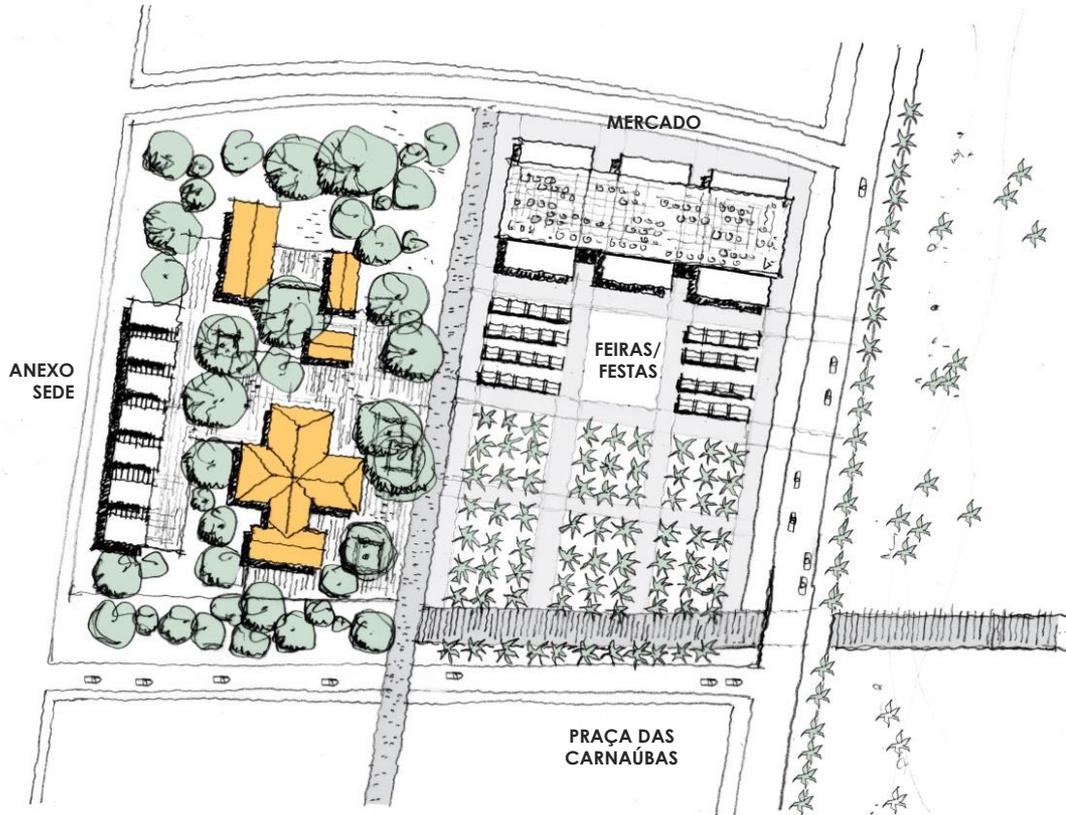


ALDEIA

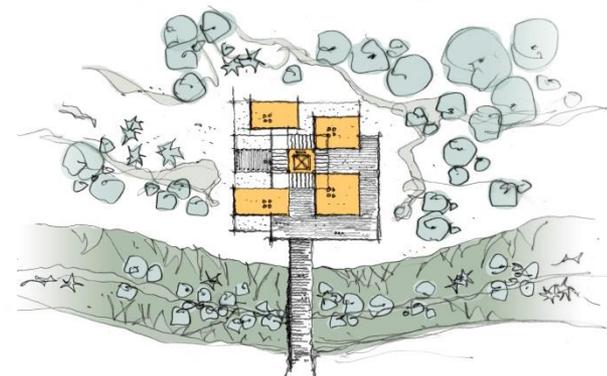
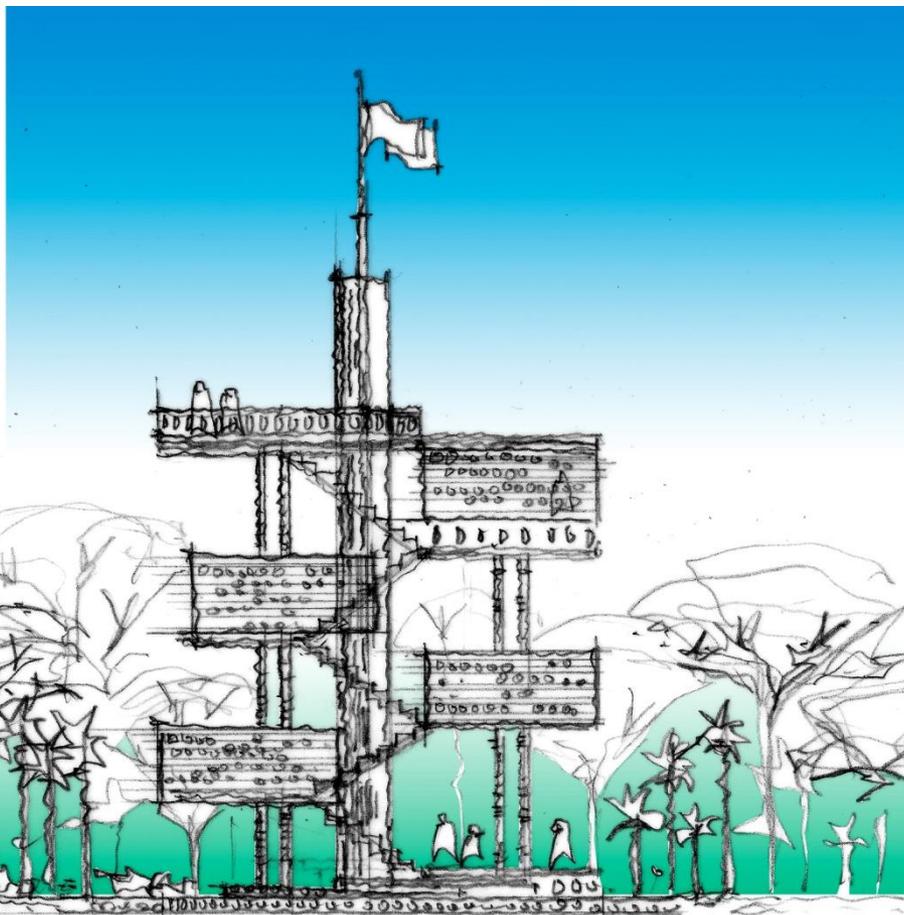




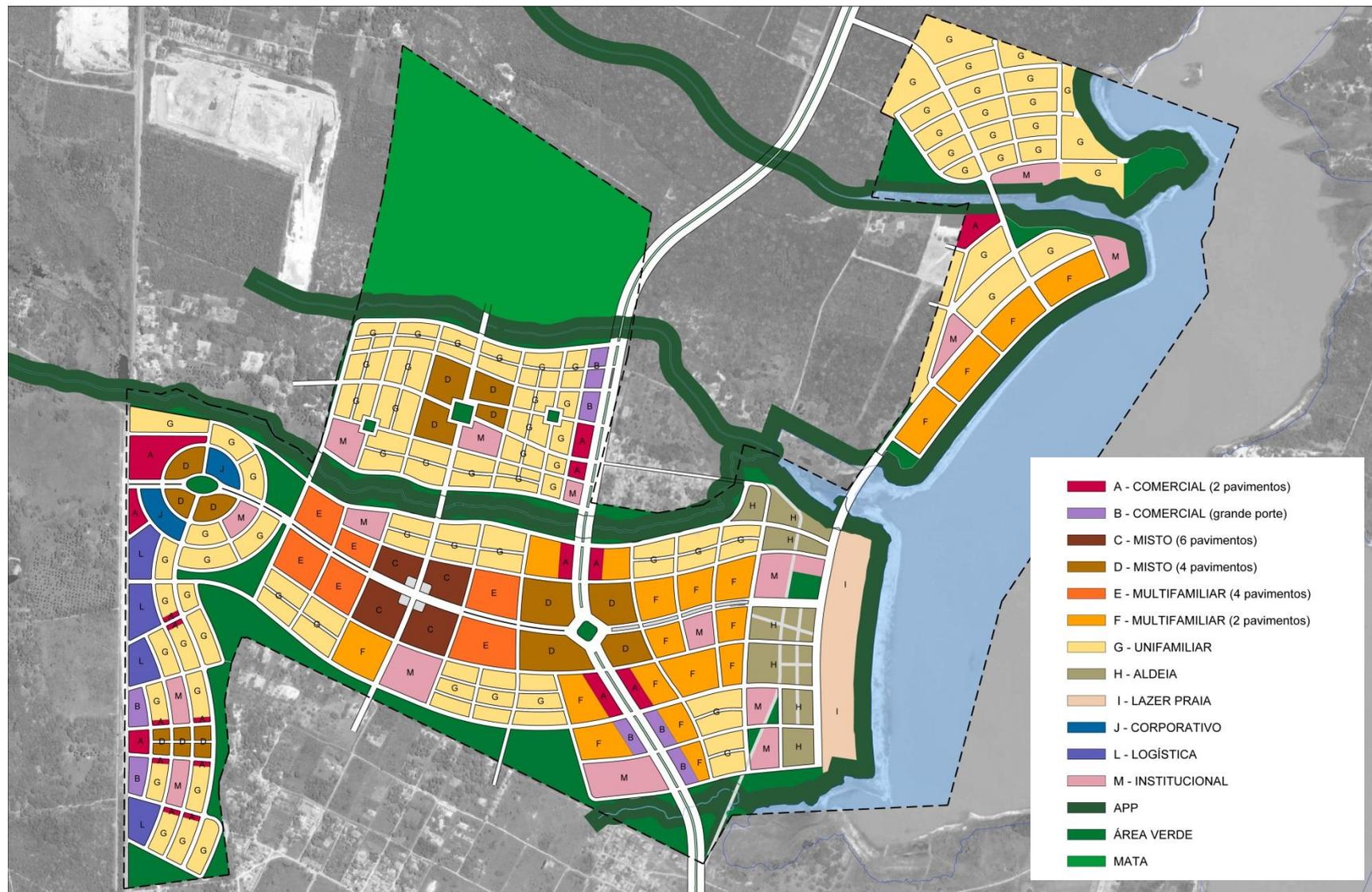
MERCADO E SEDE DA FAZENDA
CENTRO CULTURAL

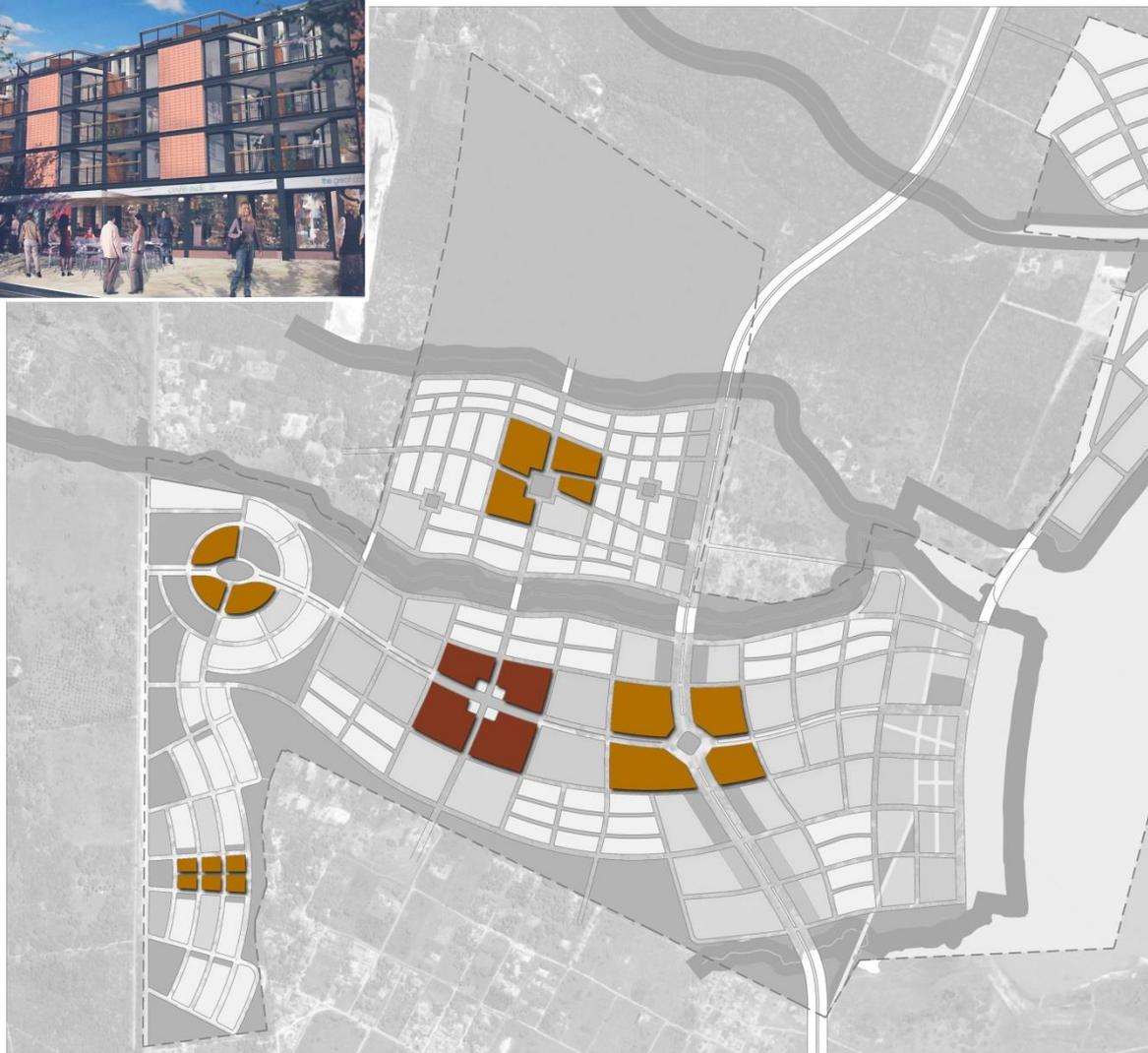


CASA DA NATUREZA



SETORIZAÇÃO





USO MISTO 4 E 6 PAVIMENTOS



MULTIFAMILIAR 4 E 2 PAVIMENTOS

SETORIZAÇÃO



COMÉRCIO E SERVIÇOS

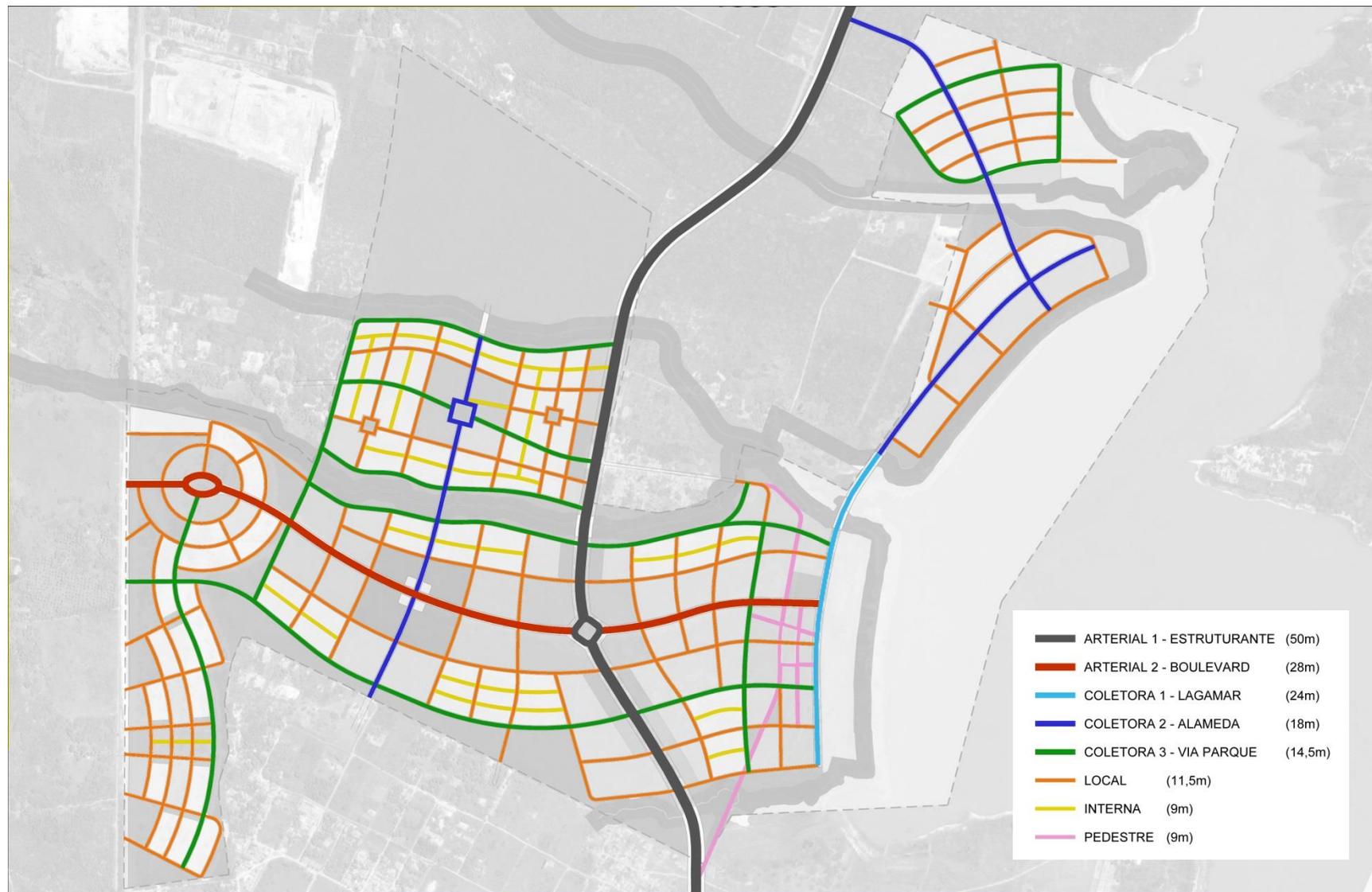


INSTITUCIONAL



ÁREAS VERDES

HIERARQUIA VIÁRIA

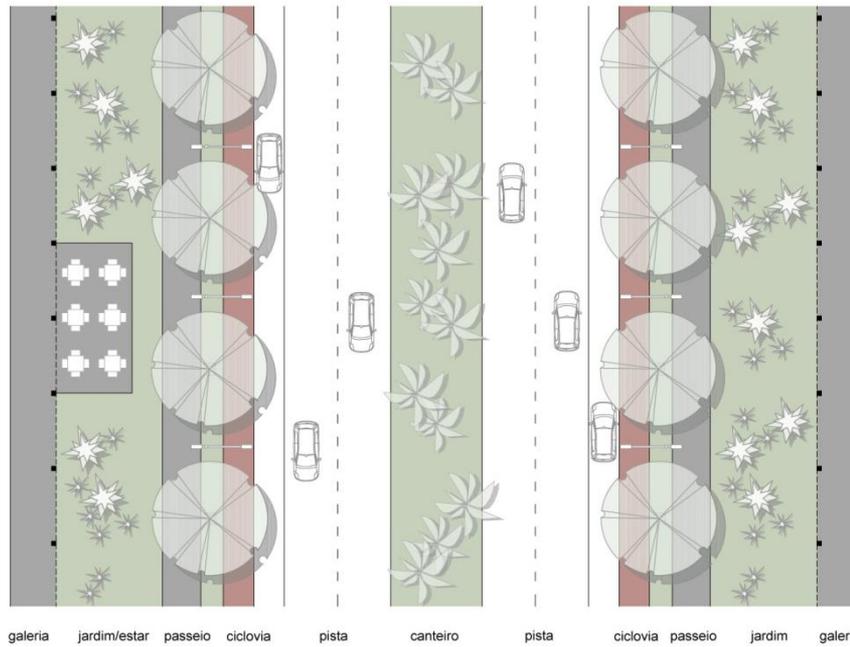
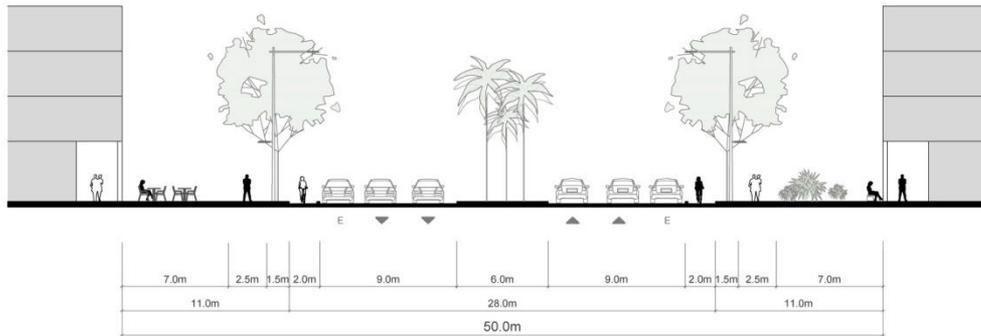


REDE DE CICLOVIAS

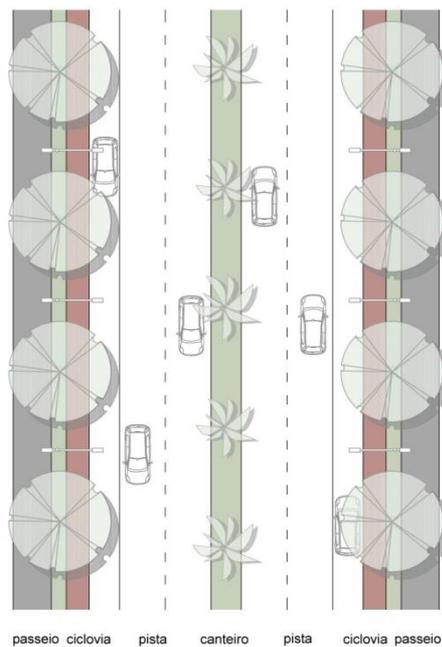
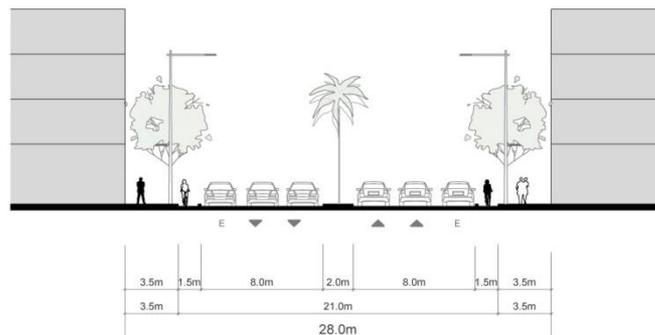


- CICLOVIAS
- CICLOVIAS COMPARTILHADAS

PERFIS VIÁRIOS



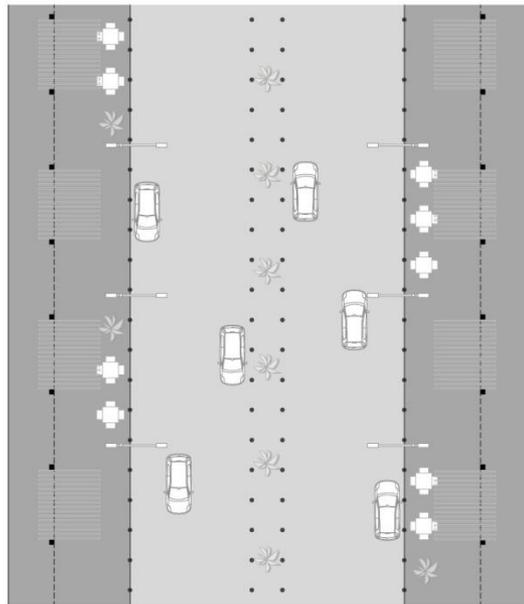
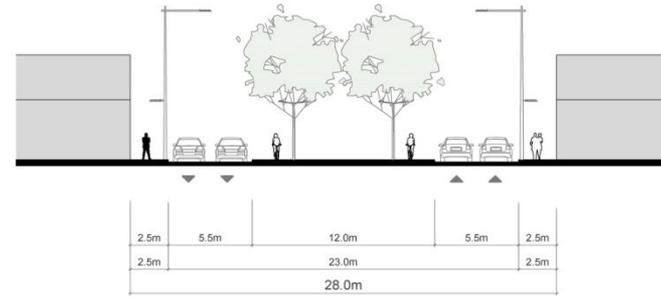
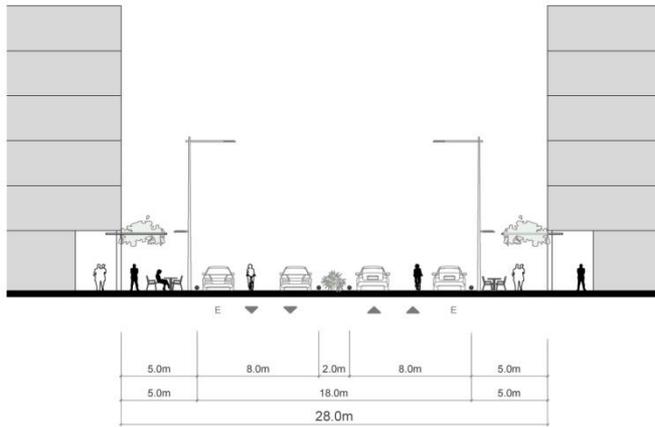
VIA ESTRUTURANTE
50 metros



BOULEVARD
28 metros

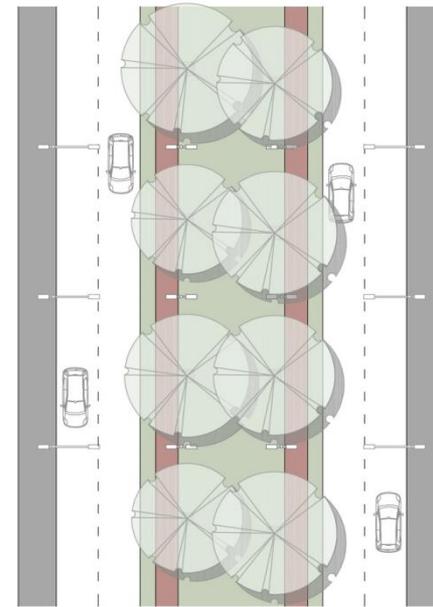
TRECHO 1

PERFIS VIÁRIOS



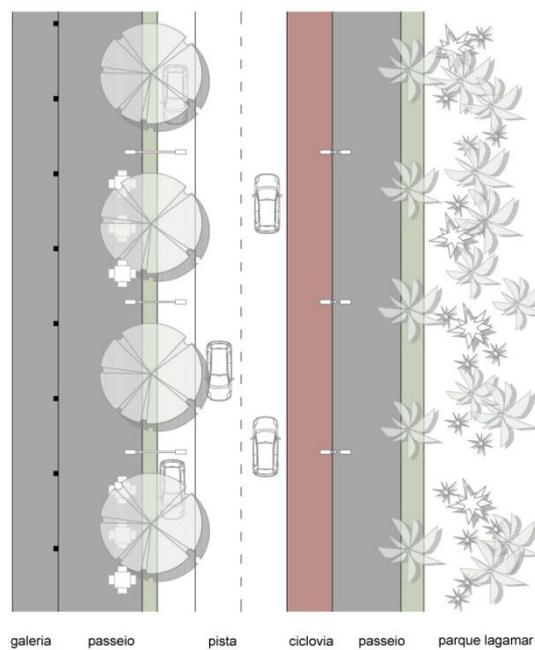
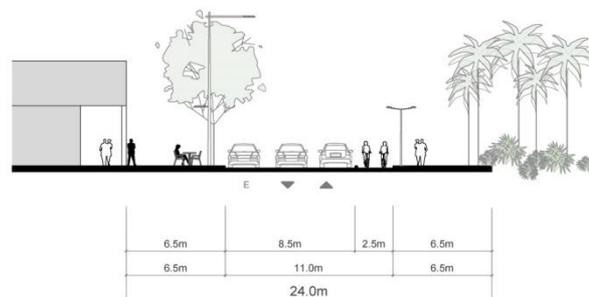
galeria passeio pista compartilhada passeio galeria

**BOULEVARD
28 metros
TRECHO 2**

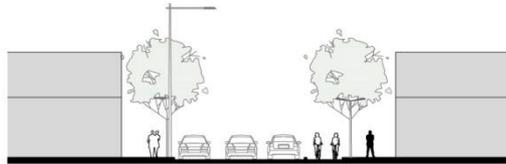


passeio pista canteiro compartilhado pista passeio

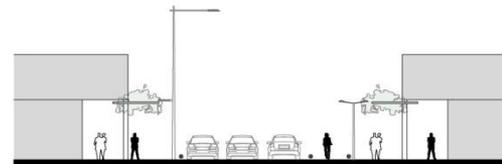
**BOULEVARD
28 metros
TRECHO 3**



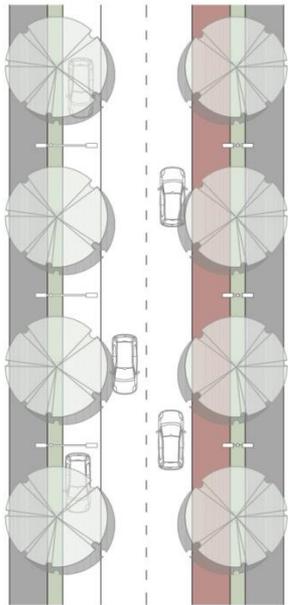
VIA LAGAMAR
24 metros



3.5m	8.5m	2.5m	3.5m
3.5m	11.0m		3.5m
18.0m			



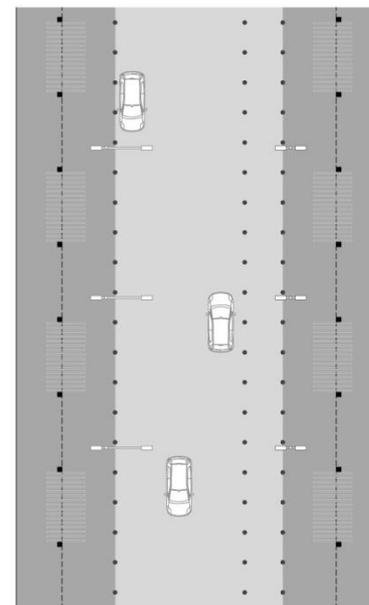
3.5m	8.5m	2.5m	3.5m
3.5m	11.0m		3.5m
18.0m			



passeio pista ciclovia passeio

**ALAMEDA
18 metros**

TRECHO 1

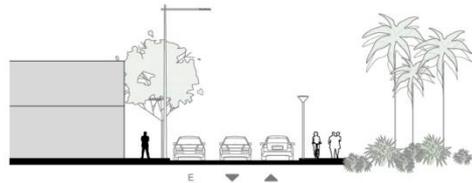


galeria passeio pista ciclovia passeio galeria

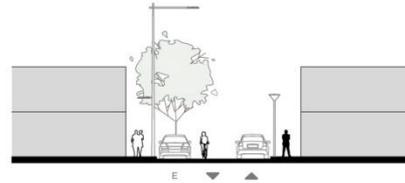
**ALAMEDA
18 metros**

TRECHO 2

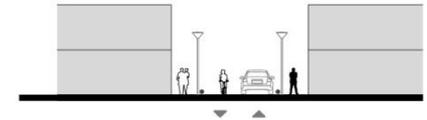
PERFIS VIÁRIOS



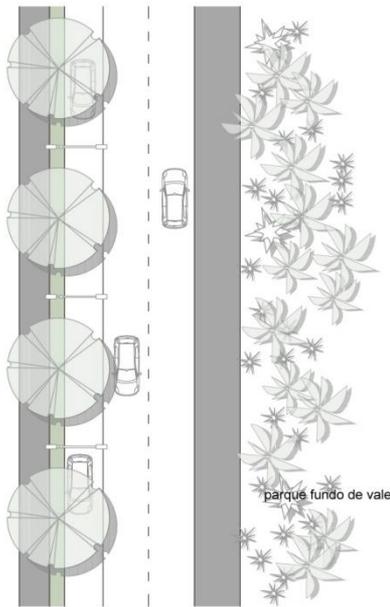
3.0m	2.5m	6.0m	3.0m
3.0m	8.5m		3.0m
14.5m			



2.0m	2.0m	5.5m	2.0m
2.0m	7.5m		2.0m
11.5m			

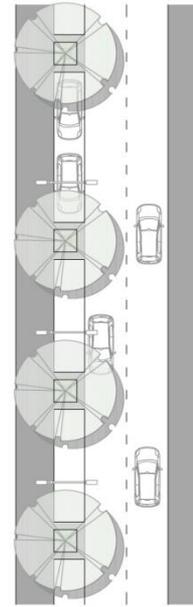


2.0m	5.0m	2.0m
9.0m		



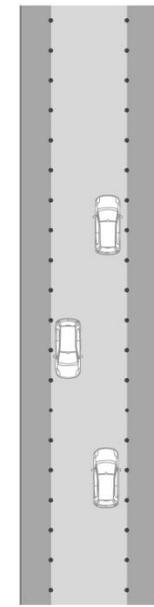
passeio pista passeio compartilhado

VIA PARQUE
14,5 metros



passeio pista passeio

VIA LOCAL
11,5 metros



passeio pista passeio

VIA INTERNA
9 metros

QUADRO DE ÁREAS

	Área Gleba	4.375.853 m²	100%		
	Lagoa	764.275 m ²	17%		
	APP	428.308 m ²	10%		
	Área Parcelamento	3.183.270 m²	73%	100%	
	Áreas Públicas	1.695.790 m²	39%	53%	
	Mata (reserva)	433.673 m ²	10%	14%	
	Lazer (praia)	71.421 m ²	2%	2%	
	Áreas verdes	307.447 m ²	7%	10%	
	Área Institucional	162.422 m ²	4%	5%	
	Sistema Viário	720.827 m ²	16%	23%	
	Áreas Vendáveis	1.487.480 m²	34%	47%	100%
<i>Loteamento Central</i>					
	Aldeia	82.197 m ²	2%	3%	6%
	Comercial Grande Porte	24.451 m ²	1%	1%	2%
	Comercial (2 pav)	27.045 m ²	1%	1%	2%
	Uso Misto (6 pav)	58.452 m ²	1%	2%	4%
	Uso Misto (4 pav)	104.965 m ²	2%	3%	7%
	Multifamiliar (4 pav)	95.559 m ²	2%	3%	6%
	Multifamiliar (2 pav)	167.111 m ²	4%	5%	11%
	Unifamiliar	346.048 m ²	8%	11%	23%
<i>Loteamento Fase Inicial</i>					
	Logística	42.391 m ²	1%	1%	3%
	Comercial Grande Porte	11.701 m ²	0%	0%	1%
	Uso Corporativo	17.875 m ²	0%	1%	1%
	Comercial (2 pav)	32.963 m ²	1%	1%	2%
	Uso Misto (4 pav)	32.067 m ²	1%	1%	2%
	Unifamiliar	135.099 m ²	3%	4%	9%
<i>Loteamento Norte</i>					
	Comercial (2 pav)	7.874 m ²	0%	0%	1%
	Multifamiliar (2 pav)	68.145 m ²	2%	2%	5%
	Unifamiliar	233.537 m ²	5%	7%	16%



POTENCIAL CONSTRUTIVO

POTENCIAL POR USOS

SETORES	USO	%	ÁREA	C.A.	POTENCIAL
<i>Loteamento Central</i>					
Aldeia	habitacional	80%	65.758	0,60	39.455
	comercio/ serviços	20%	16.439	0,60	9.864
Comercial Grande Porte	comercio	100%	24.451	0,40	9.780
Comercial (2 pav)	comercio/ serviços	100%	27.045	0,50	13.523
Uso Misto (6 pav)	habitacional	90%	52.607	1,50	78.910
	comercio/ serviços	10%	5.845	1,50	8.768
Uso Misto (4 pav)	habitacional	85%	49.684	1,00	49.684
	comercio/ serviços	15%	8.768	1,00	8.768
Multifamiliar (4 pav)	habitacional	100%	95.559	1,00	95.559
Multifamiliar (2 pav)	habitacional	100%	167.111	0,60	100.267
					414.577 m²
					363.875 m² habit
<i>Loteamento Fase Inicial</i>					
Logística	logística	100%	42.391	0,40	16.956
Comercial Grande Porte	comercio	100%	11.701	0,60	7.021
Uso Corporativo (4 pav)	corporativo/ hotel	100%	17.875	1,00	17.875
Comercial (2 pav)	comercio/ serviços	100%	32.963	0,50	16.482
Uso Misto (4 pav)	habitacional	95%	30.464	1,00	30.464
	comercio/ serviços	5%	1.603	1,00	1.603
					90.401 m²
					30.464 m² habit
<i>Loteamento Norte</i>					
Comercial (2 pav)	comercio	100%	7.874	0,50	3.937
Multifamiliar (2 pav)	habitacional	100%	68.145	0,60	40.887
					44.824 m²
					40.887 m² habit

UNIDADES HABITACIONAIS

UNIDADES HABITACIONAIS

SETOR	ÁREA	LOTE	C.A.	ÁREA UH	TOTAL UH
<i>Loteamento Central</i>					
Aldeia	65.758		0,60	80	493
Uso Misto (6 pav)	52.607		1,50	80	986
Uso Misto (4 pav)	49.684		1,00	80	621
Multifamiliar (4 pav)	95.559		1,00	100	956
Multifamiliar (2 pav)	167.111		0,60	100	1.003
Unifamiliar	346.048	250,00			1.384
					5.443 UH
<i>Loteamento Fase Inicial</i>					
Uso Misto (4 pav)	30.464		1,00	80	381
Unifamiliar	233.537	180,00			1.297
					1.678 UH
<i>Loteamento Norte</i>					
Multifamiliar (2 pav)	68.145		0,60	100	409
Unifamiliar	233.537	400,00			584
					993 UH
TOTAL					8.114 UH
					28.805 MORADORES

jaime lerner
arquitetos associados

NEOURBIX
DESIGN ARCHITECTURE URBANISM

