



Fortaleza

SUMÁRIO EXECUTIVO



Prefeitura de  
**Fortaleza**



**Quanta**  
CONSULTORIA

# ROF LAT ANT



# INTRODUÇÃO

## PROPÓSITO DO ESTUDO

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE  
PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES  
URBANAS CONSORCIADAS.

EDITAL N 2090/2015

## CONSULTORIA

Por meio de uma concorrência pública internacional para contratação de estudo, a Prefeitura Municipal de Fortaleza, através da Quanta Consultoria, é a primeira capital do Brasil a contratar um estudo que tem como objetivo a identificação de possíveis OUCs no território e hierarquizá-las a partir de critérios pré definidos a serem mostrados adiante.

O estudo analisou o interesse do mercado imobiliário, as demandas da população e as ações de planejamento urbano da cidade em curso e futuras através de uma visão holística.

# SUMÁRIO

**01**

Operações Urbanas Consorciadas

**02**

O Estudo

**03**

Identificação de Oportunidades de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza

**04**

Definição das Áreas Seleccionadas

**05**

Definição das Áreas Prioritárias para Implementação das OUCs

**06**

Detalhamentos OUCs

# 01

## OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

### O QUE É UMA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA?

Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento previsto por lei (instituído pela nacionalmente por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal No. 10.257/2001) que é constituído por meio de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Devido ao atual contexto socioeconômico brasileiro, muitas cidades necessitam de alternativas para viabilizar seus projetos urbanos e de desenvolvimento para a cidade. Nesse sentido, as Operações Públicas Consorciadas são possíveis soluções para os obstáculos econômicos do poder público.

### OBJETIVOS DO INSTRUMENTO

O instrumento possibilita o adensamento edilício em áreas com ofertas de infraestrutura mediante a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes, aumentando o valor e rentabilidade dos empreendimentos. Esse valor imobiliário adicional é captado pelo Estado por meio da aquisição do direito de construir adicional.

Desta forma, a gestão pública tem sua capacidade de investimento ampliada e a oportunidade da execução de projetos estratégicos em concordância com o desenvolvimento da cidade, direcionando o recurso privado para demandas coletivas de cunho social, ambiental e infra estrutural em benefício à cidade.

## AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

O histórico de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza iniciou no ano 2000. Atualmente a cidade possui sete OUCs. Observa-se que as Operações Urbanas Consorciadas aprovadas ao longo dos últimos anos em Fortaleza são advindas de diferentes gestões municipais, assim como distintas dimensões territoriais e zonas da cidade.

O ano de 2015 foi um marco importante para um novo modelo de gestão urbana, quando se regulamentou instrumentos de flexibilização urbana entre as demandas da iniciativa privada, de acordo com Estado. No caso, a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e do Direito de Construir.

Na atual gestão, as Operações Urbanas Consorciadas estão notoriamente em pauta e são direcionadas como importante instrumento para a melhora urbana.

A Prefeitura Municipal de Fortaleza tem implantado ações visando promover o desenvolvimento do município, ordenando a ocupação urbana da cidade, reduzindo as desigualdades sociais, valorizando o patrimônio histórico, bem como promovendo o desenvolvimento social e econômico para a população e valorizando sua identidade cultural.



# 02

## O ESTUDO

O presente estudo teve como um dos principais objetivos trazer uma ótica de planejamento urbano ampla para o âmbito das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), almejando alterações estruturais sociais e ambientais em Fortaleza a partir do capital privado. Dessa forma, objetivando evitar a monofuncionalidade do espaço urbano a fim de adentrar em uma fase de reestruturação de regiões, corredores, bairros em que o desenvolvimento das OUCs sejam ações positivas de intervenção urbana com o intuito de promover qualidade de vida da cidade. Para isso, é necessária a criação de oportunidades para ampliação do potencial econômico de Fortaleza, em conjunto com a inclusão social e equilíbrio ao meio ambiente. Almeja-se, então, um processo de desenvolvimento sustentável compreendendo três aspectos principais:



O estudo segue os princípios de um planejamento integrado e tem como objetivos: a identificação de oportunidades e o desenvolvimento do processo para priorização das operações, a elaboração de minutas de instrumentos legais fundamentais, finalizando com o desenvolvimento de um plano básico para cada área selecionada de acordo com suas especificidades. Dentro das premissas do planejamento e desenho urbano qualificativo buscou-se encontrar recursos para que se obtivesse, em territórios de OUCs, transformações efetivas a partir de particularidades atribuídas em termos de: Ambiente Urbano; Uso e Ocupação do Solo; Cadeia produtiva; Áreas Livres e Verdes; e Mobilidade.

O estudo foi construído a partir das seguintes etapas: Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território; Seleção de novas OUCs; Proposição de alteração no Uso e Ocupação do Solo e Definição de Contrapartidas para as OUCs selecionadas; Elaboração de Minutas de Lei para OUCs prospectadas.

# 03

## IDENTIFICAÇÃO DE OPORTUNIDADES DE OPERAÇÃO URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

A eleição referente ao processo de identificação e hierarquização das Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza a fim de definir seus perímetros foi realizado a partir de um diagnóstico em que foi identificado núcleos e corredores de adensamento que resultaram em um arco de integração com maior potencial para receber este instrumento urbano. No processo de hierarquização destes sítios de maior potencial, foi observado o tempo necessário para implementação das OUCs de curto, médio e longo prazo, contemplando a viabilidade em relação aos benefícios financeiros ao setor privado, assim como de melhorias urbanas para a população e setor público.

Dessa forma, para os perímetros definidos foram considerados critérios de interesse público e privado que englobassem uma análise múltipla em relação aos benefícios e impactos das OUCs. Foram eles:

<b>O desenvolvimento local alinhando à estratégia de ordenamento espacial da área;</b>	<b>O provável impacto para o desenvolvimento no comércio e volume de negócios da área;</b>	<b>As necessidades de investimentos públicos ou privados para garantir a segurança e a vitalidade da área;</b>
<b>A indução ao desenvolvimento residencial da área;</b>	<b>As potenciais melhorias da qualidade, atratividade, condição física e do caráter da área e de seu papel na vida econômica e social da comunidade local.</b>	<b>A necessidade de recuperação do patrimônio histórico e ambiental, além da integração dos espaços construídos com os elementos naturais da paisagem.</b>

## CRITÉRIOS GESTÃO PÚBLICA

O setor público foca em realizar reestruturações e melhorias consistentes e de impacto para a qualidade da vida na cidade. Um ponto de destaque incontestável são os elementos de mobilidade, socioambientais, e patrimônio cultural. Alguns dos meios que contribuem para realizar ações nessas áreas, e outras complementares, são as possibilidades de investimentos e programas de financiamento. Essas linhas de financiamento podem ganhar fôlego e maior longevidade quando pode ter sinergia com investimentos privados que podem antecipar melhorias de impacto coletivo.

## MOBILIDADE

Como critério inicial do ponto de vista do setor público, foi levantada a necessidade de aproveitamento das infraestruturas de transporte público implantadas e em implantação, dada importância no adensamento das unidades de vizinhança, apontados no estudo Fortaleza 2040.

Considera-se que nestas unidades, projetadas no Fortaleza 2040 ao longo dos corredores de média e alta capacidade, o adensamento populacional planejado é um fator determinante para a otimização dos serviços públicos de mobilidade.



Fonte: Fortaleza 2040, METROFOR



## SOCIOAMBIENTAL

Dentro da ocorrência de aliança público privada, a questão ambiental tem extrema importância. Seja esta a necessidade de recuperação do patrimônio ambiental, a preservação das ZPAs (Zonas de Proteção Ambiental) e/ou a compatibilização dos espaços construídos com os elementos naturais, que podem restringir a ocupação no espaço.

O patrimônio natural também atribui valorização do entorno sendo um elemento que contribui para a definição de áreas centrais passíveis de requalificação. Da mesma forma, as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) - distribuídas por todo território do município - são áreas que carecem de investimentos públicos e que a curto prazo não possuem garantias de investimento. Portanto, a captação de recursos por meio da rentabilidade das inovações e negócios urbanos é uma alternativa para cumprimento no atendimento das demandas das áreas socialmente vulneráveis.

— Hidrografia      ■ LAGOAS      ■ ZPA      ■ ZEIS

Fonte: Plano Diretor de 2009



## PATRIMÔNIO

Corroborando para a proteção do patrimônio edificado e paisagístico, Fortaleza dispõe das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH). Estas são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, considerados representativos e significativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística do Município.

A recuperação e manutenção destes ativos é um desafio para gestão pública, visto os altos custos que estas intervenções demandam. Pela falta de recursos próprios, a dinamização econômica das áreas onde estão localizados os bens, resguardando a integridade deles, é um fator importante para a possibilidade de revitalização. Ademais as funções simbólicas na compreensão da ocupação urbana desempenhadas contribuem para identidade de empreendimentos que às incorporam.



ZEPH



BENS TOMBADOS



BENS TOMBADOS ENTORNO

Fonte: SEUMA e IPHAN



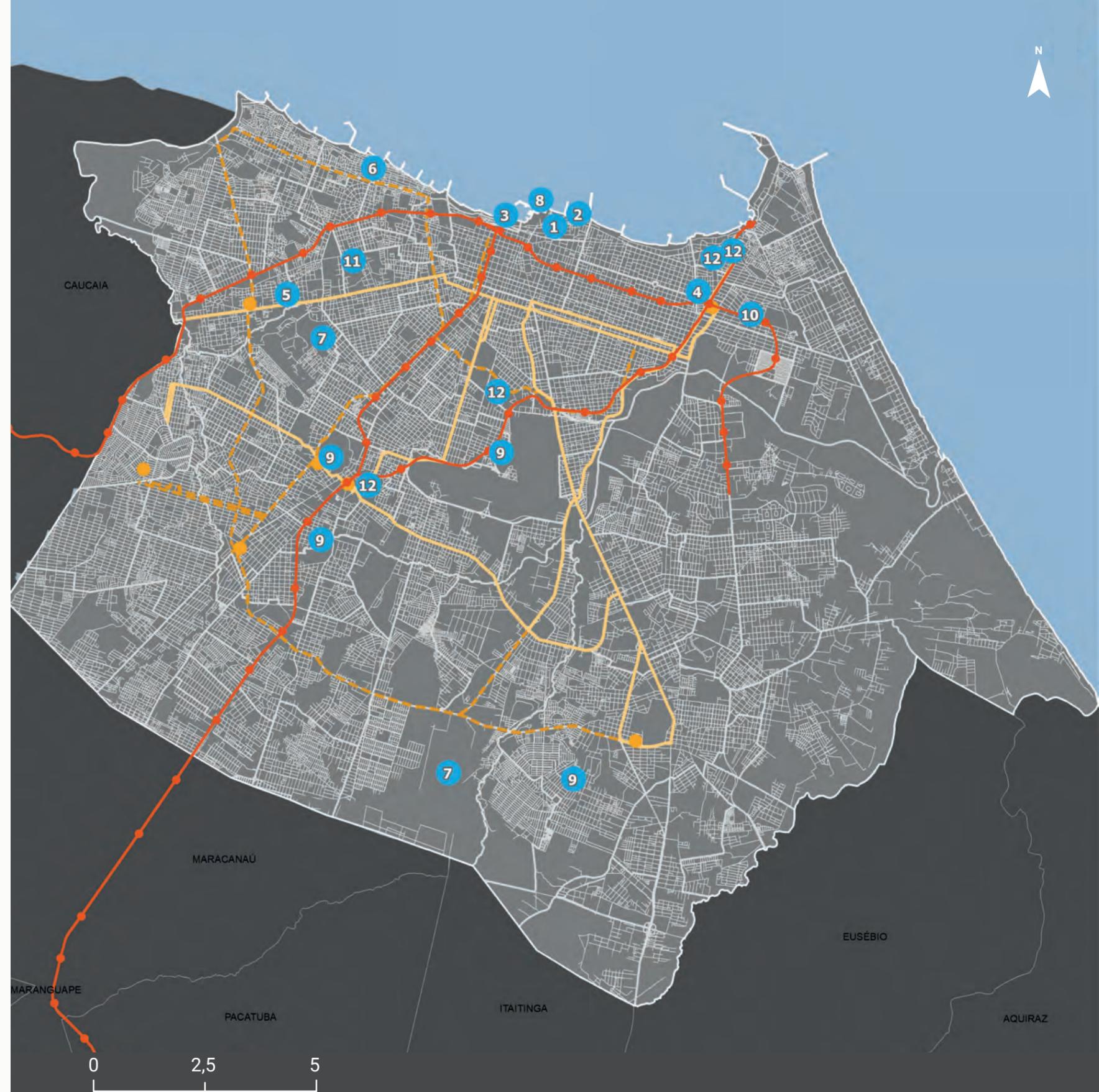
## INVESTIMENTOS PÚBLICOS

Um fator importante para a escolha de áreas para receber OUCs é a possibilidade de se investir em sítios que apresentem perspectivas de evolução consistente quanto à sua reestruturação, isso aponta para desdobramentos no longo prazo. Contribui para isto a existência de investimentos públicos relevantes. Disso decorre a possibilidade de desdobramentos de negócios em médio e longo prazos através de etapas subsequentes de investimentos privados no âmbito das OUCs, em complemento as ações privadas, e se valendo delas. Para este critério se utilizou um mapa geral de localização dos principais investimentos públicos de qualificação do espaço urbano.

- |                               |                            |  |
|-------------------------------|----------------------------|--|
| 1 Biblioteca Menezes Pimentel | 5 Parque Rachel de Queiroz | 9 Urbanização de Lagoas                    |
| 2 Teatro José de Alencar      | 6 Vila do Mar              | 10 Binário Santos Dumont                   |
| 3 Estação das Artes           | 7 Cucas                    | 11 Duplicação da Avenida Sargento Hermínio |
| 4 Polo da Varjota             | 8 Escola de Gastronomia    | 12 Túneis                                  |

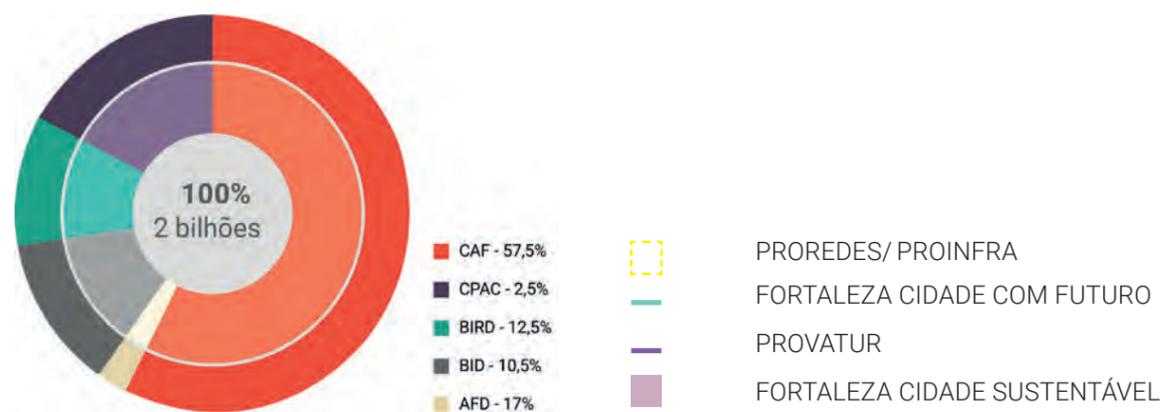
- TERMINAIS DE ÔNIBUS    —●— METROFOR/ VLT    — BRT - Implantação/ Contratação    - - - BRT - Projetada

Fonte: Fortaleza 2040, METROFOR

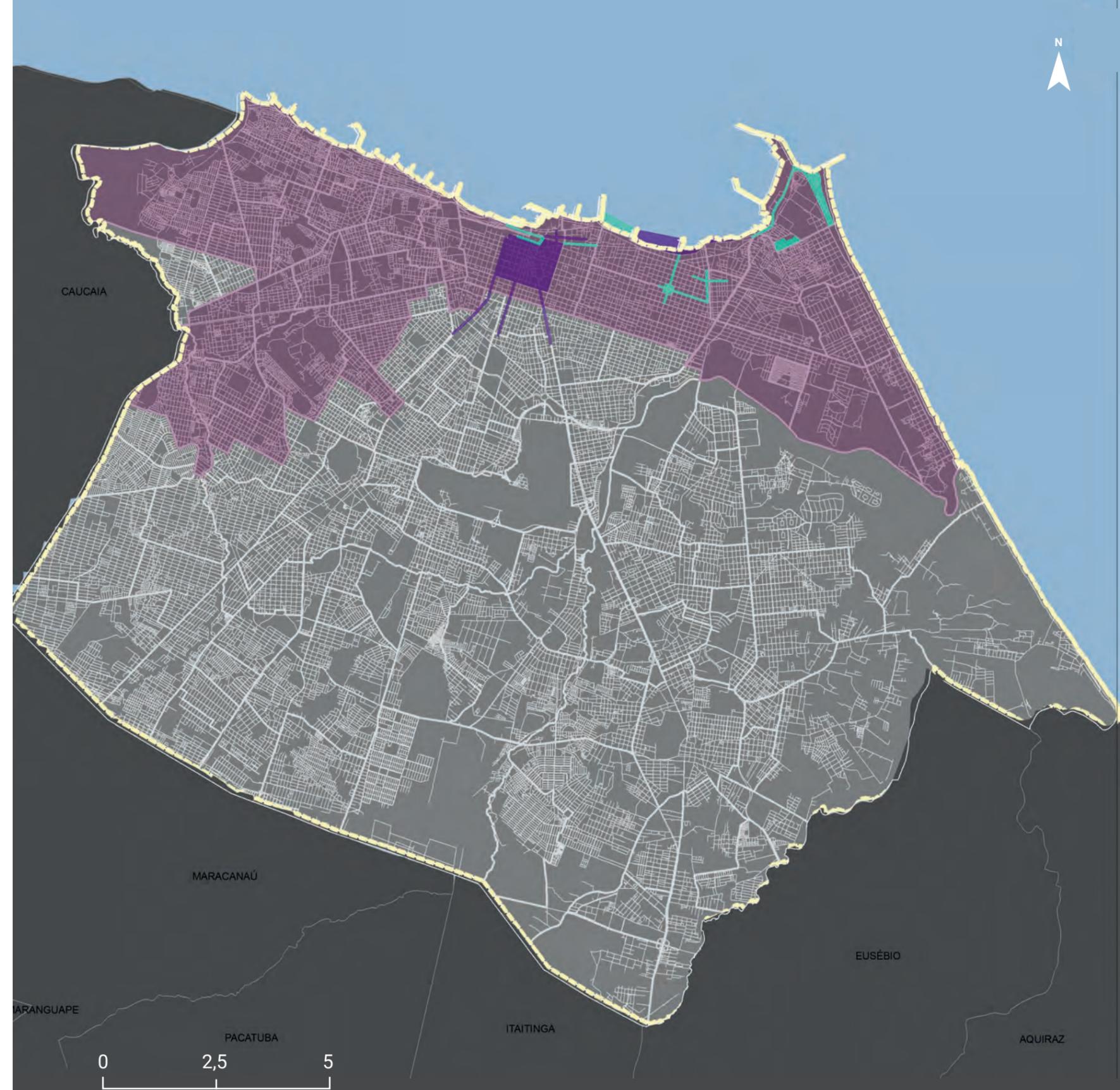


## PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

Foram mapeados programas de desenvolvimento da Prefeitura Municipal de Fortaleza (em curso e em prospecção), em geral desenvolvidos com financiamentos de Bancos de Fomento Internacionais. Esses programas se concentram em qualificações específicas que podem ganhar maior repercussão de impacto se conjugadas com investimentos privados (e respectivas contrapartidas) em paralelo. Estes programas tanto podem ganhar com ações complementares privadas como também colaboram para a atração desses investimentos, recuperando e/ou dinamizando áreas de cidade.



Fonte: SEUMA Fortaleza Sustentável





## CRITÉRIOS INICIATIVA PRIVADA

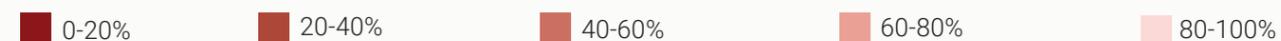
Do ponto de vista privado investir em regiões que tenham um mínimo de infraestrutura básica reduz riscos de dependência de sincronia de investimentos com ações públicas de estruturação do espaço. Em termos de mercado, o valor da terra, a dinâmica imobiliária, e os padrões de renda apontam onde os negócios podem ser viáveis.

## INFRAESTRUTURA

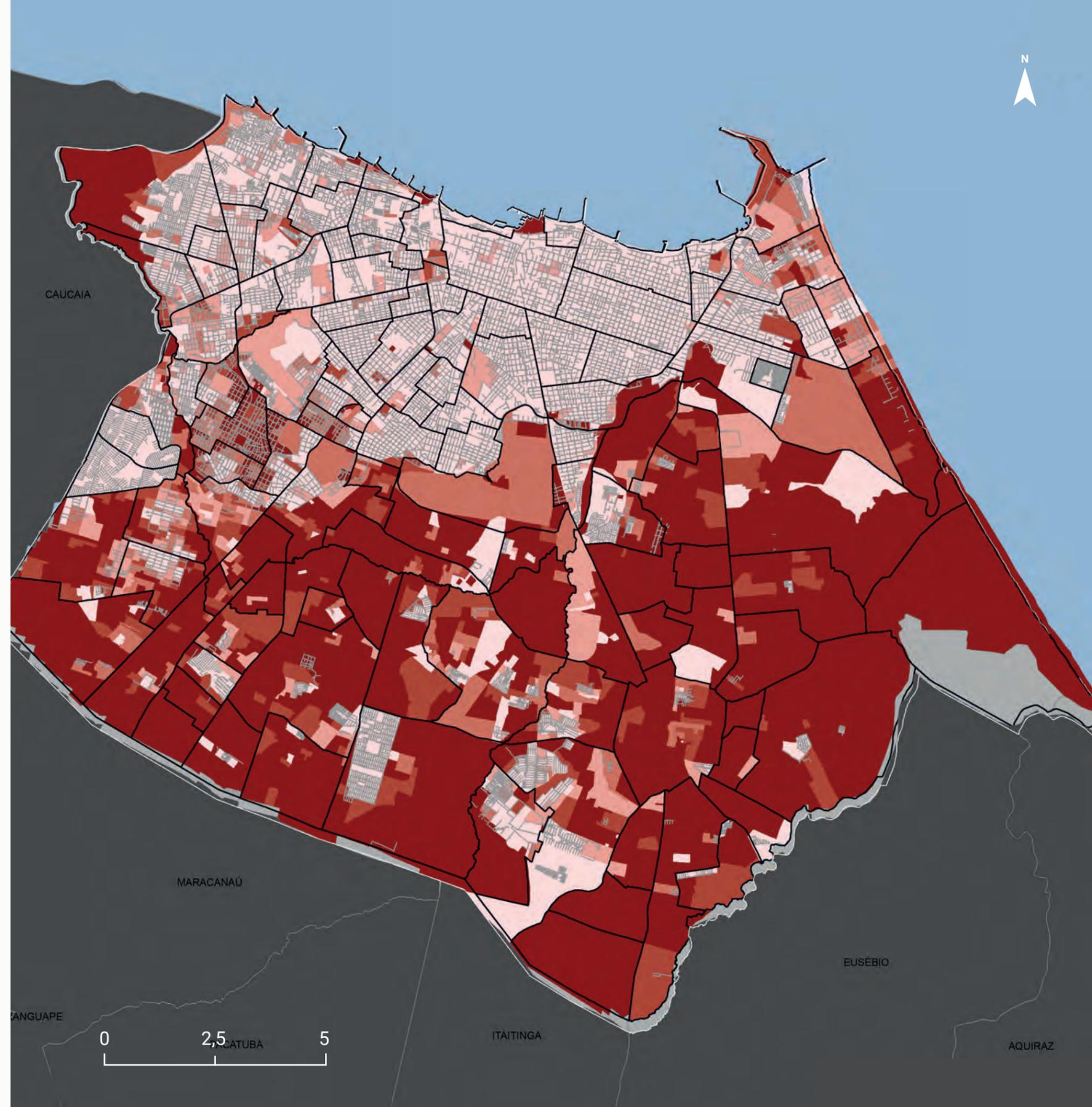
Em termos de risco de negócio da iniciativa privada, atores da área empresarial veem como relevantes as questões a respeito de infraestrutura básica e de segurança jurídica. Esta última é equacionada no âmbito da proposta das minutas de lei, portanto não afeta a escolha do espaço por tratar-se de tema ubíquo.

Para área de possível OUC exige-se ao menos a existência de saneamento básico e acessos compatíveis com centralidades a fim de ser mitigada a dependência dos investimentos privados quanto a necessidade de investimentos públicos. Dessa forma, identificaram-se espaços na cidade com maior oferta de saneamento básico com áreas de cobertura já consideráveis.

### REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO



Fonte: Fortaleza 2040 Censo Demográfico 2010 - IBGE



## RENTABILIDADE - VALOR DA TERRA

Quanto à rentabilidade, considera-se o valor da terra e a criação do solo. Este primeiro é objeto de decisão técnica, estando sob controle do setor público sua definição de forma a proporcionar uma rentabilidade que compatibilize a atração de capitais privados e a pertinência de índices e regras que preservem a qualidade urbanística da cidade. O valor da terra fica como elemento basilar para o critério anterior de rentabilidade. Locais onde a terra tem baixíssimo valor relativo e seu entorno tem a mesma característica não apresentam força para gerar rentabilidades que atraiam capitais. No mapa, observa-se que áreas lindeiras às áreas de maior valor na cidade (em azul) apresentam potenciais de gerarem maiores rendimentos.

Para regiões que apresentem altos valores relativos à terra, assim como em seu entorno, são espaços que já possuem suas dinâmicas próprias e se colocam como espaços já bem estruturados, não são caracterizadas como áreas prioritárias para indução via OUC.

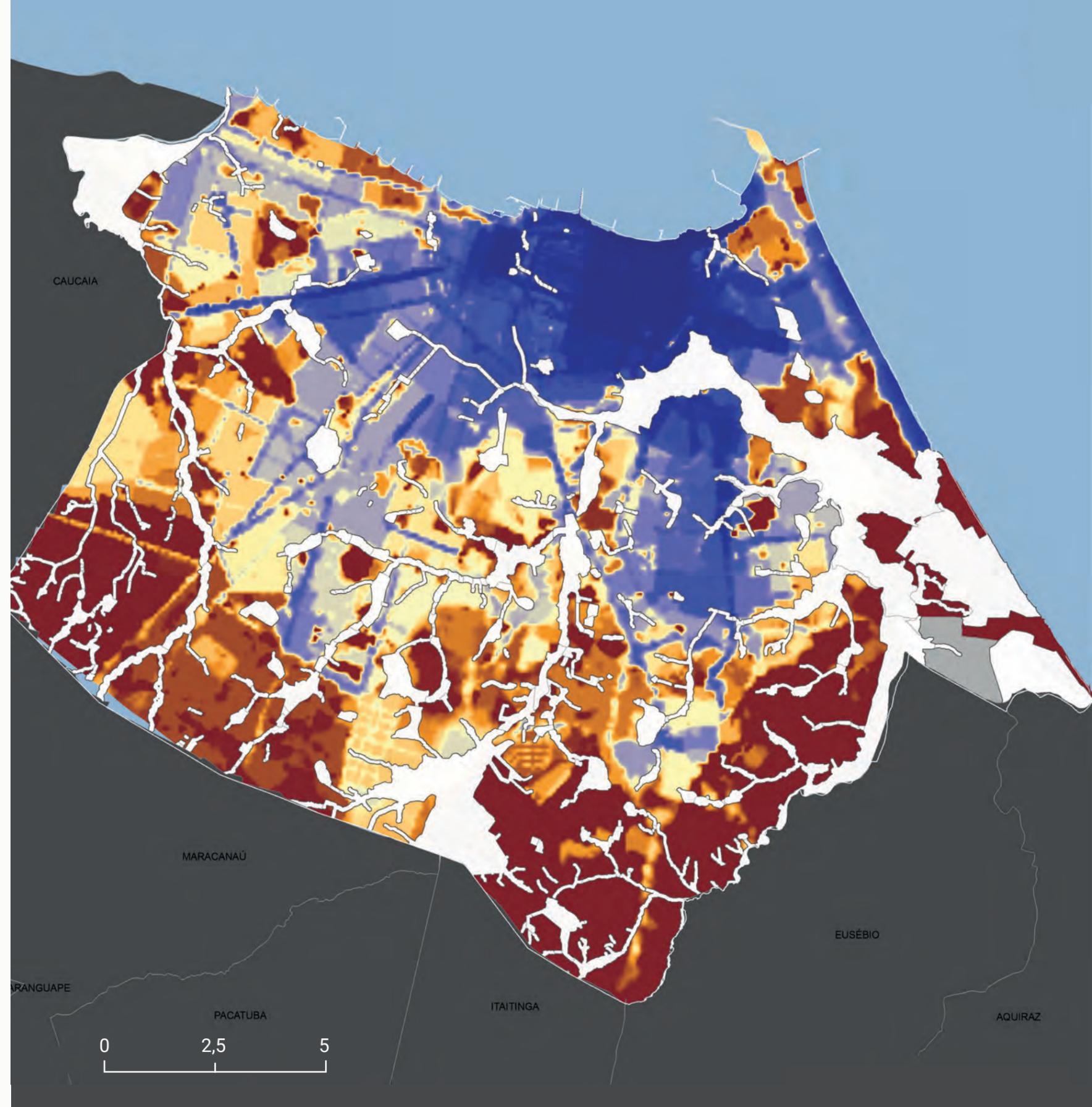
Áreas Verdes



Máx.: R\$/M<sup>2</sup> 4116,27

Mín.: R\$ 0

Fonte: SEFIN



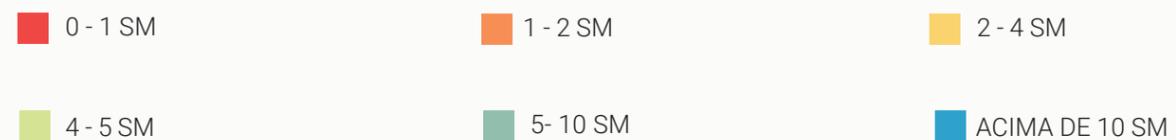


## GRAU DE EFETIVAÇÃO - RENDA

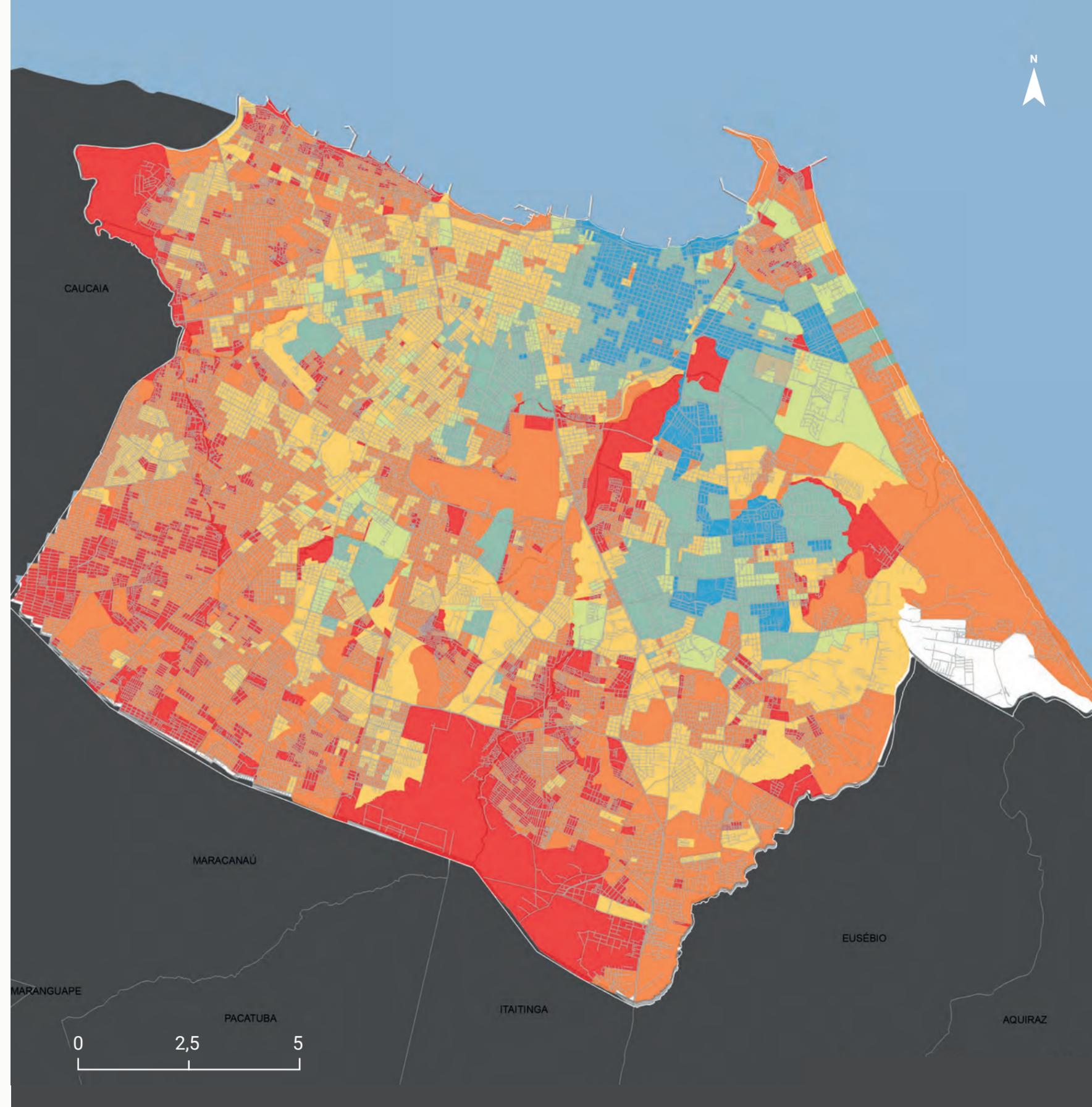
Os critérios de valor da terra e renda, em conjunto, apontam para regiões com demanda reprimida conjugada com potencial de renda para aquisição de imóveis.

Em complemento à informação de efetivação (dinâmica imobiliária), o dado de o nível de renda colabora como uma referência das capacidades de demanda do entorno. Isso dá uma percepção das possibilidades de venda de investimentos imobiliários dentro das OUCs, e apontam as possibilidades de rentabilidade que geram, inclusive, valor para captura pública de recursos que se destinam, de forma prioritária, às intervenções de caráter social e ambiental.

### RENDA PER CAPITA



Fonte: Censo Demográfico 2010 - IBGE



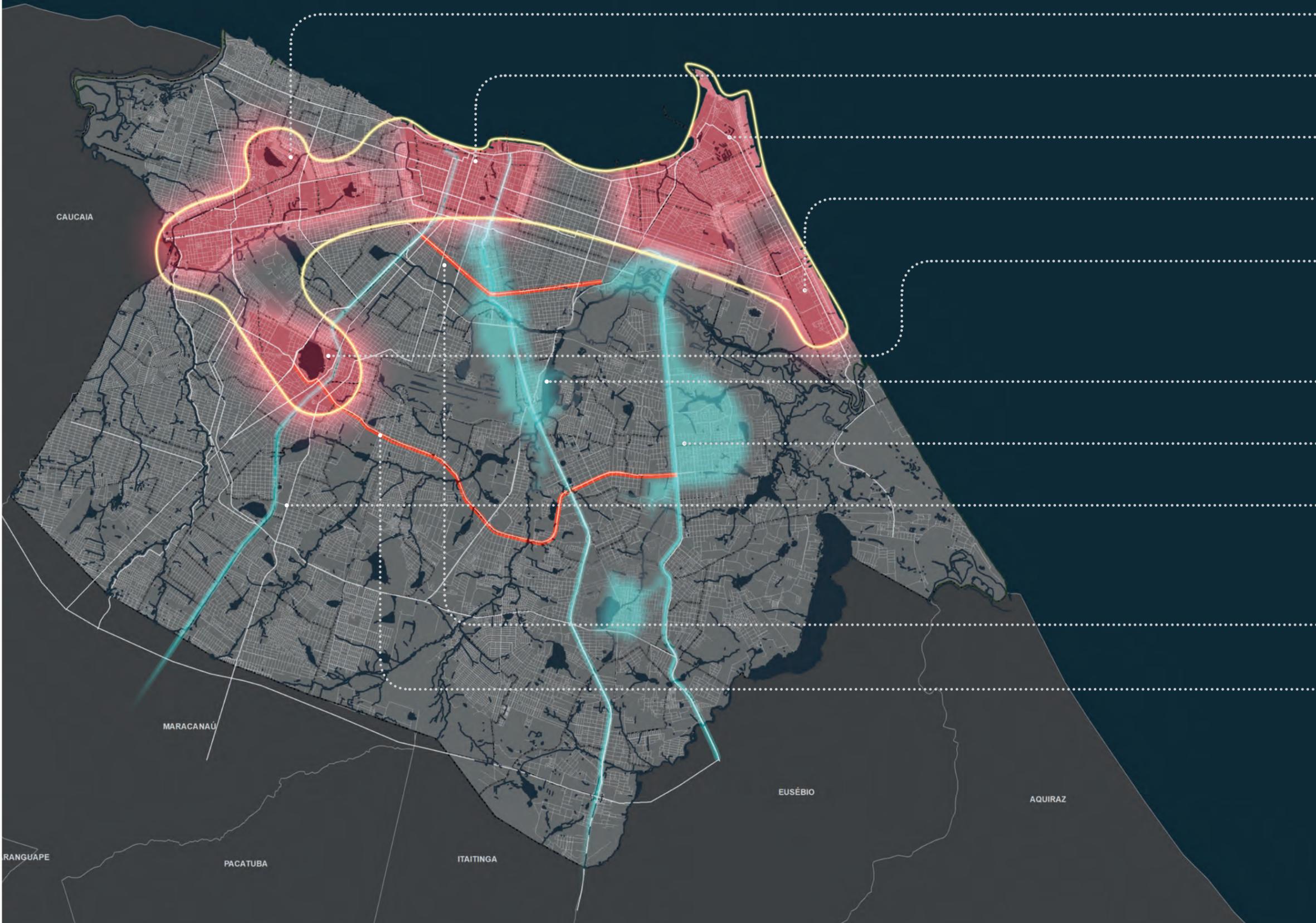
# 04

## DEFINIÇÃO DAS ÁREAS SELECIONADAS

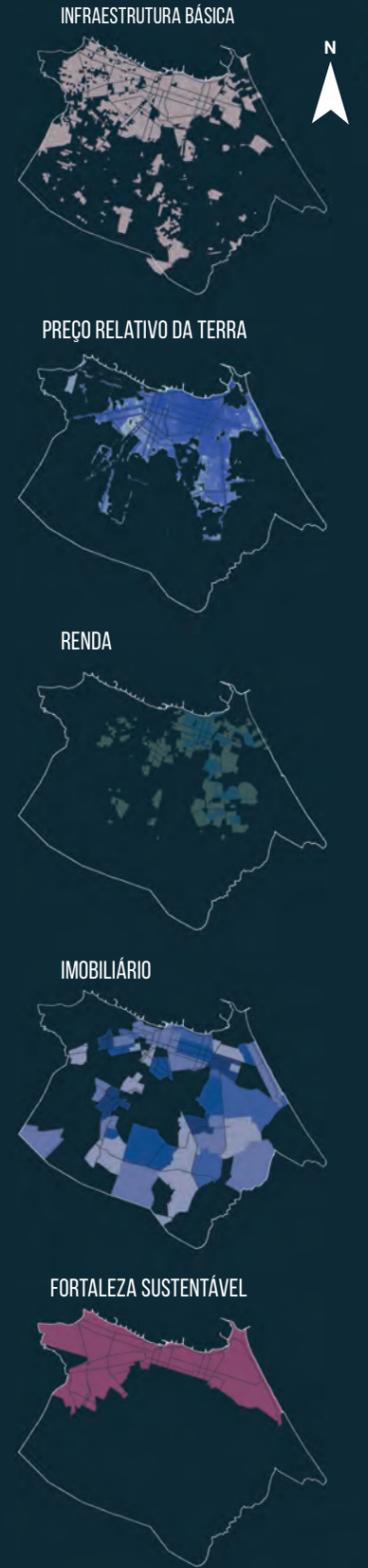
### CRUZAMENTO DOS CRITÉRIOS

A partir do cruzamento dos critérios observados anteriormente, chegou-se ao resultado de um zoneamento no território de Fortaleza, abrangendo áreas de principais investimentos públicos, além dos corredores de mobilidade que abrangem importantes ligações norte-sul e leste oeste. Dessa forma, a sobreposição dos critérios vistos resultou em áreas prioritárias com potencial para receber OUCs.

# MAPA SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO



- N1 NÚCLEO DE INTEGRAÇÃO LESTE-OESTE E DESENVOLVIMENTO OESTE
- N2 NÚCLEO DE REQUALIFICAÇÃO E INTEGRAÇÃO LESTE-OESTE
- N3 NÚCLEO DE INTEGRAÇÃO LITORAL
- N4 NÚCLEO DE EXPANSÃO LITORAL LESTE
- N5 NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO OESTE
- C6 CORREDOR DE ADENSAMENTO AGUANAMBI-BR116
- C7 CORREDOR DE ADENSAMENTO WASHINGTON SOARES
- C8 CORREDOR DE ADENSAMENTO LINHA SUL METROFOR
- A9 ARCOS DE INTEGRAÇÃO 13 DE MAIO-PONTES VIEIRA
- A10 ARCOS DE INTEGRAÇÃO SILAS MUNGUBA-OLIVEIRA PAIVA
- MACRO ZONA PRIORITÁRIA



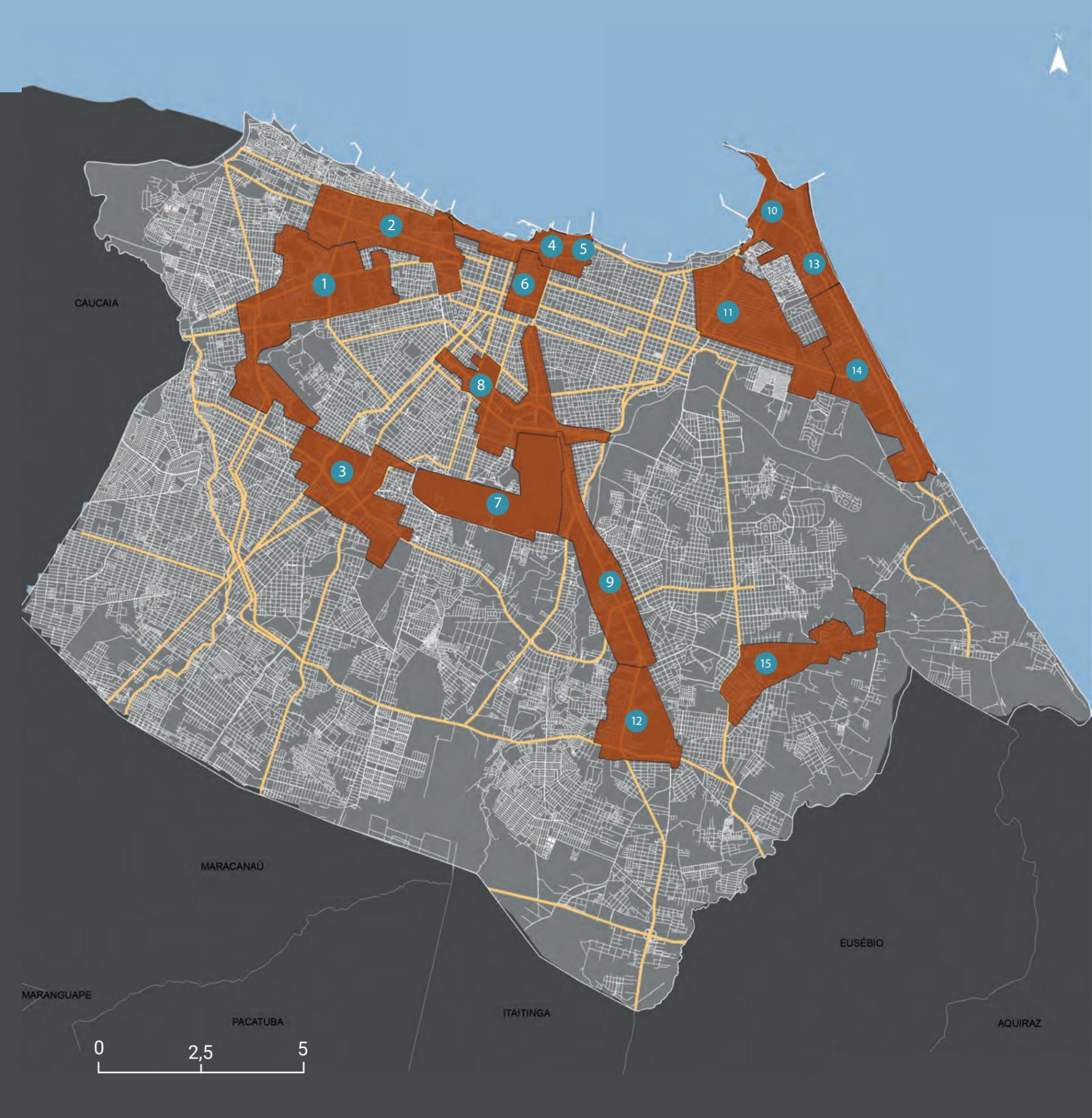


OUCs		N	C	A	ÁREAS
OESTE	Rachel de Queiroz	N1			Expoece
	Francisco Sá				São Gerardo
	Parangaba	N5	C8	A10	Mister Hull
CENTRO	Litoral Central	N2			Floresta
	OesteCentral				Francisco Sá
	Leste Central				Lagoa/Centro Histórico da Parangaba
	Aeroporto	N2	C6		Intermodal da Parangaba
	Fátima		C8	A9	Centro - João Felipe / Moura Brasil
	BRT Aguanambi / Br - 116		C6		Iracema - Tabajaras
	Zona Portuária	N3	C7		Iracema - Monsenhor Tabosa
	Maceió/Papicu				Iracema - Dragão do Mar
LESTE	Messejana		C7		Iracema - Marina do Jacaré
	Praia do Futuro I	N4			Riacho Jacarecanga
	Praia do Futuro II				Riacho Pajeú
	Sapiranga		C7		Aeroporto
					Polo Médico / Eduardo Girão / VLT

NÚCLEOS

CORREDORES

ARCOS



A sobreposição, em mapas (layers), de informações de interesse público e de atratividade para o setor privado gerou uma mancha de lugares que apresentam condições para se desenvolver OUCs em Fortaleza. Essa mancha foi dividida em 15 áreas prioritárias visando a implementação dos programas de OUC para, inclusive, se obter uma melhor tipificação de suas especificidades, vocações e papéis para o desenvolvimento de regiões da cidade. Se levou em consideração a criação de unidades de desenvolvimento urbano, onde cada uma tem elementos centrais que contribuem na definição de elementos guia orientadores de um novo zoneamento e, portanto, definição de novos índices, além de obter-se referência para possíveis fases de execução das OUC (paralelas e/ou em série) segmentando oportunidades de negócios de forma a dar subsídio para perspectiva de planejamento dos investimentos privados, e servindo também, de unidades de gestão para as ações do setor público.

As áreas que não foram identificadas entre as 15 alternativas são possibilidades com menos chance de realização e atração de investimentos privados e/ou não representam espaços que necessitem especificamente do instrumento OUC.

- |                               |                                |                       |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1 Parque Rachel de Queiroz    | 6 Leste Central - Ricahó Pajeú | 11 Maceió - Papicu    |
| 2 Francisco Sá                | 7 Aeroporto                    | 12 Messejana          |
| 3 Parangaba                   | 8 Fátima                       | 13 Praia do Futuro I  |
| 4 Litoral Central             | 9 BRT - Aguanambi/Br-116       | 14 Praia do Futuro II |
| 5 Oeste Central - Jacarecanga | 10 Zona Portuária              | 15 Sapiranga          |

# 05

## DEFINIÇÃO DAS ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS OUCS

### CORTE DE HIERARQUIZAÇÃO

Como observado, fatores como a presença de investimentos públicos em curso nas áreas selecionadas e infraestrutura urbana são potencializadores da ocorrência de implantação em um menor tempo e, portanto, da obtenção de resultados nas Operações. Logo, das 15 alternativas identificadas, 6 foram hierarquizadas como passíveis de execução ser iniciada no curto prazo, as demais ficaram em um bloco intermediário de possibilidades a serem incorporadas a planos de desenvolvimento de médio e longo prazos. Dessa forma, o corte de hierarquização das OUCS baseou-se em:

Investimentos  
públicos em curso na  
área;

Infraestrutura  
existente;

Tempo de  
implementação.

O resultado do corte de hierarquização selecionou 6 áreas para aplicação do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas denominadas como: Litoral Central, Rachel de Queiroz, Eduardo Girão, Centro Oeste, Leste Oeste e Maceió Papicu, que se configuram num colar que requalificação, desenvolvimento e integração da cidade de Fortaleza.

## IMPLEMENTAÇÃO DAS OUCS PRIORITÁRIAS E POSSIBILIDADE DE EVENTOS EXÓGENOS

No contexto do planejamento, qualquer tipo de estudo, realizado por equipes de órgãos do setor público, consultorias privadas ou instituições de ensino superior tem um limite de alcance definido pelo fenômeno de assimetria de informação e pelo “time” de ocorrência concreta de eventos de impactos socioeconômicos excepcionais.

As assimetrias de informação se dão em virtude de sempre haver sigilos em ações especiais de investimentos; isso pode ocorrer tanto no âmbito privado (local e/ou externo), quanto na esfera pública (nacional e/ou estrangeira). Motivam esses sigilos questões como processos de composições dos capitais, desenho da engenharia financeira, estratégias de escala e escopo dos empreendimentos, questões táticas de reposicionamento na participação em mercados (Market Share), etc.

Em algumas circunstâncias esses sigilos de empreendimentos passam a ser parciais, em geral, quando as ações de investimento estão em uma fase de necessidade de se reservar algumas informações decisivas, mas, concomitantemente, precisam que haja lançamento em uma ação de comunicação para ganhar repercussões de mobilização para consolidação final dos empreendimentos.

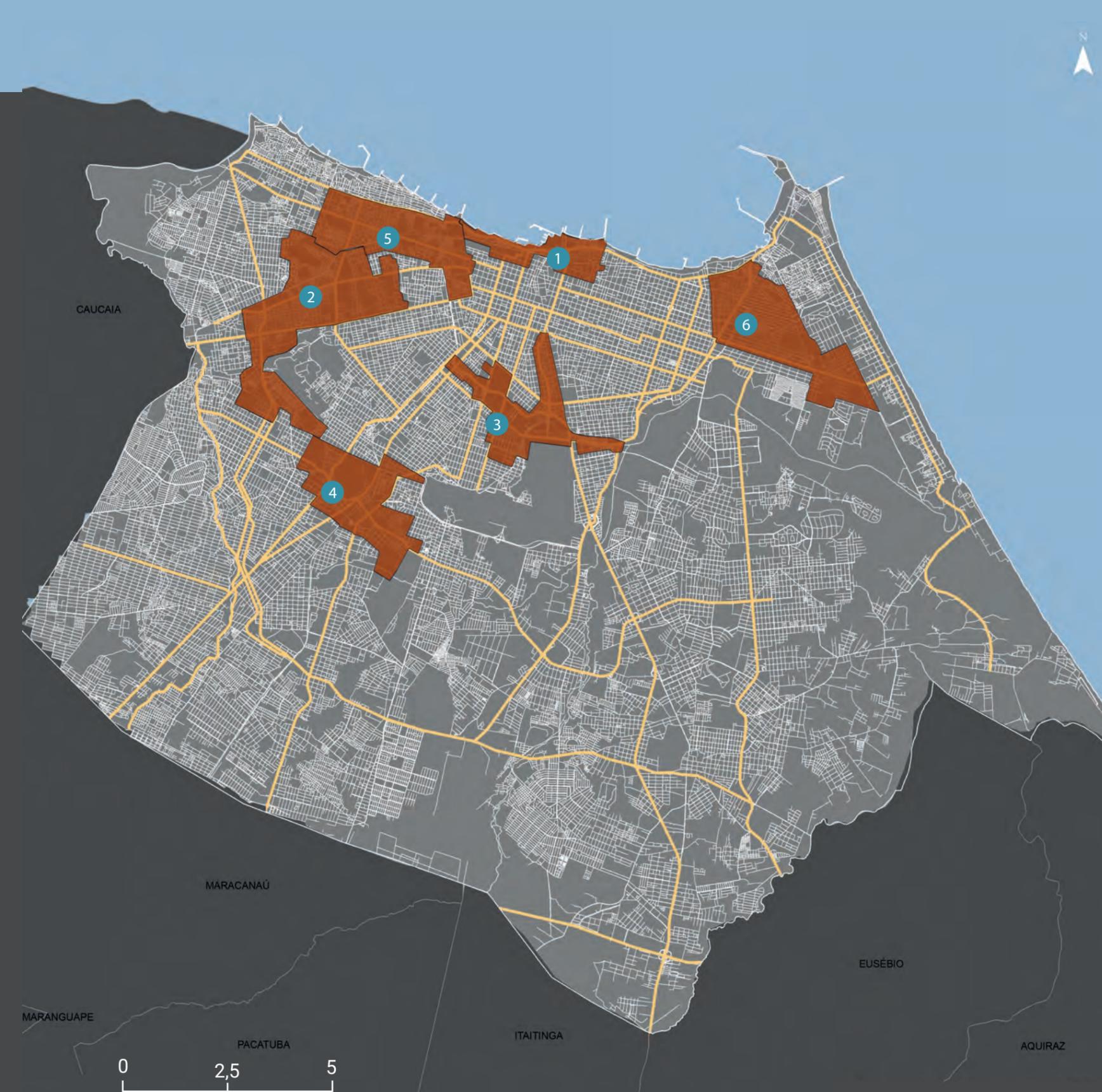
Ao que se refere as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) na cidade de Fortaleza, o presente estudo, dado o retrato atual das condições de mercado e as possibilidades e prioridades de ações públicas, apontou 15 (quinze) alternativas de OUCs. Desta, 6 (seis) se justificam como mais factíveis para ações entre o curto e o médio prazos.

É preciso estar atento para o fato de um ou mais eventos de impactos socioeconômicos excepcionais poderem ocorrer, alterando as potencialidades de áreas atualmente identificadas como estrutural e/ou mercadologicamente inadequadas para o sucesso de uma OUC. Um grande empreendimento de impacto de largo alcance pode afetar uma OUC identificada como de longo prazo, podendo efetivar sua antecipação. Até as áreas que hoje não são propícias à implantação de uma OUC podem ganhar viabilidade para a aplicação desse tipo de instrumento de desenvolvimento urbano.

Esses eventos exógenos podem surgir dentro de uma das seis OUCs prioritárias, dentro das demais OUC de potencial para prazos mais longos, ou mesmo fora das áreas das quinze possibilidades de OUCs identificadas. Para essa última alternativa, cabe avaliar se será gerada uma nova possibilidade de OUC, ou se seria uma extensão de uma OUC já prevista. Mais do que uma decisão de caráter puramente geográfico, a condição de ser uma nova OUC ou extensão de uma já existente parte de uma reflexão sobre questões operacionais e deve considerar questões de lógica do planejamento da cidade.

### LEGENDA:

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 1 OUC Litoral Central   | 4 OUC Centro Oeste  |
| 2 OUC Rachel de Queiroz | 5 OUC Leste Oeste   |
| 3 OUC Eduardo Girão     | 6 OUC Maceió Papicu |

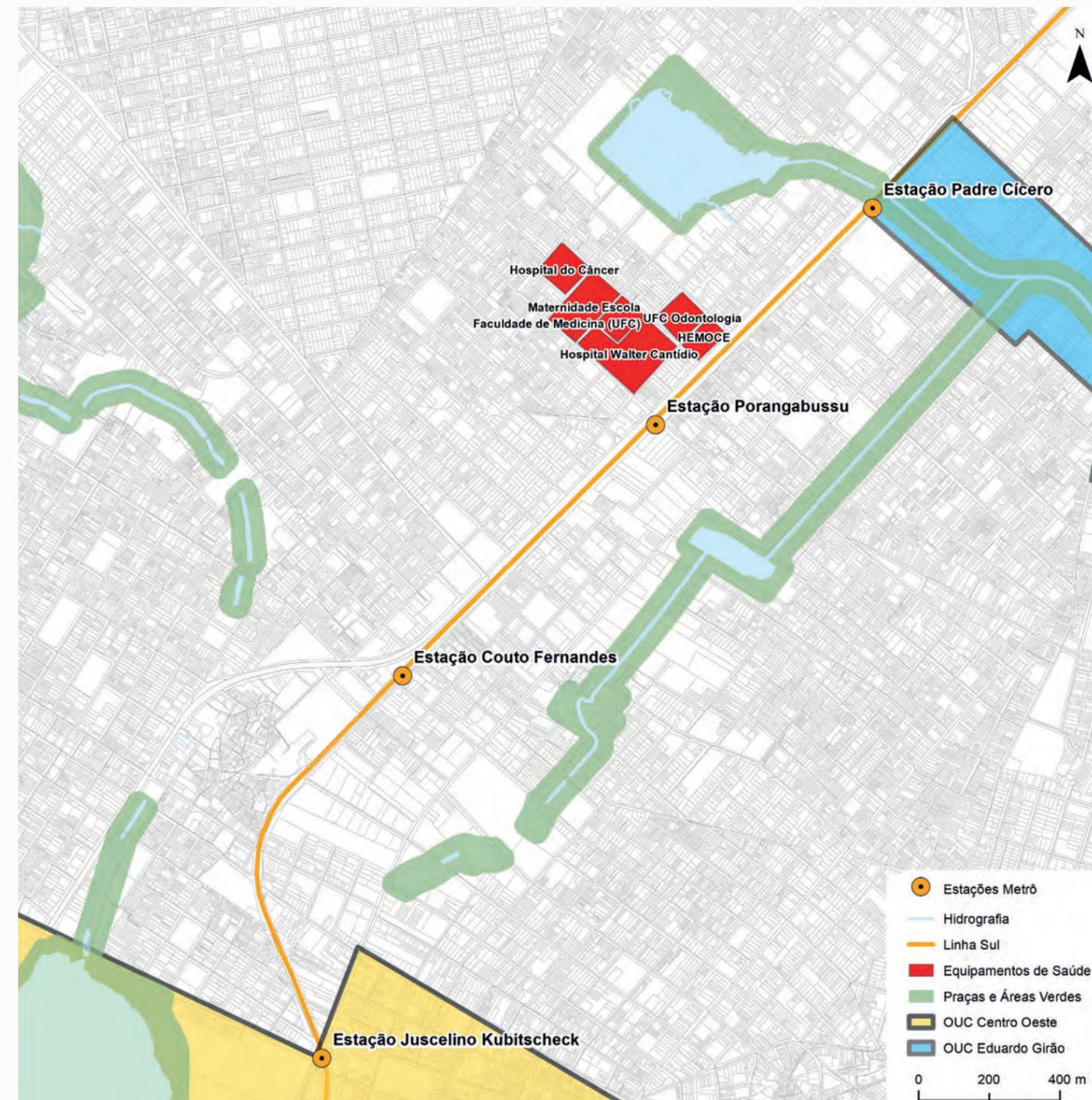


## EXEMPLIFICANDO

No caso de Fortaleza se pode citar, a título de ilustração, setores na Linha Sul do Metrô com potencial para surgimento de novas condições de mercado e que teriam vínculo de destaque com interesses da coletividade. Além da inquestionável relevância da Estação Intermodal da Parangaba, aparecem dois pontos na Linha Sul que poderiam ter suas atuais limitações revertidas, ambas tendo em seu entorno campus da Universidade Federal do Ceará.

Uma é o entorno da estação do Benfica, com todo seu potencial cultural e educacional, e ou outro o entorno do Campus de Porangabussu. No caso deste último, é de conhecimento que há tratativas para se desenvolver lá um Distrito de Saúde. É uma temática de relevo, com potencial para geração de emprego, desenvolvimento tecnológico, expansão da base e da qualidade de um setor estratégico para a qualidade de vida, e com capacidade de reestruturação da ocupação do espaço urbano.

Todavia, a consolidação de condições concretas de instalação de um Distrito de Saúde poderia viabilizar e, até mesmo, exigir a utilização de instrumentos como a OUC. Vale destacar que, o caso Porangabussu cumprirá um importante papel de consolidação e adensamento do corredor da Linha Sul do Metrô (indicação do Fortaleza 2040), bem como seria uma operação de conexão entre uma OUC fisicamente próxima (Arco de Integração da Eduardo Girão), e uma OUC operacionalmente interdependente ao que se refere a estruturação de um corredor de adensamento (a OUC da Parangaba).



## DAS PARTICIPAÇÕES NAS OUCS



### Quanto aos projetos da Iniciativa Privada

- Atendimento aos princípios e objetivos estabelecidos para a Operação;
- Atendimento aos parâmetros urbanísticos específicos para o setor e/ou zona da Operação em que a gleba se localiza;
- Adequação e qualidade da proposta no tocante a solução dos problemas urbanísticos, sociais, ambientais e viários da área de abrangência da Operação;
- Obrigações que o requerente pretenda assumir, considerando o rol de contrapartidas exigidas e, explicitadas, conforme cada caso, por meio de projeto arquitetônico, urbanístico e do projeto de execução de obras;



### Quanto às contrapartidas

- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na forma de legislação específica;
- Transferência do Direito de Construir;
- Obras e serviços vinculados às finalidades e aos programas da Operação Urbana Consorciada, sem ônus para o Município e sem prejuízo de contrapartida financeira;

## PRINCÍPIOS DAS OPERAÇÕES URBANAS



### Ambiente Urbano

- Incentivo à não impermeabilização do solo e à arborização das áreas não ocupadas;
- Incentivo à construção de habitações e melhor qualidade dos serviços básicos urbanos;
- Incentivo à recuperação e reciclagem de prédios públicos existentes;



### Uso e Ocupação do Solo

- Usos diversificados e desenvolvimento de áreas funcionais;
- Reestruturação de zonas desativadas com mudança de usos e novas tipologias;
- Estimulo para a ocupação dos vazios urbanos;
- Promover a ambiência no entorno de zonas ambientais pela compatibilização de tipologias arquitetônicas;



### Cadeira Produtiva

- Produção de novas cadeias econômicas para essas áreas de Operações;
- Melhoria em rede focalizando na extensão dessas premissas;



## Patrimônio Histórico

- Promover a ambiência no entorno de zonas históricas pela compatibilização de tipologias arquitetônicas;
- Ativação de equipamentos culturais em circuito;



## Áreas Livres e Verdes

- Minimizar barreiras visuais;
- Estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;
- Abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras;
- Estimulo a usos de lazer e esporte nas zonas de praia;
- Doação de Calçadas;



## Mobilidade

- Adensar corredores de transporte estruturantes;
- Disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo;
- Integração intermodal permitindo acesso livre à cidade;

## Resumo premissas gerais

### MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



### SUSTENTABILIDADE E FUNCIONALIDADE



### TRANSPARÊNCIA



### INTEGRAÇÃO SOCIAL, ATRATIVIDADE E ATIVIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO



## DA PRÉ VIABILIDADE ECONÔMICA

A construção do cenário de Pré-viabilidade econômica das Operações Urbanas Consorciadas depende de um conjunto de fatores estipulados pelo (as):

Potencial construtivo e de valor;

Demanda imobiliária e condições de mercado;

Capacidade de investimento pelo setor empresarial;

Concorrência de espaços pelas áreas disponíveis para investimentos.

A demonstração do impacto de cada OUC tanto na geração de emprego, arrecadação de impostos, nos lucros e nos desdobramentos que os investimentos podem acarretar na economia do Município, são uma sinalização de quanto a ampliação do potencial construtivo pode gerar. A atuação do poder público estando interligada às condições de mercado favoráveis, é fundamental a utilização da ferramenta de um planejamento urbano permanente na alteração dos índices dessas operações para tentar maximizar o aproveitamento desses potenciais, transformando-os em demanda efetiva ao longo do tempo.

Os valores de benefícios por cada OUC poderá ser observado ao decorrer das próximas páginas.



## PRINCÍPIOS BÁSICOS PARA A COMPOSIÇÃO DAS OUCS

**1. Potencialidades de cada OUC:** particularidades relevantes para caracterização do território e identificação de suas vocações;

**2. Divisão em setores:** com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, foram criados os setores - perímetros que colaboram para a gestão conjunta do território;

**3. Novo zoneamento proposto:** flexibilização do zoneamento definido pelas leis atuais LUOS e PDPFor 2009 e aplicação das normas de uso e ocupação do solo na área objeto das OUCs regime distinto, os quais definem os dispositivos que regulam a paisagem local com edificação ou não;

**4. Melhorias necessárias:** o Plano de Melhorias consiste em um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a serem implementadas direta ou indiretamente pelo Poder Público como forma de contrapartida para cada área de OUC de acordo com suas especificidades;

**5. Benefícios e cenários:** condições que se apresentam positivas para os setores público e privado, tendo como características desdobramento ao longo do tempo em que cada período de intervenções oferecem maiores rentabilidades e redução de risco para as etapas subsequentes. Desse modo, vai sendo consolidada a qualificação urbanística consistente para a cidade. Os cenários estimam valores referentes ao mercado imobiliário medidos pela presença e ausência do instrumento da operação urbana consorciada, considerando que uma OUC não atingirá seu potencial máximo, sendo seu potencial construtivo maior que o de absorção do mercado.

## OUC LITORAL CENTRAL

A área territorial destacada da OUC Litoral Central está marcada pela existência equipamentos culturais e oferta de serviços públicos agregados aos usos de comércio, hotelaria, alimentação, cultura e lazer que evocam o potencial turístico da área.

A OUC Litoral Central tem a finalidade de promover a reestruturação e a qualidade urbana em suas áreas de abrangência em alinhamento às ações e aos esforços promovidos pelos órgãos de planejamento estratégico.

A área incorpora importante eixo metroviário da linha leste e linha sul estratégico para a cidade contribuindo ao cenário de adensamento no entorno de estações modais e melhorias em termos de deslocamento metropolitano. Dessa forma, o fomento às atividades turísticas, além dos incentivos à indústria criativa, a requalificação das áreas de interesse social litorâneas são fatores congregantes das ações que visam alcançar na áreas transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização turística e reestruturação do sistema viário nesta operação.

- OUC LITORAL CENTRAL
- HIDROGRAFIA
- PRAÇAS E ÁREAS VERDES
- LOTES
- LIMITES BAIRROS



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR ORLA CENTRAL

- Presença da Estação Chico da Silva - Metrofor;
- Existência do Conjunto Patrimonial Estação João Felipe;
- Contrapartidas direcionadas a urbanização e reinserção da Comunidade Arraial Moura Brasil, uma das primeiras ocupações de Fortaleza.

### SETOR MARINA DO JACARÉ

- Presença do importante recurso hídrico da cidade, o Riacho Pajeú com a possibilidade de revalorar ambientalmente e paisagisticamente o curso d'água.
- Possibilidade de revalorar territórios subutilizados e degradados com novos projetos de urbanidade com novos padrões de ocupação;
- Contrapartidas direcionadas a urbanização e reinserção da Comunidade Poço da Draga.

### SETOR MONSENHOR TABOSA

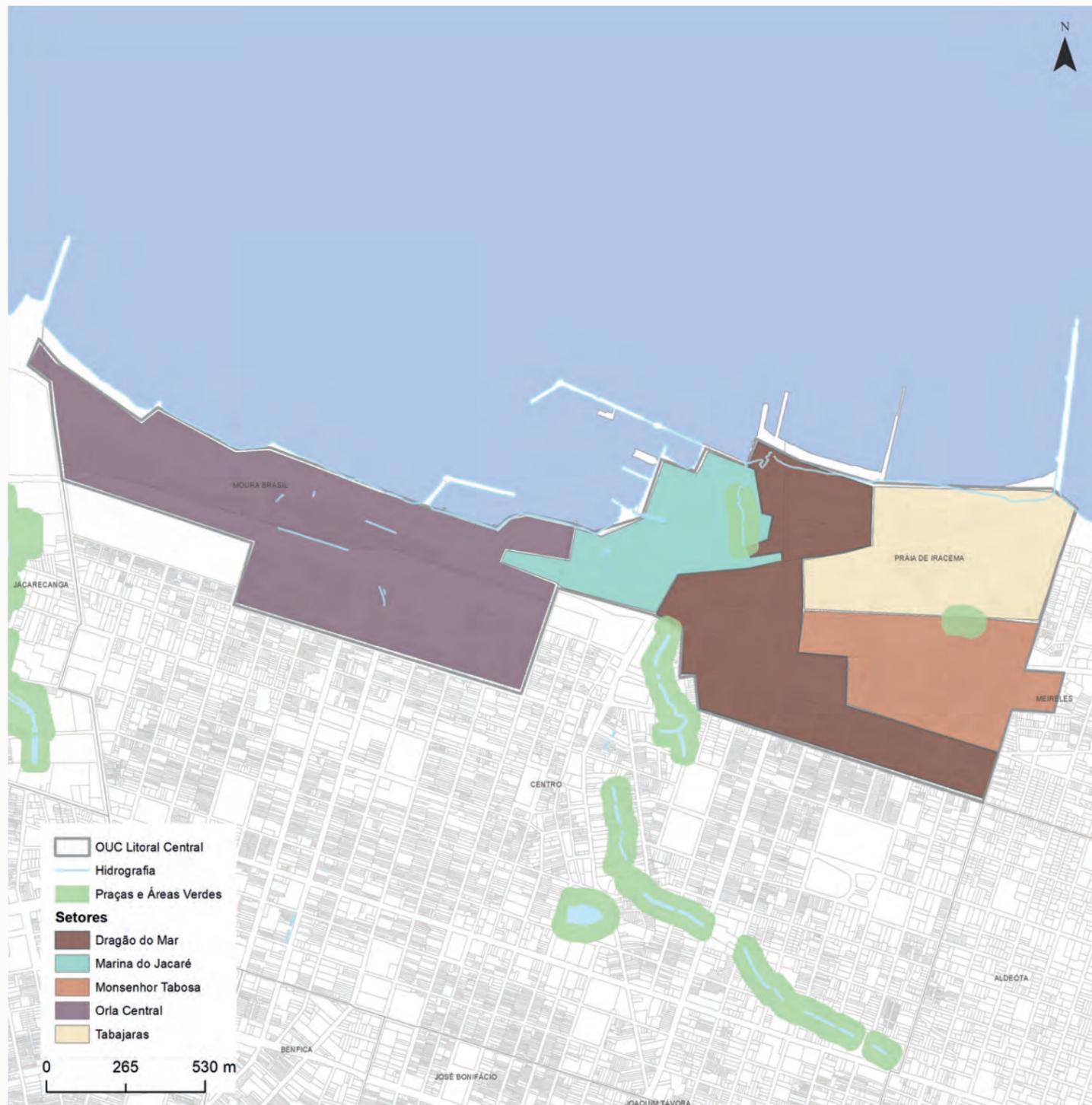
- Potencial econômico e simbólico da Avenida Monsenhor Tabosa;
- Predominantemente ocupada por galpões e é marcada pela privatização e degradação da orla possibilitando pontos disponíveis para novos negócios e usos.

### SETOR DRAGÃO DO MAR

- Presença de atrativos turísticos da região com edificações de valor histórico;
- Formatação de uma nova Agenda Cultural Centro Cultural Dragão do Mar;
- Necessidade de integração dos bens históricos da região e a importância de intervenções conectadas, principalmente no que se refere ao eixo centro - orla.

### SETOR TABAJARAS

- Presença de edificações de interesse histórico e cultural;
- É uma região tradicionalmente de vocação turística;
- Presença de bares e restaurantes - parte da história do bairro;
- Possibilidade de novas alternativas que atraiam investimento à região, vinculado à cultura e ao lazer e uso do solo compatível à conservação das edificações de caráter histórico.

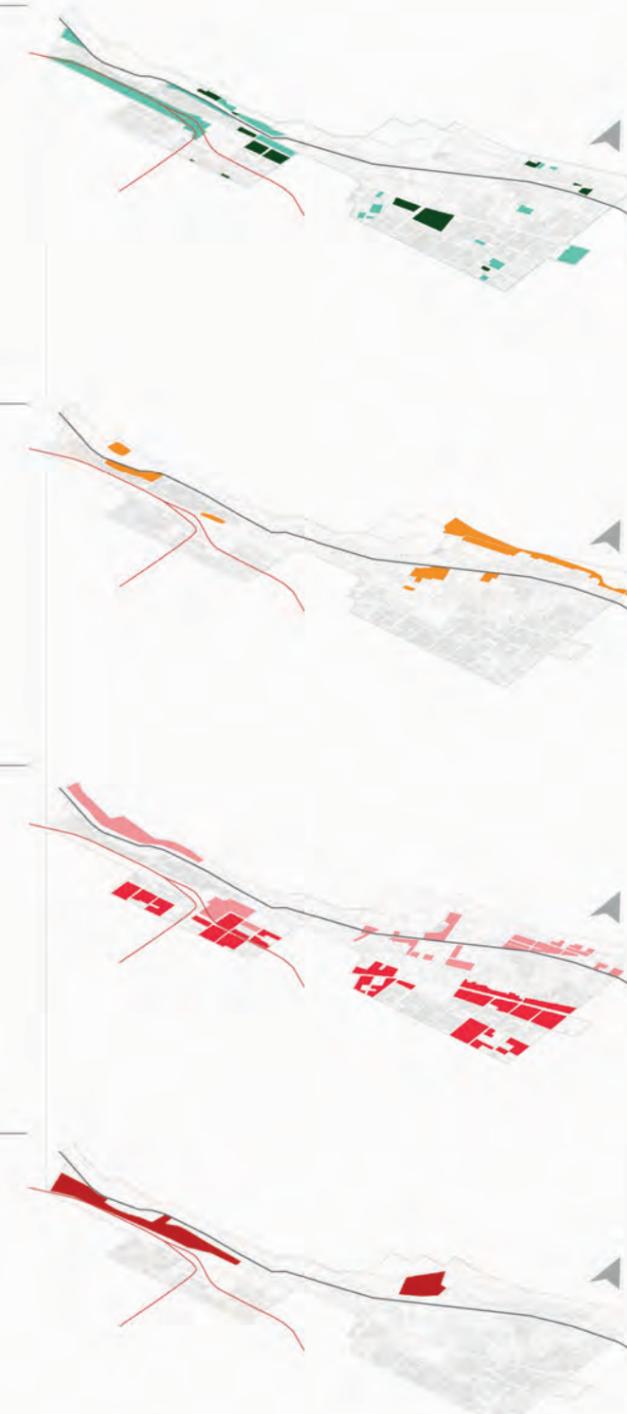


■ PRAÇAS E ÁREAS VERDES 9.136 m<sup>2</sup>  
 ■ VAZIOS URBANOS 17.673 m<sup>2</sup>

■ ATIVOS PÚBLICOS 4.456 m<sup>2</sup>

■ ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO 73.596 m<sup>2</sup>  
 ■ ÁREA SUBUTILIZADAS 338.315 m<sup>2</sup>

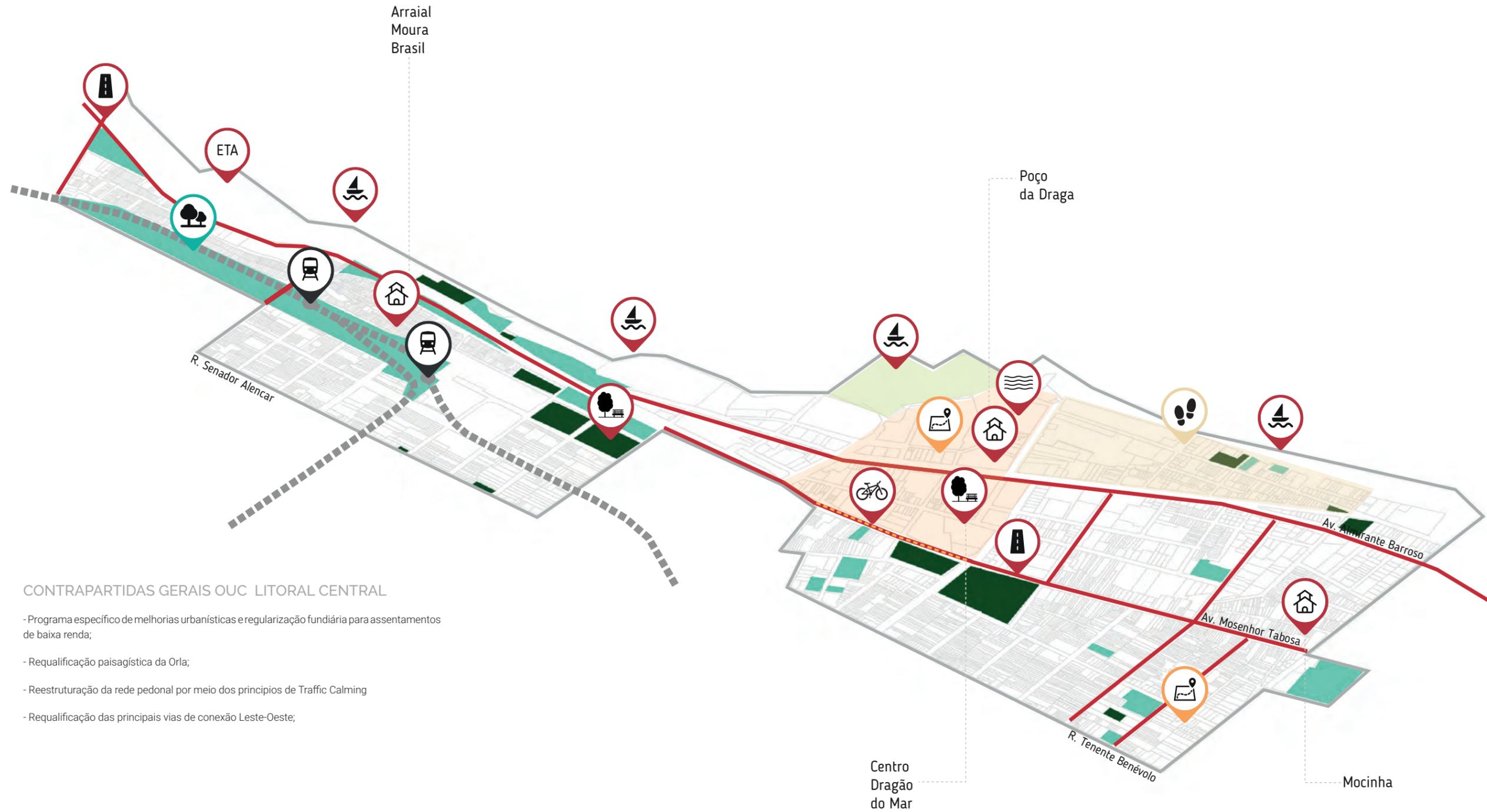
■ ÁREA SOCIAL 35.695 m<sup>2</sup>



# OUC Litoral Central

Mapa Geral de Melhorias

- |  |   |
|--|---|
|  Estação Metrofor           |  Ciclofaixa/ Ciclovía                |
|  Parque Urbano              |  Melhorias Habitacionais             |
|  Requalificação da Orla    |  Melhorias Viárias                  |
|  Recuperação Riacho Pajeú |  Criação/ Requalificação de Praças |
|  Educação Ambiental       |  Circuito Cultural                 |
|  Reestruturação ETA       |  Criação de malha pedonal          |
|  Vazios                   |  Novo Parque Linear                |
|  Áreas Verdes             |   |



## CONTRAPARTIDAS GERAIS OUC LITORAL CENTRAL

- Programa específico de melhorias urbanísticas e regularização fundiária para assentamentos de baixa renda;
- Requalificação paisagística da Orla;
- Reestruturação da rede pedonal por meio dos princípios de Traffic Calming
- Requalificação das principais vias de conexão Leste-Oeste;

## BENEFÍCIOS OUC LITORAL CENTRAL PÚBLICOS



- Requalificação paisagística da Orla
- Recuperação da foz do Riacho Pajeú



(EM 10 ANOS)

- Geração de aproximadamente 53 mil empregos
- Acréscimo de R\$ 651 milhões de massa salarial
- Cerca de R\$760 milhões em novos impostos arrecadados



- Regularização fundiária nos imóveis de interesse social
- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Transformações urbanísticas e valorização do desenvolvimento do turismo sustentável
- Abertura do centro da cidade
- Urbanização da comunidade Moura Brasil, Poço das Dragas e Comunidade da Mocinha



- Requalificação das principais vias de conexão Leste Oeste
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Priorização do transporte coletivo
- Presença de estações metroviárias



- Circuito Cultural desde o centro da cidade à orla
- Restauração de imóveis de valor histórico e/ou relevante de interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico

## PRIVADOS



- Possibilidades de novos negócios no setor turístico e hoteleiro
- Incentivo para novas atividades (economia criativa)
- Acréscimos nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário



**Sem OUC\*: R\$ 2.3 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 5.3 bilhões

(em 30 anos)

**Com OUC\*: R\$ 8.2 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 18.8 bilhões

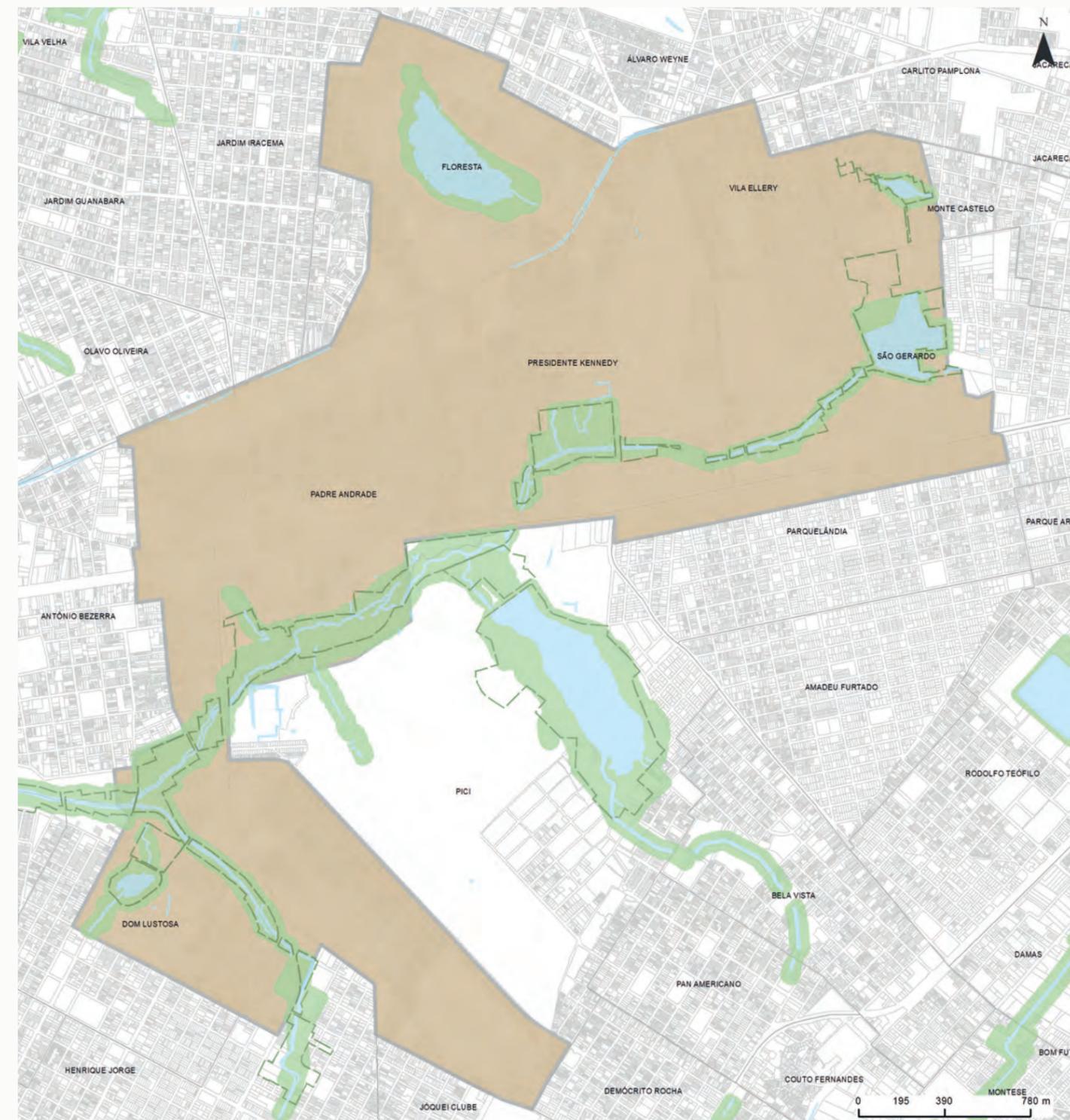
(em 30 anos)

## OUC RACHEL DE QUEIROZ

A OUC Rachel de Queiroz abrange parte do Parque Rachel de Queiroz na Zona Oeste da cidade e está inserida em uma região de conexão entre complexo Industrial Portuário e a Zona de Processamento e Exportação do Estado do Ceará. Esta região também apresenta corredores de transporte de caráter metropolitano como Avenida Mister Hull, Avenida Sargento Hermínio, além de abranger a linha Oeste metroviária e suas estações: Estação Padre Andrade, Estação Floresta e Estação Álvaro Weyne. A área possui grande potencial imobiliário a ser explorado, destacando a demanda de moradia estudantil nas proximidades do Campus do PICI da Universidade Federal do Ceará.

A Operação tem como diretriz o desenvolvimento sustentável na região em alinhamento com o Programa Fortaleza Sustentável que propõe ações de urbanização, saneamento ambiental, gestão de recursos naturais e fortalecimento institucional. A operação visa a valorização e a preservação de suas áreas ambientalmente frágeis e traz a proposta de programas sociais de inserção da população economicamente ativa à cadeia produtiva sustentável junto ao incentivo de usos e ocupações estratégicas ao desenvolvimento econômico da região.

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  OUC RACHEL DE QUEIROZ |  HIDROGRAFIA     |  PRAÇAS E ÁREAS VERDES |
|  LOTES                 |  LIMITES BAIRROS |  PQ. RACHEL DE QUEIROZ |



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR DOM LUSTOSA

- Usos predominantemente residenciais unifamiliares e oferta de serviços como oficinas mecânicas e serviços especiais;
- Proximidade com a Universidade Federal do Ceará (Campus do Pici), valorizando possibilidades de residências estudantis;
- Valor ambiental e paisagístico devido à presença de corpos hídricos e vegetação do Parque Rachel de Queiroz;
- Possibilidade de implantação de atividades relacionadas à logística devido a relação com o corredor viário de escoamento Rua Coronel Mator Dourado - ligação noroeste.

### SETOR MISTER HULL

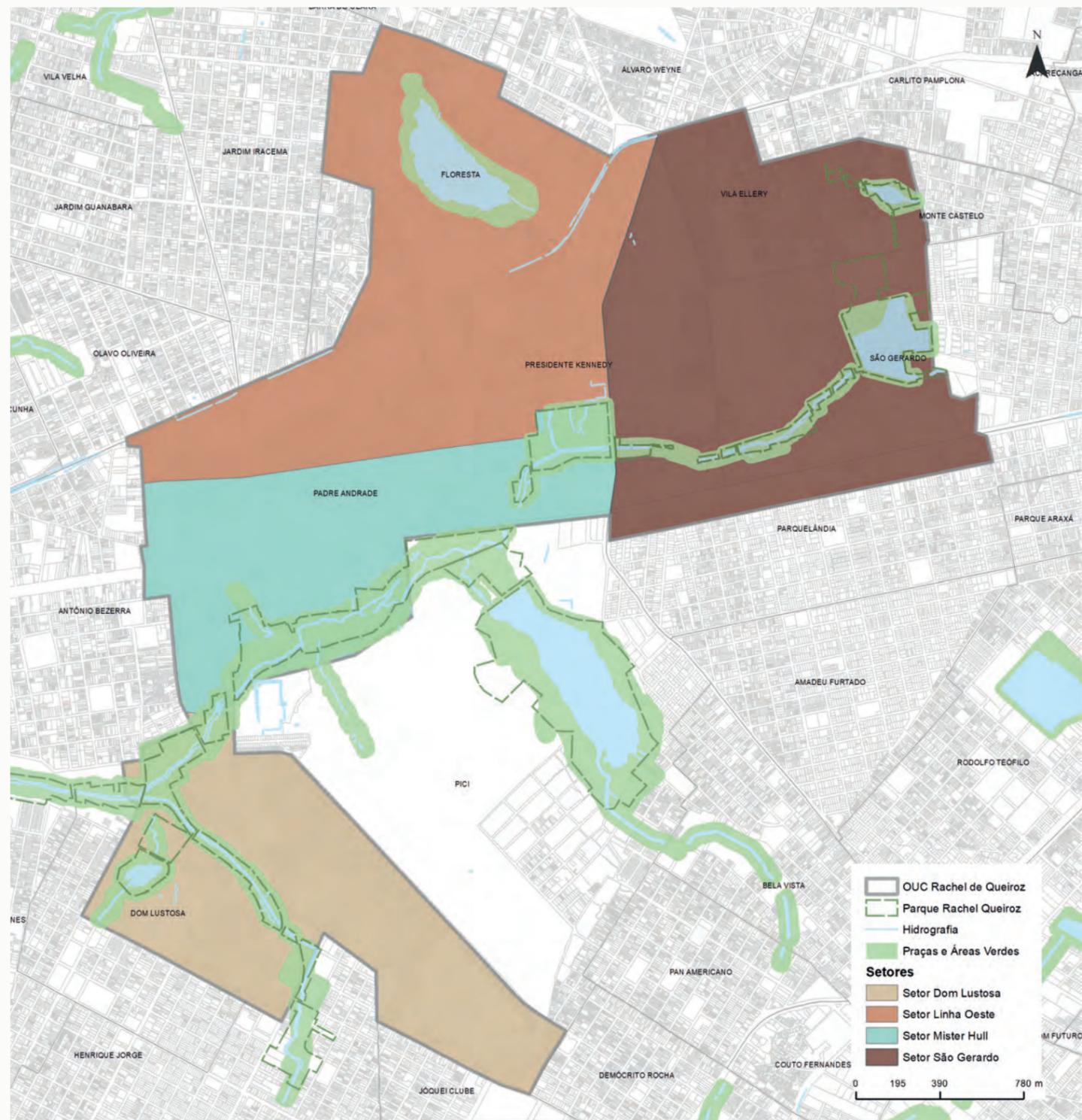
- Usos predominantemente residenciais unifamiliares;
- Lotes e quadras em dimensões exíguas com possibilidade de remembramento;
- Incidência de ativos públicos e equipamentos de uso coletivo como igrejas, equipamentos esportivos e cemitério;
- Potencial logístico, possibilitado pelas conexões viárias e proximidade com centro de educação terciária.

### SETOR LINHA OESTE

- Presença da linha férrea articulada para a implantação de VLT, infraestrutura com potencial para transformações urbanísticas possibilitando atração e fluxo de pessoas e permitindo maior adensamento às margens da linha de transporte;
- Incorpora na sua extensão ativos públicos e equipamentos de uso coletivo.

### SETOR SÃO GERARDO

- Próximo às áreas mais dinâmicas da cidade, margeado pelas avenidas Bezerra de Menezes e Sargento Hermínio;
- Incidência de vazios e áreas subutilizadas: compreende a parcela com maior possibilidade para se reconfigurar e ganhar efervescência urbana;
- Uso predominantemente residencial unifamiliar, com incidência pontual de condomínios residenciais verticais;
- Presença do Parque Rachel de Queiroz como elemento importância na dinâmica da área, atração de visitantes, além de seu valor ambiental e paisagístico, possibilitando o estímulo equipamentos culturais, comerciais e imobiliários em seu entorno.

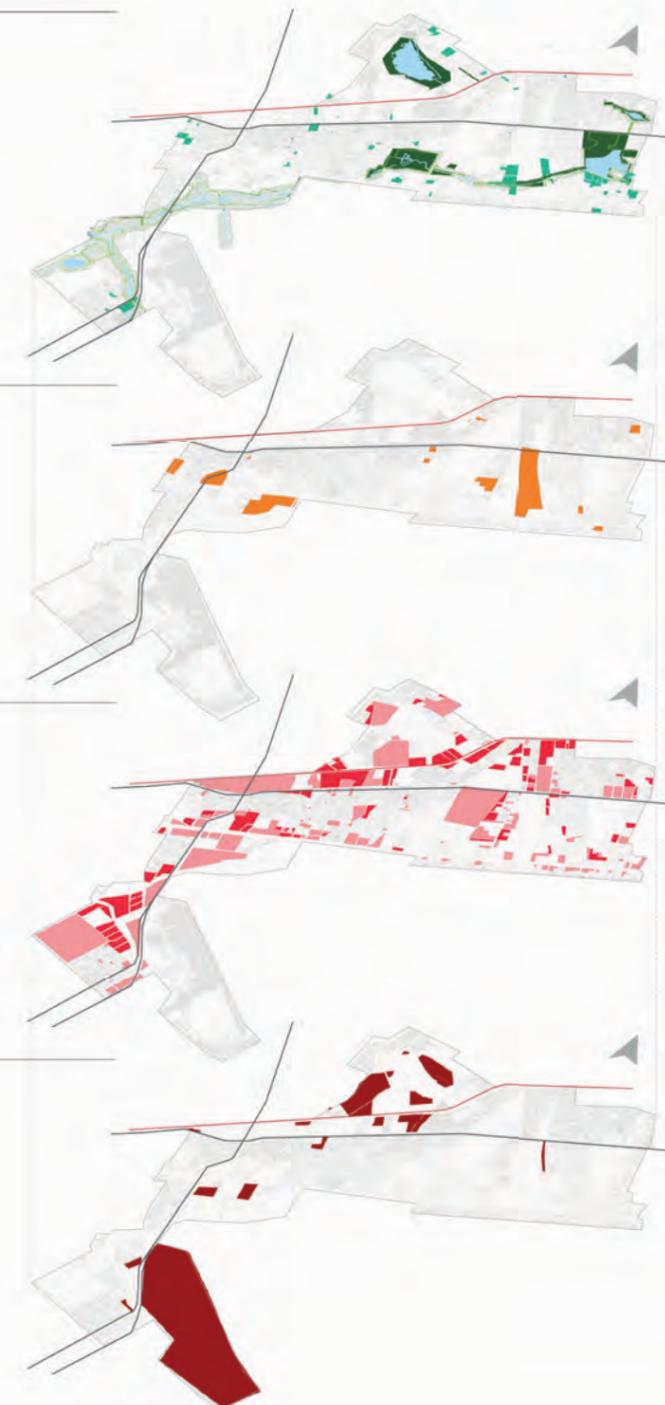


■ PRAÇAS E ÁREAS VERDES 585.676 m<sup>2</sup>  
■ VAZIOS URBANOS 203.088 m<sup>2</sup>

■ ATIVOS PÚBLICOS 273.036 m<sup>2</sup>

■ ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO 1.436.734 m<sup>2</sup>  
■ ÁREA SUBUTILIZADAS 338.315 m<sup>2</sup>

■ ÁREA SOCIAL 35.695 m<sup>2</sup>

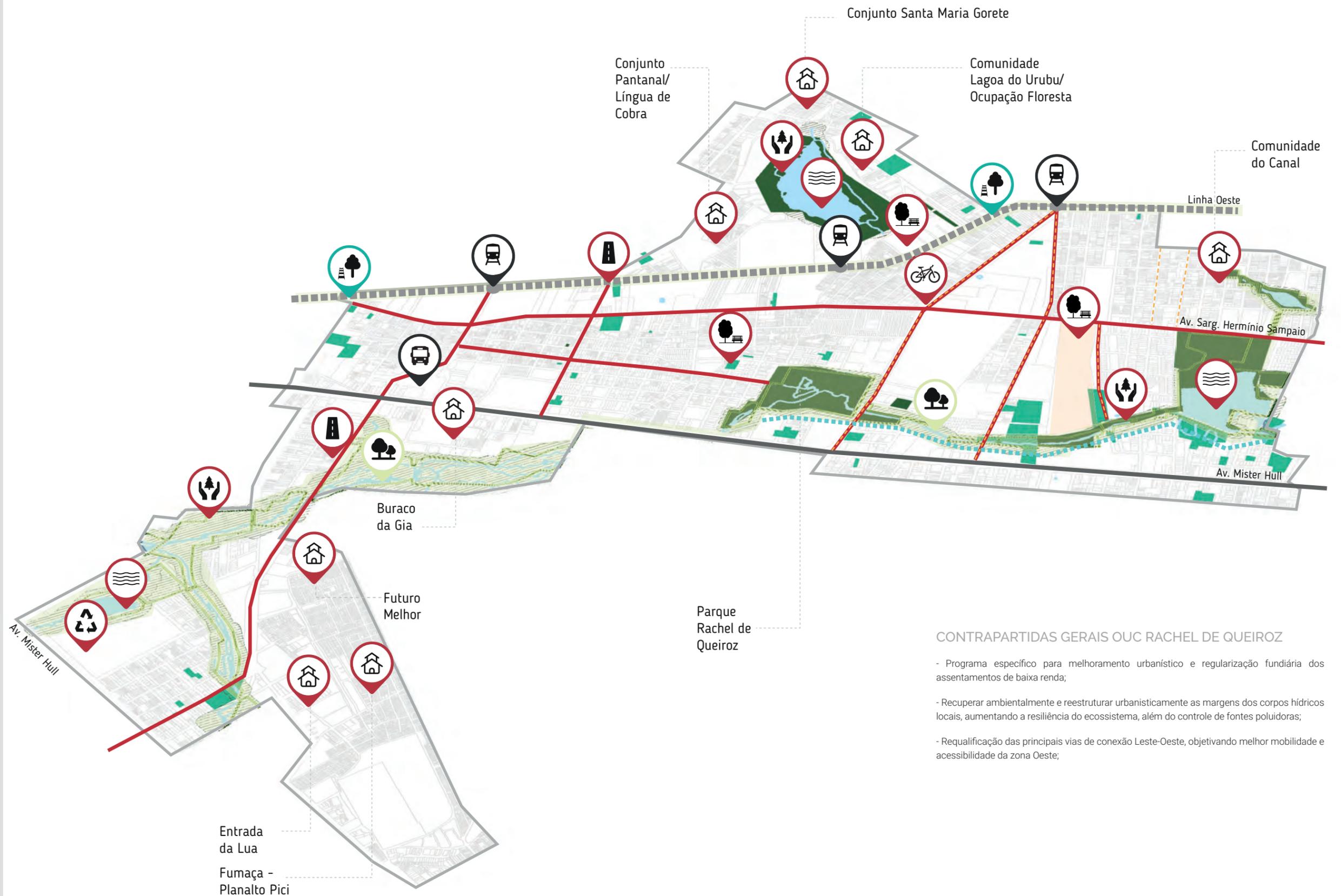


# OUC Rachel de Queiroz

Mapa Geral de Melhorias

-  Estação Metrofor
-  Terminal
-  Requalificação da Orla
-  Recuperação Lagoa
-  Programa Social de Reciclagem
-  Educação Ambiental
-  Ciclofaixa/Ciclovía
-  Melhorias Habitacionais
-  Melhorias Viárias
-  Criação/Requalificação de Praças
-  Parque Rachel de Queiroz
-  Novo Parque Linear da Linha Oeste

-  Nova via paisagística
-  Vazios
-  Áreas Verdes



## CONTRAPARTIDAS GERAIS OUC RACHEL DE QUEIROZ

- Programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos assentamentos de baixa renda;
- Recuperar ambientalmente e reestruturar urbanisticamente as margens dos corpos hídricos locais, aumentando a resiliência do ecossistema, além do controle de fontes poluidoras;
- Requalificação das principais vias de conexão Leste-Oeste, objetivando melhor mobilidade e acessibilidade da zona Oeste;

# BENEFÍCIOS OUC RACHEL DE QUEIROZ

## PÚBLICOS



- Recuperação da avenida tenente lisboa com um parque linear
- Recuperação e revitalização da lagoa do urubu
- Nova via paisagística ao longo do parque rachel de queiroz



- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Transformações urbanísticas e melhorias em habitação social
- Implantação de novos equipamentos
- Regularização fundiária nos imóveis de interesse local
- Possibilidade de desenvolvimento de programa social de reciclagem junto à universidade



- Geração de aproximadamente 55 mil empregos
- Acréscimo de R\$ 680 milhões de massa salarial
- Cerca de R\$795 milhões em novocs impostos arrecadados



- Melhoria da conectividade e acessibilidade Leste Oeste
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Priorização do transporte coletivo
- Presença de estações metroviárias

## PRIVADOS



- Transformações urbanísticas e valorização do mercado imobiliário
- Indução da oferta de novos serviços para suprir demanda (campus do picí)
- Acréscimos nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* VALORES ESTIMADOS REFERENTES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

	SEM OUC*: R\$ 5.4 BILHÕES	COM OUC*: R\$ 9.1 BILHÕES
	(EM 10 ANOS)	(EM 10 ANOS)
	R\$ 16.4 BILHÕES	R\$ 27.4 BILHÕES
	(EM 30 ANOS)	(EM 30 ANOS)

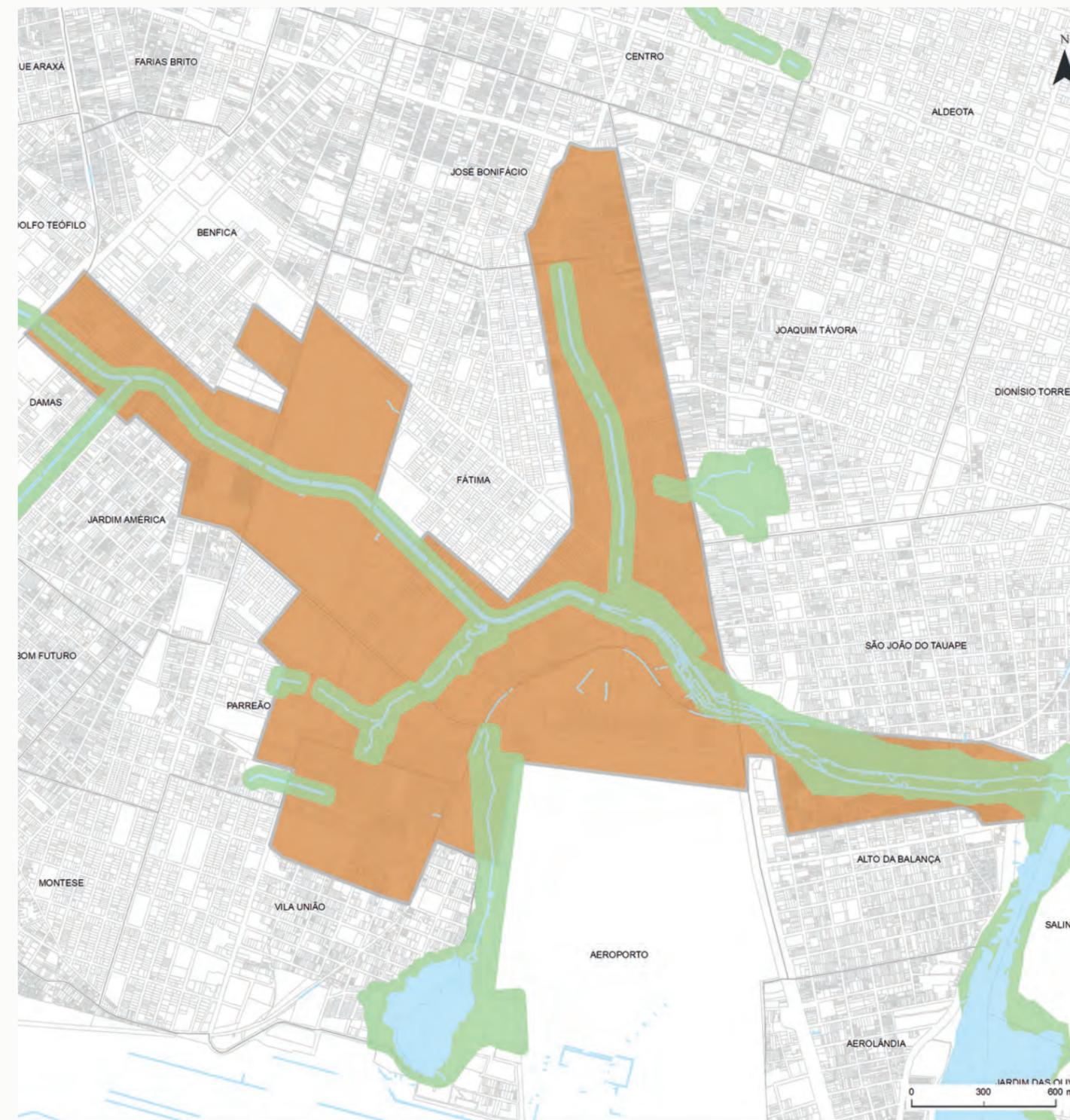
## OUC EDUARDO GIRÃO

A OUC Eduardo Girão possui localização estratégica na cidade por sua centralidade geográfica natural propiciando acessos de cunho metropolitano determinantes como a BR116 - corredor viário de entrada da cidade de Fortaleza. A Avenida Eduardo Girão é um corredor de transporte estratégico para a cidade, tanto pela proximidade com setores mais produtivos da metrópole, como pela fluidez no decurso ao conectar-se a outras vias hierarquicamente preponderantes. Além disso, investimentos do governo do Estado e do município em mobilidade - como o VLT Parangaba-Papicu (3 estações no perímetro), o novo corredor de BRT Aguanambi/BR - consolidam e qualificam o eixo e dessa forma justificam intervenções para o planejamento específico do seu entorno.

Apesar dos atuais investimentos públicos, a área possui graves problemáticas de embarreamento e segregação por representar em alguns pontos uma zona de transição devido a falta de planejamento local e integração de seus modais. Os bairros de Fátima, São João do Tauape, Jardim América, Benfica integram o polígono desta operação.

A OUC Eduardo Girão visa a recuperação do território pela valorização de seus componentes físicos e socioambientais visando intervenções relacionadas a requalificação urbana, visando o ordenamento territorial a partir de novas diretrizes de uso e ocupação do solo, aproveitando seus importantes corredores de mobilidade, a recuperação de recursos hídricos e de infraestrutura obsoleta na paisagem. Estes ativos podem levar o território e conseqüentemente seu entorno a uma nova condição de espaço múltiplo, criando-se um novo cenário de convivência social e harmonia entre as classes.

- OUC EDUARDO GIRÃO
- HIDROGRAFIA
- PRAÇAS E ÁREAS VERDES
- LOTES
- LIMITES BAIRROS



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada e privelegiando 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR PORANGABUSSU

- Próximo a núcleos importantes de desenvolvimento social e econômico de Fortaleza, tais como Polo de Saúde do Porangabussu, Campus Universitário do Benfica e sua intra relação com o Campus do Pici;
- Presença da Linha de Metrô Sul auferindo um a potencialidade de adensamento no entorno de influência da estação;
- Predomínio do uso residencial e o aumento da cadeia produtiva do conhecimento a partir da vocação acadêmica cultural da área ;
- Necessidade de potencializar a transformação de de vias que estimulem a caminhabilidade pela área e convivência entre diferentes modais.

### SETOR 23 BC

- Presença de novos investimentos em corredor de transporte com a linha BRT estimulando a requalificação da região, atraindo fluxo de transeuntes e o adensamento do entorno.
- Potencial da área para oferta de um novo espaço público para a cidade que possibilite a oferta de novos investimentos de cunho comercial, cultural, residencial, visando preservar sua área verde e se conectando os equipamentos vizinhos presentes como o estádio Presidente Vargas.

### SETOR AGUANAMBI

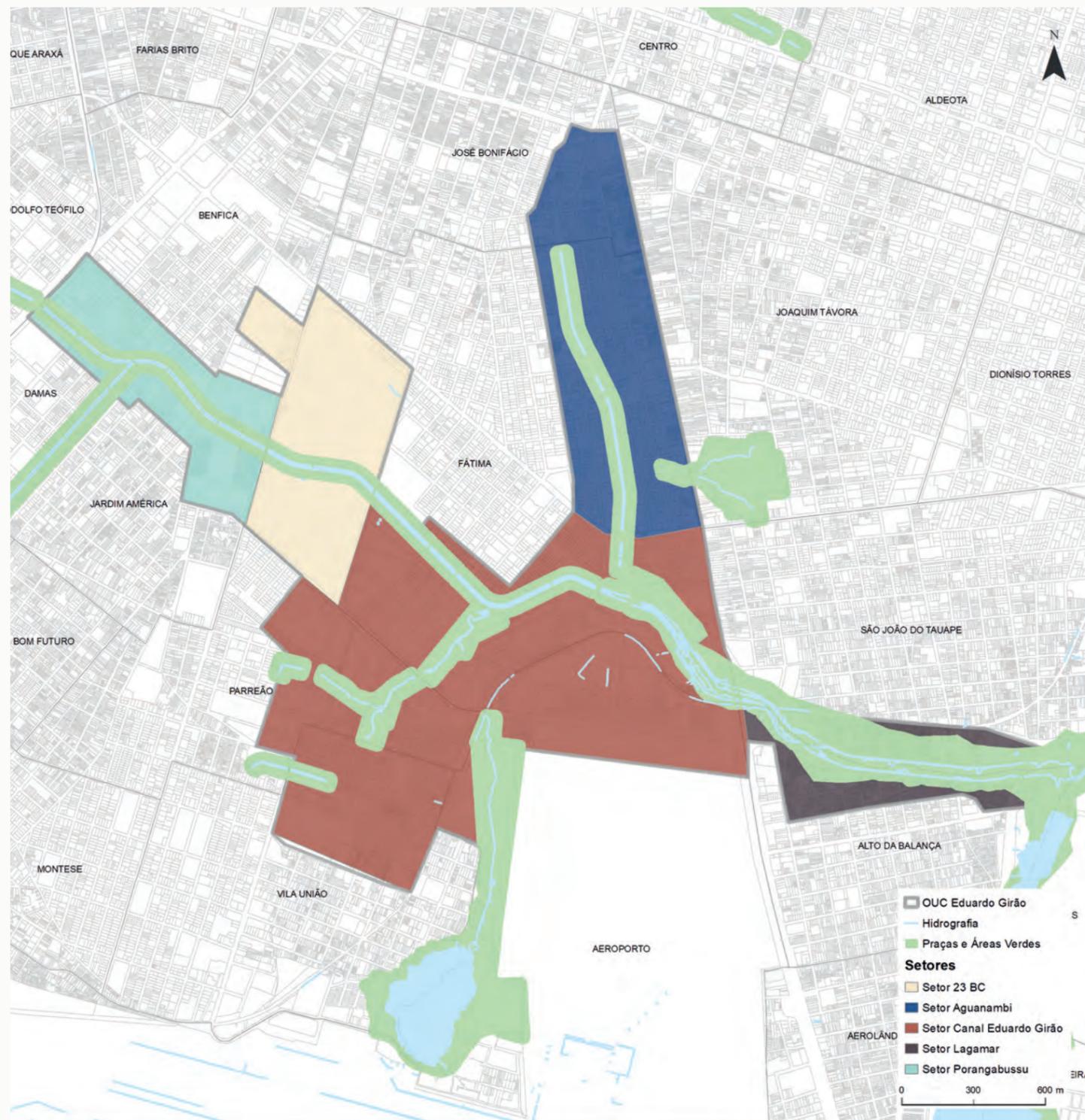
- Importante corredor norte-sul de transporte da cidade dotada de investimentos públicos viários como BRT;
- Possibilidade de desenvolvimento de atividades de logística por ser um corredor de escoamento da cidade;
- Oferta de serviços variados de pequeno à grande porte e necessidade de instalação do uso residencial e comercial.

### SETOR CANAL EDUARDO GIRÃO

- Zona de transição localizada na área central da OUC Eduardo Girão;
- Presença Estações Metroviárias;
- Oferta de infraestrutura de mobilidade urbana como estações do VLT possibilitando a chegada e saída do fluxo de pessoas diário, possibilitando oferta serviços de apoio à rotina como creches, escolas, posto de saúde, vapt vupt, entre outros;
- Estímulo à atividade têxtil devido à proximidade do setor ao polo de confecções.

### SETOR LAGAMAR

- Importância ambiental e paisagística da área para revitalização do espaço urbano com recuperação do canal e melhorias habitacionais;
- Necessidade de oferta de serviços comerciais para estímulo do uso misto na área;
- Fragilidade ambiental devido à presença de comunidades às margens do Rio Cocó em situação de risco.

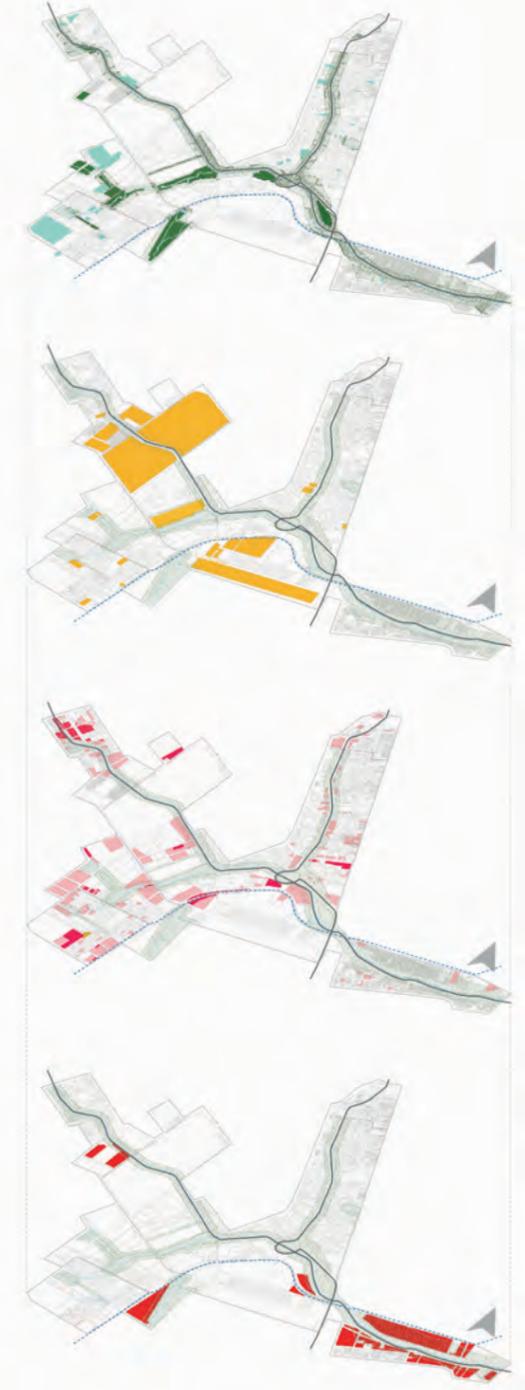


<span style="color: green;">■</span> PRAÇAS E ÁREAS VERDES	159.136 m <sup>2</sup>
<span style="color: teal;">■</span> VAZIOS URBANOS	125.225 m <sup>2</sup>

<span style="color: orange;">■</span> ATIVOS PÚBLICOS	690.850 m <sup>2</sup>
---	------------------------

<span style="color: lightcoral;">■</span> ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO	74.690 m <sup>2</sup>
<span style="color: red;">■</span> ÁREA SUBUTILIZADAS	378.808 m <sup>2</sup>

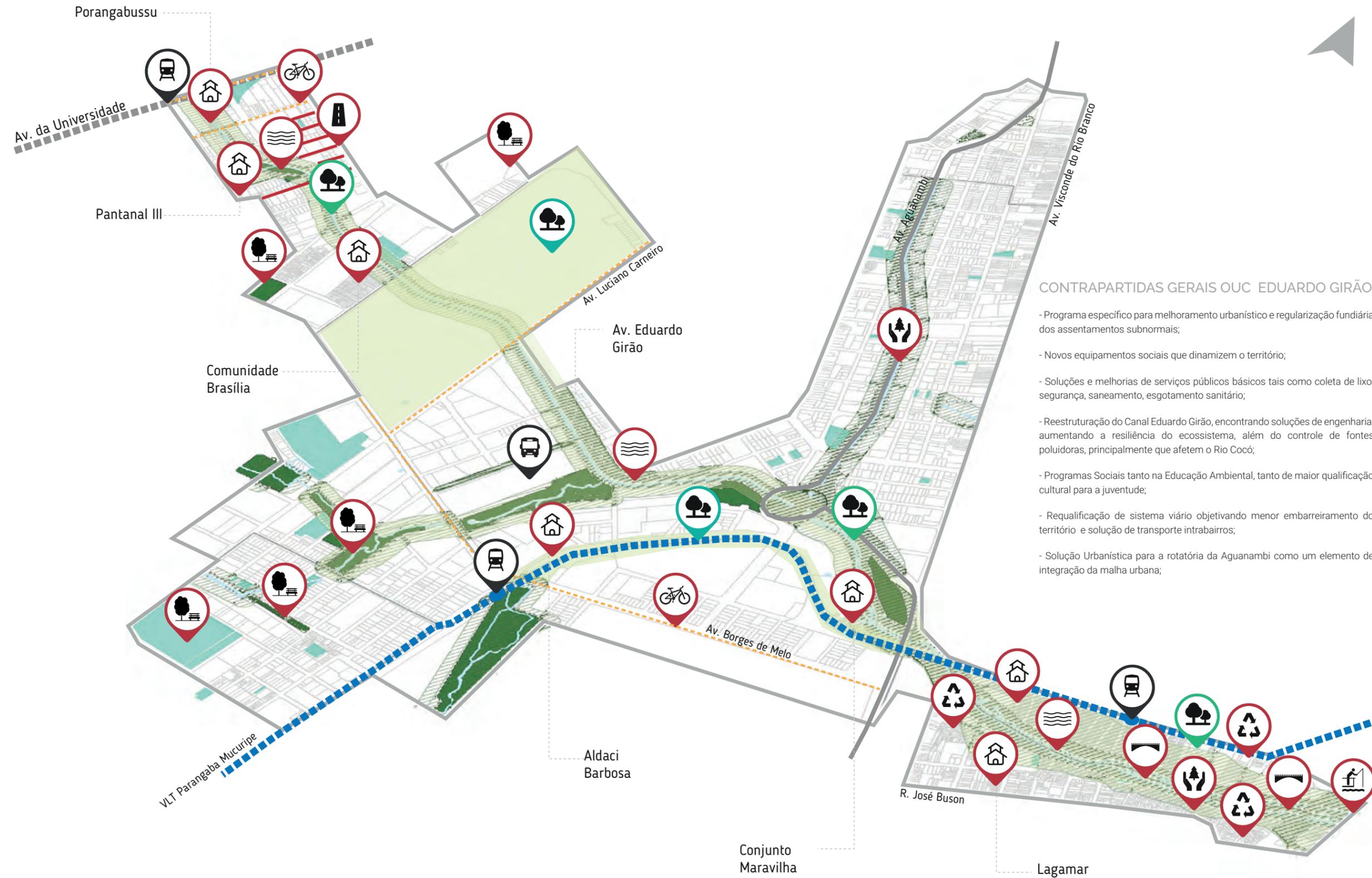
<span style="color: red;">■</span> ÁREA SOCIAL	261.169 m <sup>2</sup>
--	------------------------



# OUC Eduardo Girão

Mapa Geral de Melhorias

- |   |                                   |   |                         |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------|
|    | Estação Metrofor                  |    | Pontos de Reciclagem    |
|   | Terminal                          |   | Melhorias Habitacionais |
|  | Ciclofaixa/ Ciclovía              |  | Melhorias Viárias       |
|  | Criação/ Requalificação de Praças |  | Educação Ambiental      |
|  | Recuperação Canal                 |  | Pier sobre Rio Cocó     |
|  | Ponte Pedonal                     |  | Parque Urbano           |
|  | Vazios                            |  | Corredor Ecológico      |
|  | Áreas Verdes                      |   |                         |



## CONTRAPARTIDAS GERAIS OUC EDUARDO GIRÃO

- Programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos assentamentos subnormais;
- Novos equipamentos sociais que dinamizem o território;
- Soluções e melhorias de serviços públicos básicos tais como coleta de lixo, segurança, saneamento, esgotamento sanitário;
- Reestruturação do Canal Eduardo Girão, encontrando soluções de engenharia, aumentando a resiliência do ecossistema, além do controle de fontes poluidoras, principalmente que afetem o Rio Cocó;
- Programas Sociais tanto na Educação Ambiental, tanto de maior qualificação cultural para a juventude;
- Requalificação de sistema viário objetivando menor embarreamento do território e solução de transporte intrabairros;
- Solução Urbanística para a rotatória da Aguanambi como um elemento de integração da malha urbana;

## BENEFÍCOS - OUC EDUARDO GIRÃO PÚBLICOS



- Melhorias socioambientais para a comunidade do lagamar
- Recuperação e reestruturação do canal eduardo girão
- Criação de áreas verdes valorizando a vitalidade dos espaços públicos



- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Melhorias nas condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais
- Urbanização do entorno do canal e comunidades afetadas
- Produção de habitação social e implantação de novos equipamentos



- Geração de aproximadamente 35 mil empregos
- Acréscimo de R\$ 385 milhões de massa salarial
- Cerca de R\$450 milhões em novos impostos arrecadados
- Regularização fundiária nos imóveis de interesse social



- Melhoria da conectividade e acessibilidade Leste Oeste
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Priorização de transporte coletivo público integrado
- Presença de estações metroviárias

## PRIVADOS



- Expansão mercado imobiliário consumidor - qualificação dos bairros fátima e benfica
- Fortalecimento da centralidade aguanambi
- Acréscimos nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* VALORES ESTIMADOS REFERENTES AO MERCADO IMOBILIÁRIO



**Sem OUC\*: R\$ 2.7 bilhões**

**Com OUC\*: R\$ 5.2 bilhões**

(em 10 anos)

(em 10 anos)

R\$ 10.9 bilhões

R\$ 20.9 bilhões

(em 30 anos)

(em 30 anos)

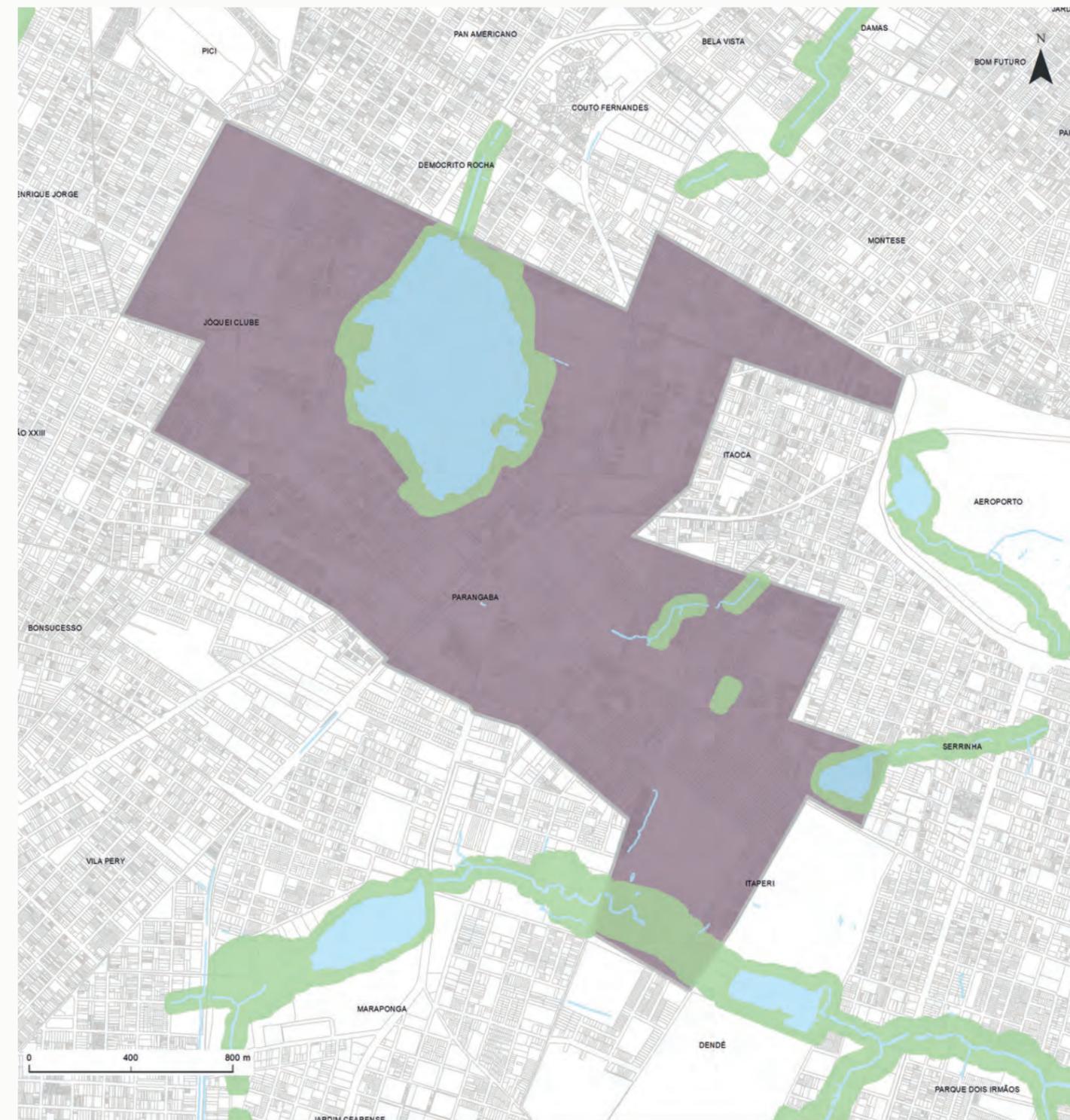
## OUC CENTRO OESTE

A OUC Centro Oeste é estratégica para a cidade no âmbito de sua localização central na parte Oeste da cidade com destaque para o bairro Parangaba que possui dinamicidade própria, além dos bairros que compõem seu perímetro: Itaoca e Jóquei Clube. A presença de terminais de integração da Parangaba e da Lagoa, além de importantes estações de VLT que compõem a linha Sul que são as estações JK e Parangaba fortalecem a centralidade da área por sua vocação no âmbito da dinâmica de seu sistema viário unindo estes ativos de transporte público, funcionando como um sistema de convergência e (re)distribuição de linhas e fluxos diários expressivos. A Avenida Silas Munguba é um corredor importante de acesso que interliga a Universidade Estadual do Ceará à centralidade de distribuição de fluxo e possível de incorporar moradias para suprir a demanda estudantil.

Apesar do potencial de conectividade da área com as outras regiões da cidade, é necessário um reordenamento e reestruturação dos nós viários presentes na região que dificultam os acessos e causam embarreamento do território. A fragilidade da questão ambiental dos recursos hídricos e áreas verdes esbarram nas dificuldades de gestão e requerem um plano de preservação, requalificação e integração aos acessos à malha urbana.

O potencial imobiliário ainda não completamente explorado em diversos pontos da região - representados pela presença de vazios urbanos e áreas subutilizadas - configura a possibilidade de usos estratégicos da capacidade latente. Desse modo, estima-se que os ganhos financeiros arrecadados possam dar suporte a estratégias para a fluidez pedonal (acesso e mobilidade), adequação de uso e ocupação do solo, em fomento a cadeia produtiva sustentável, e qualidade e gestão dos espaços livres.

- OUC CENTRO OESTE
- HIDROGRAFIA
- PRAÇAS E ÁREAS VERDES
- LOTES
- LIMITES BAIRROS



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR JK

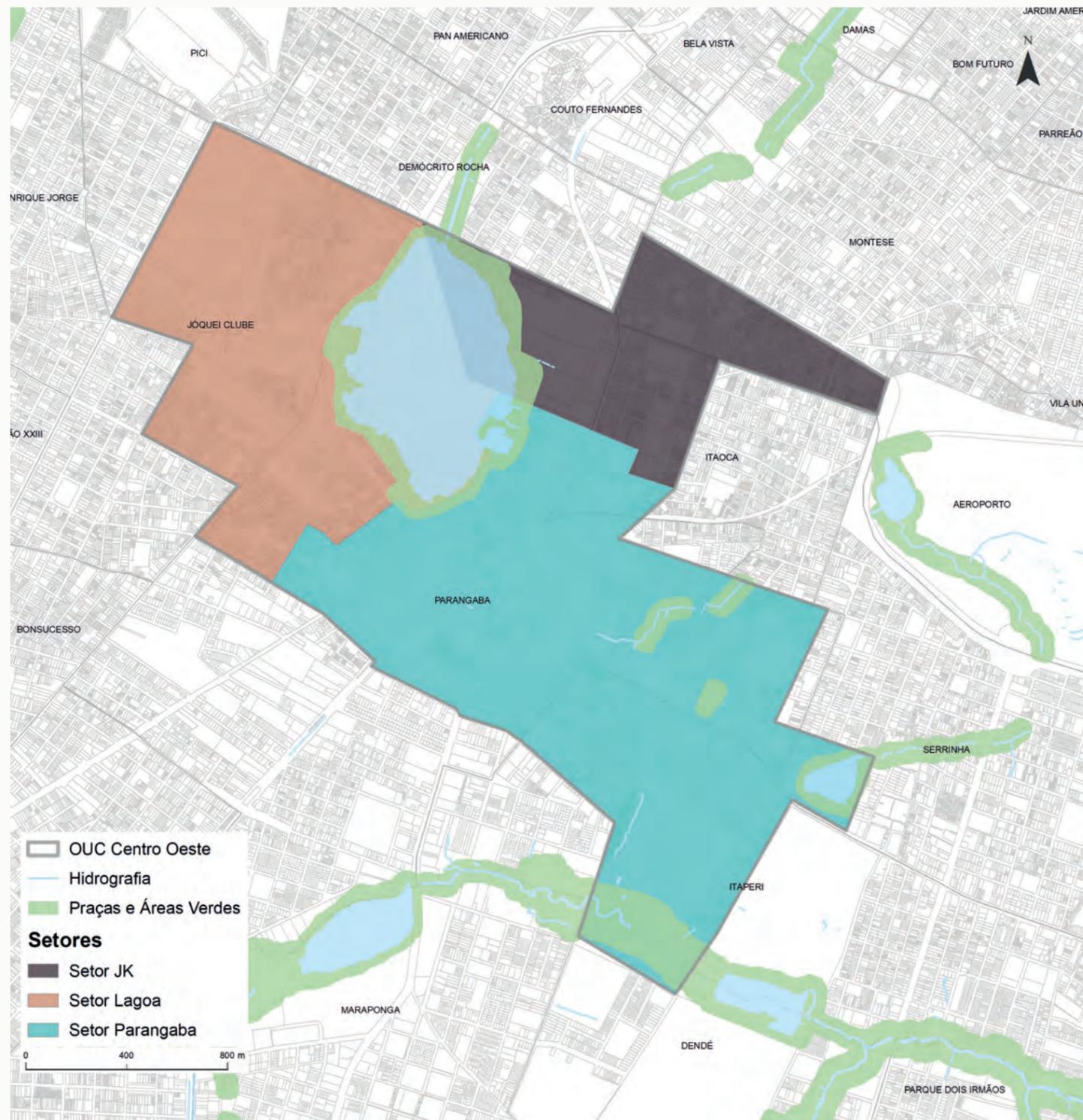
- Importante proximidade com o Bairro Montese potencialidade de comércio e confecção promovendo a possibilidade de aproveitamento de galpão e terrenos vazios e/ou subutilizados adequando-os à novos usos;
- Presença de zona de interesse histórico estimulando e potencializando a criação de um circuito histórico-cultural;
- Presença da Estação metroviária JK - linha Sul VLT;
- Potencial intervenção no espaço público às margem da Lagoa da Parangaba para integração do desenho urbano e proposta de novas atividades.

### SETOR LAGOA

- Presença de importantes corredores comerciais como a Avenida Américo Barreira e corredores de integração leste oeste como a Rua Gomes Brasil;
- Presença de terrenos vazios e/ou subutilizados possíveis para adequamento de novas atividades;
- Presença de Ativo público do Terminal da Lagoa - ponto de convergência de acessos e fluxo pendular de pessoas.

### SETOR PARANGABA

- Presença dos ativos públicos terminal de ônibus da Parangaba e estação de VLT - linha Sul, possuindo importância estratégica de mobilidade na cidade recebendo fluxo diário de pessoas;
- Necessidade de adensamento e estímulo à moradias no entorno das estações e terminais, estimulando o mercado imobiliário da área;
- Área de preservação e valorização do patrimônio histórico, interligando-se ao circuito cultural do Setor JK;
- Possibilidade de potencializar a caminhabilidade pelo bairro, melhorando a acessibilidade aos modais não motorizados;
- Vocação do setor para comércio de especialmente em vias como Rua Cônego de Castro e Rua Sete de Setembro com possibilidades de expansão da atividade integrando-a ao uso residencial.



<span style="color: green;">■</span> PRAÇAS E ÁREAS VERDES	332.750 m <sup>2</sup>
<span style="color: teal;">■</span> VAZIOS URBANOS	214.415 m <sup>2</sup>

<span style="color: orange;">■</span> ATIVOS PÚBLICOS	38.140 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

<span style="color: lightcoral;">■</span> ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO	99.693 m <sup>2</sup>
<span style="color: red;">■</span> ÁREA SUBUTILIZADAS	680.736 m <sup>2</sup>

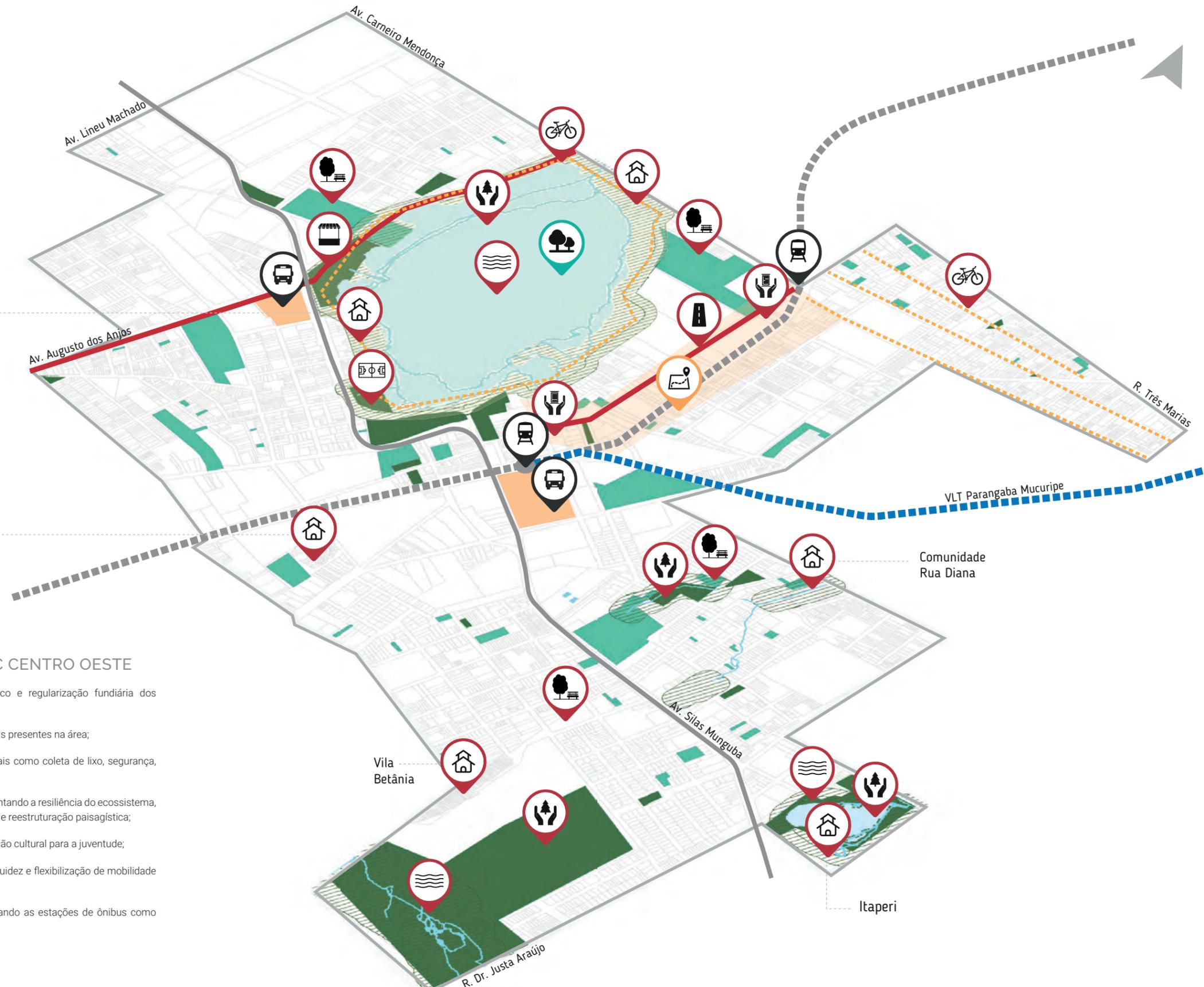
<span style="color: red;">■</span> ÁREA SOCIAL	89.202 m <sup>2</sup>
--	-----------------------



# OUC Centro Oeste

Mapa Geral de Melhorias

-  Estação Metrofor
-  Terminal
-  Reestruturação Terminal
-  Circuito Cultural
-  Melhorias Habitacionais
-  Recuperação Lagoa
-  Parque Lagoa da Parangaba
-  Vazios
-  Áreas Verdes
-  Ciclofaixa/ Ciclovia
-  Melhorias Viárias
-  Criação/ Requalificação de Praças
-  Requalificação Feira
-  Restauração Patrimônio Histórico
-  Educação Ambiental
-  Requalificação Área Esportiva



## CONTRAPARTIDAS GERAIS OUC CENTRO OESTE

- Programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos assentamentos subnormais;
- Recuperação e preservação de edificações patrimoniais presentes na área;
- Soluções e melhorias de serviços públicos básicos tais como coleta de lixo, segurança, saneamento e esgotamento sanitário;
- Recuperação ambiental da Lagoa da Parangaba, aumentando a resiliência do ecossistema, além do controle de fontes poluidoras do corpo d'água e reestruturação paisagística;
- Programas Sociais de educação ambiental e qualificação cultural para a juventude;
- Requalificação do sistema viário objetivando melhor fluidez e flexibilização de mobilidade do território;
- Estudo para novas soluções de transporte requalificando as estações de ônibus como terminais multimodais;

## BENEFÍCOS - OUC CENTRO OESTE PÚBLICOS



- Recuperação ambiental da lagoa da Parangaba e melhorias urbanísticas em seu entorno
- Criação de áreas verdes valorizando a vitalidade dos espaços públicos



- Geração de aproximadamente **25 mil empregos**
- Acréscimo de **R\$ 318 milhões** de massa salarial
- Cerca de **R\$ 371 milhões** em novos impostos arrecadados



- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Melhorias nas condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais em área de risco
- Produção de habitação social e implantação de novos equipamentos



- Presença de estações metroviárias
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Reestruturação e melhor integração dos sistema viário
- Priorização do transporte coletivo público integrado



- Criação de **Circuito Cultural** valorizando os bens tombados
- Restauração de imóveis de valor histórico e/ou relevante de interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico
- Valorização do patrimônio cultural material e imaterial

## PRIVADOS



- Requalificação dos corredores de mobilidade, estimulando o adensamento e valorizando o setor imobiliário
- Estímulo da oferta de habitações multifamiliares no entorno das estações
- Acréscimo nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* VALORES ESTIMADOS REFERENTES AO MERCADO IMOBILIÁRIO



**Sem OUC\*: R\$ 1.5 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 6.1 bilhões

(em 30 anos)

**Com OUC\*: R\$ 4 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 16.4 bilhões

(em 30 anos)

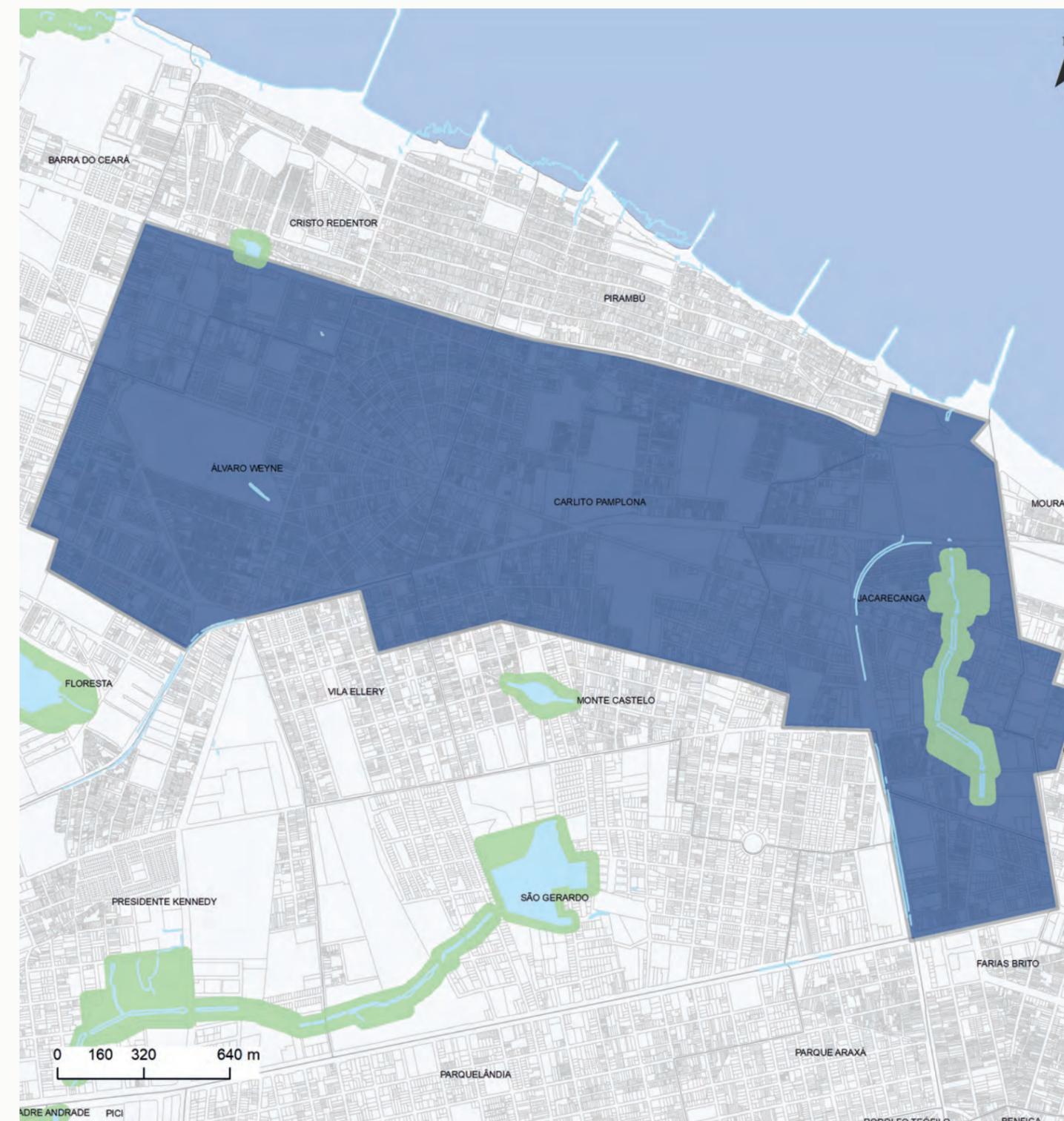
## OUC LESTE OESTE

A OUC Leste Oeste engloba áreas pioneiras fora do Centro a se consolidarem dentro da dinâmica urbana do município. Os bairros inclusos no perímetro possuem diversos exemplares do patrimônio histórico cultural da cidade que hoje se encontram em declínio ou colapso iminente. O estímulo a diferentes usos do solo a longo da história do planejamento deixou marcas no território em que ainda é possível identificar indústrias instaladas com a vinda do distrito industrial para o bairro Jacarecanga que hoje encontram-se em situação pouco adequada ao contexto urbano e ao uso prioritário da infraestrutura disponível.

Esses fatores aliados os recursos naturais da área – com destaque ao Riacho Jacarecanga - elevam a OUC Leste Oeste a posição prioritária no planejamento urbano de Fortaleza. Esta OUC tem por finalidade promover a renovação do tecido urbano e a regularização fundiária com melhorias das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais e de acesso e mobilidade da região.

A área possui ainda três estações metroviárias presentes: a Estação Alvaro Weyne, a Estação Francisco Sá e Estação Tirol, que oportunam o adensamento e novos usos em seus entornos.

- OUC LESTE OESTE
- HIDROGRAFIA
- PRAÇAS E ÁREAS VERDES
- LOTES
- LIMITES BAIRROS



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR FRANCISCO SÁ I

- Presença da estação metroviária Álvaro Weyne compartilhada com o Setor São Gerardo da OUC Rachel de Queiroz com potencialidade de adensamento em seu entorno;
- Potencial terreno do Pátio de Manobras do Metrofor possibilitando oferta de novos usos e ocupação à serviço das comunidades lindeiras.

### SETOR FRANCISCO SÁ II

- Presença de terrenos vazios e/ou subutilizados possíveis para adequamento de novas atividades;
- Corredor de mobilidade da Francisco Sá contendo a estação metroviária Francisco Sá potencial de adensamento em seu entorno e oferta de serviços e moradia.

### SETOR RIACHO JACARECANGA

- Importante eixo ambiental e histórica devido à presença do Riacho Jacarecanga de importância para Fortaleza.
- Presença da estação metroviária Tirol - linha de integração leste-oeste e mais próxima da OUC Litoral Central.
- Presença de terrenos vazios e/ou subutilizados potenciais possíveis para atividades de apoio relacionadas ao circuito cultural histórico, entre outros serviços.
- Importantes eixos viários como linha de metrô Oeste, Avenida Bezerra de Menezes, a Avenida Presidente Castelo Branco e Avenida José Jatahy.

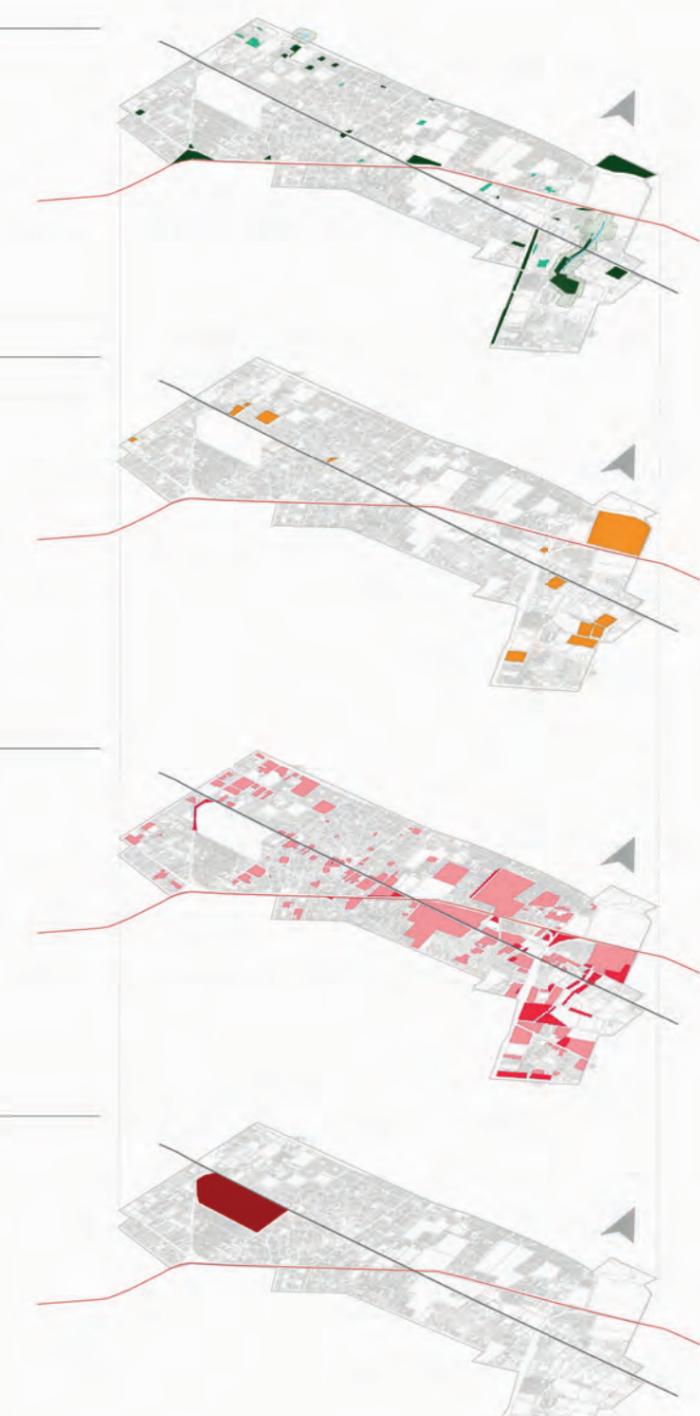


■ PRAÇAS E ÁREAS VERDES 156.856 m<sup>2</sup>  
 ■ VAZIOS URBANOS 23.916 m<sup>2</sup>

■ ATIVOS PÚBLICOS 231.040 m<sup>2</sup>

■ ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO 134.628 m<sup>2</sup>  
 ■ ÁREA SUBUTILIZADAS 785.506 m<sup>2</sup>

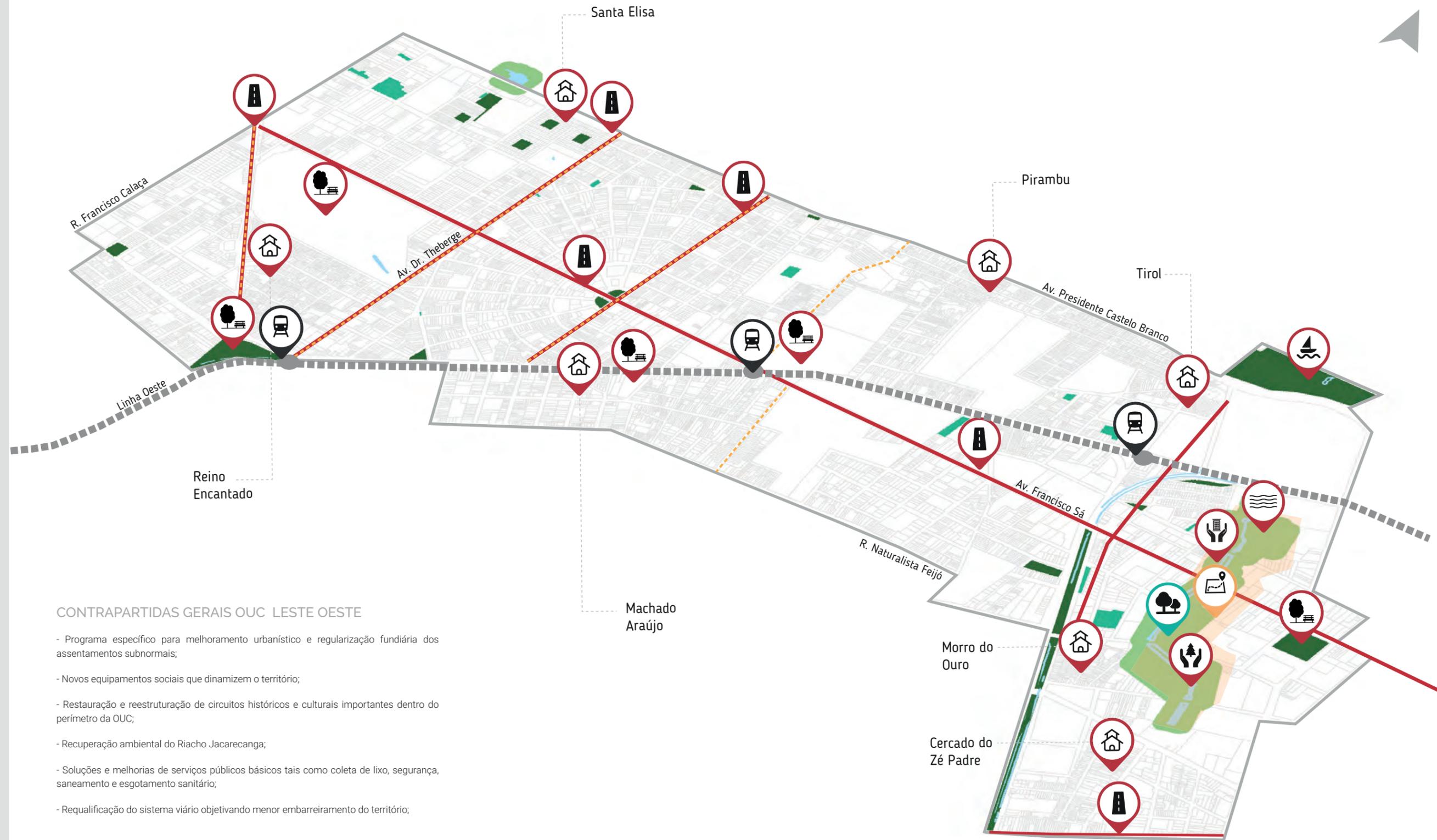
■ ÁREA SOCIAL 187.810 m<sup>2</sup>



# OUC Leste Oeste

Mapa Geral de Melhorias

-  Estação Metrofor
-  Terminal
-  Ciclofaixa/ Ciclovia
-  Requalificação da Orla
-  Recuperação Riacho Jacarecanga
-  Circuito Cultural
-  Melhorias Habitacionais
-  Melhorias Viárias
-  Criação/ Requalificação de Praças
-  Restauração
-  Educação Ambiental
-  Parque Urbano
-  Vazios
-  Áreas Verdes



## CONTRAPARTIDAS GERAIS OUC LESTE OESTE

- Programa específico para melhoramento urbanístico e regularização fundiária dos assentamentos subnormais;
- Novos equipamentos sociais que dinamizem o território;
- Restauração e reestruturação de circuitos históricos e culturais importantes dentro do perímetro da OUC;
- Recuperação ambiental do Riacho Jacarecanga;
- Soluções e melhorias de serviços públicos básicos tais como coleta de lixo, segurança, saneamento e esgotamento sanitário;
- Requalificação do sistema viário objetivando menor embarreamento do território;

## BENEFÍCOS - OUC LESTE OESTE PÚBLICOS



- Melhorias no panorama ambiental e patrimonial do Riacho Jacarecanga
- Criação de áreas verdes valorizando a vitalidade dos espaços públicos



- Geração de aproximadamente **27 mil empregos**
- Acréscimo de **R\$ 338 milhões** de massa salarial
- Cerca de **R\$ 395 milhões** em novos impostos arrecadados
- Melhoria da conectividade e acessibilidade Leste Oeste



- Requalificação da feira dos pássaros
- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Melhorias nas condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais em área de risco
- Produção de habitação social e implantação de novos equipamentos



- Presença de estações metroviárias
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Reestruturação e melhor integração dos sistema viário
- Priorização do transporte coletivo público integrado



- Criação de **Circuito Cultural** valorizando os bens patrimoniais
- Restauração de imóveis de valor histórico e/ou relevante de interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico

## PRIVADOS



- Renovação do tecido urbano (antigas áreas industriais)
- Estímulo para o setor imobiliário e adensamento habitacional
- Estímulo para o setor imobiliário e adensamento habitacional
- Acréscimo nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* VALORES ESTIMADOS REFERENTES AO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Sem OUC\*: R\$ 1.5 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 4.6 bilhões

(em 30 anos)

**Com OUC\*: R\$ 4 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 12.5 bilhões

(em 30 anos)



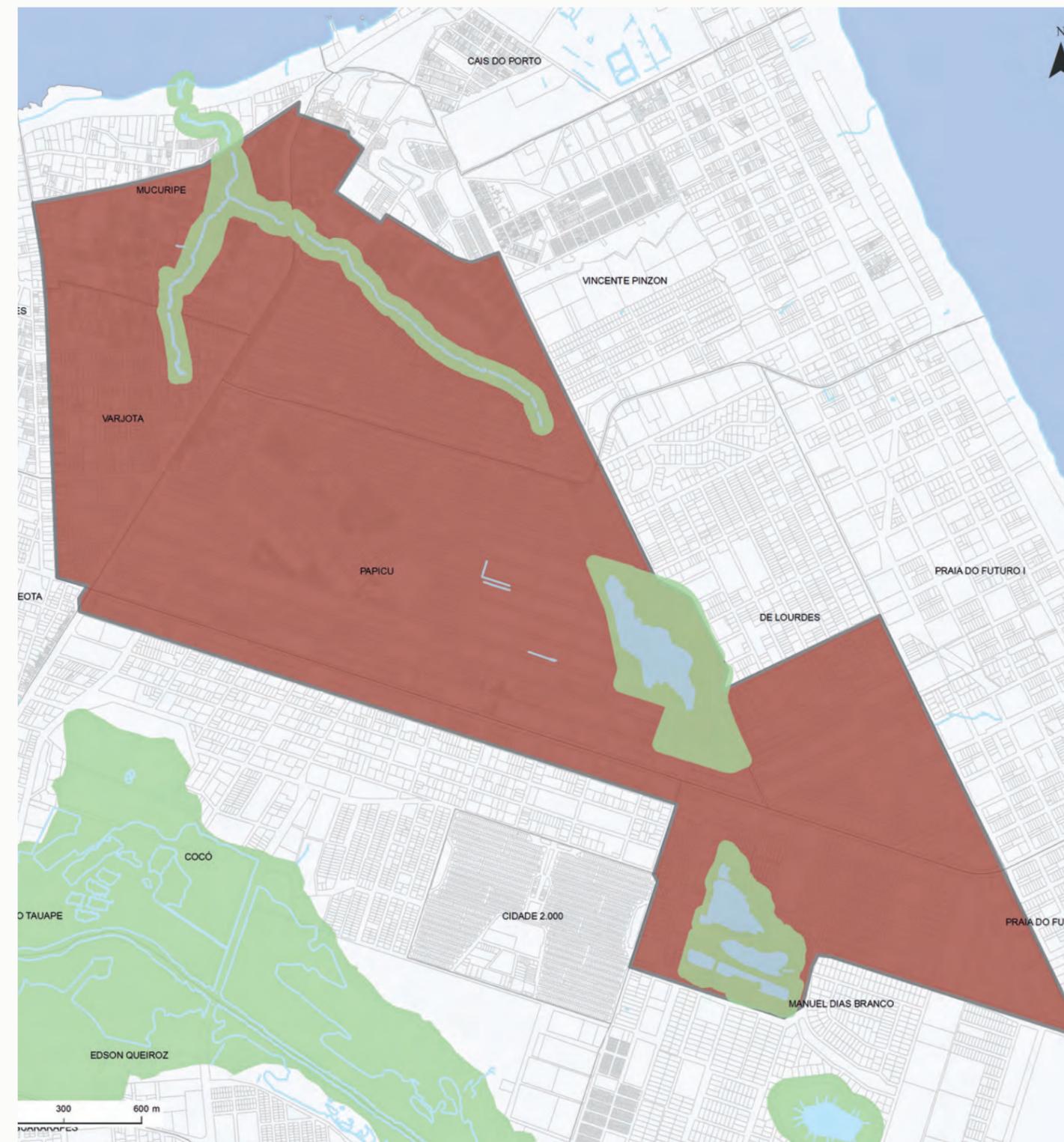
## OUC MACEIÓ PAPICU

A área territorial destacada da OUC Maceió Papicu 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 a fim de promover medidas de integração urbana juntamente com a articulação das mesmas. Estas áreas vulneráveis abrangem trecho do Riacho Maceió, a Lagoa do Papicu e a Lagoa do Gengibre, necessitando de medidas para recuperação e preservação dos corpos hídricos e sua vegetação exposta à ação antrópica, valorizando atividades de lazer e turismo na área.

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. Esta OUC 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.

A área possui as estações metroviárias presentes: a Estação Papicu, a Estação HGF e Estação Mucuripe que serão importantes zonas de consolidação.

- OUC MACEIÓ PAPICU
- HIDROGRAFIA
- PRAÇAS E ÁREAS VERDES
- LOTES
- LIMITES BAIRROS



# SETORES

Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na área da operação urbana consorciada 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:

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E POTENCIALIDADES

### SETOR MUCURIBE VARJOTA

- Predomínio de áreas consolidadas, porém presença de terrenos vazios e/ou subutilizados possíveis para adequamento de novas atividades de interesse e requalificação do território;
- Presença do Polo Gastronômico da Varjota que possui características genuínas de ocupação, predominando baixos gabaritos;
- Presença estação Mucuripe de VLT contribuído a acessibilidade e de possível adensamento do entorno.

### SETOR VERDE MACEIÓ

- Caráter socioambiental englobando áreas delicadas de ocupações irregulares nas proximidades do Riacho Maceió e Lagoa do Papicu;
- Possibilidade de criação de corredor verde como um parque urbano de maneira a potencializar atividades de lazer e turismo sustentável.

### SETOR PAPICU CENTRAL

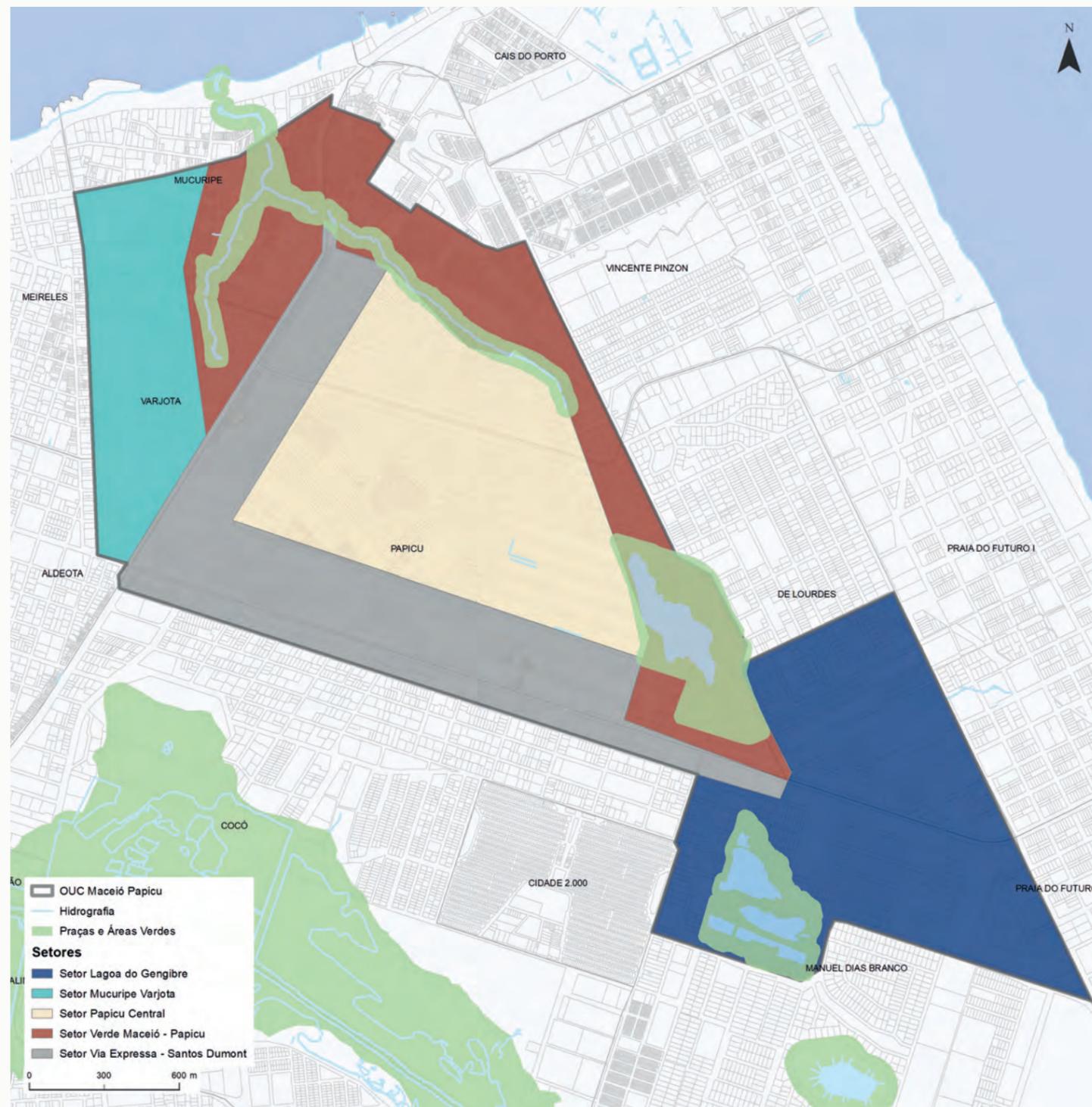
- Presença de vazios pontuais, pois maior parte do território se encontra consolidado, necessitando de investimentos em termos de equipamentos e serviços na escala de bairro;
- Proximidade com a área ambiental (setor verde) possibilitando integração entre ambas;
- Presença de assentamentos subnormais preservados pela legislação que necessitam melhorias em infraestrutura e habitação.

### SETOR VIA EXPRESSA - SANTOS DUMONT

- Presença de terminal do Papicu e estação VLT - ativos estratégicos, possibilitando dinâmicas de adensamento e circulação em termos de acessibilidade na cidade;
- Presença de lotes subutilizados ocupados por concessionárias, possíveis de melhor aproveitamento de potencial construtivo e adensamento da Santos Dumont - importante corredor de acessibilidade;
- Melhorias necessárias em termos de infraestrutura urbana para atender a caminhabilidade pedonal para a população local e passageiros que se deslocam a partir das estações ativas.

### SETOR LAGOA DO GENGIBRE

- Predomínio de uso residencial com vazios e/ou subutilizados, além de terrenos de especulação imobiliária caracterizados pela presença de enormes condomínios privados, formando uma malha urbana monofuncional e homogênea em termos de atividades.
- Oportunidade de gerar zonas diversificadas em termos de serviço e tipologias a fim de incentivar uma nova dinâmica na expansão desta área;
- A Lagoa do Gengibre representa uma área de expansão para integração do arco de recuperação ambiental.

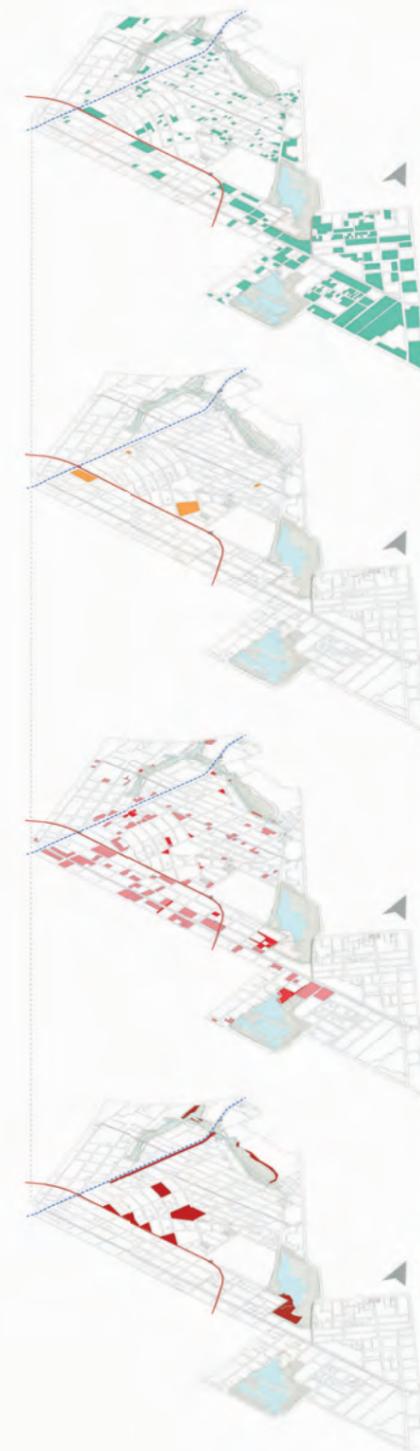


■ PRAÇAS E ÁREAS VERDES	516.291 m <sup>2</sup>
■ VAZIOS URBANOS	749.210 m <sup>2</sup>

■ ATIVOS PÚBLICOS	42.310 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

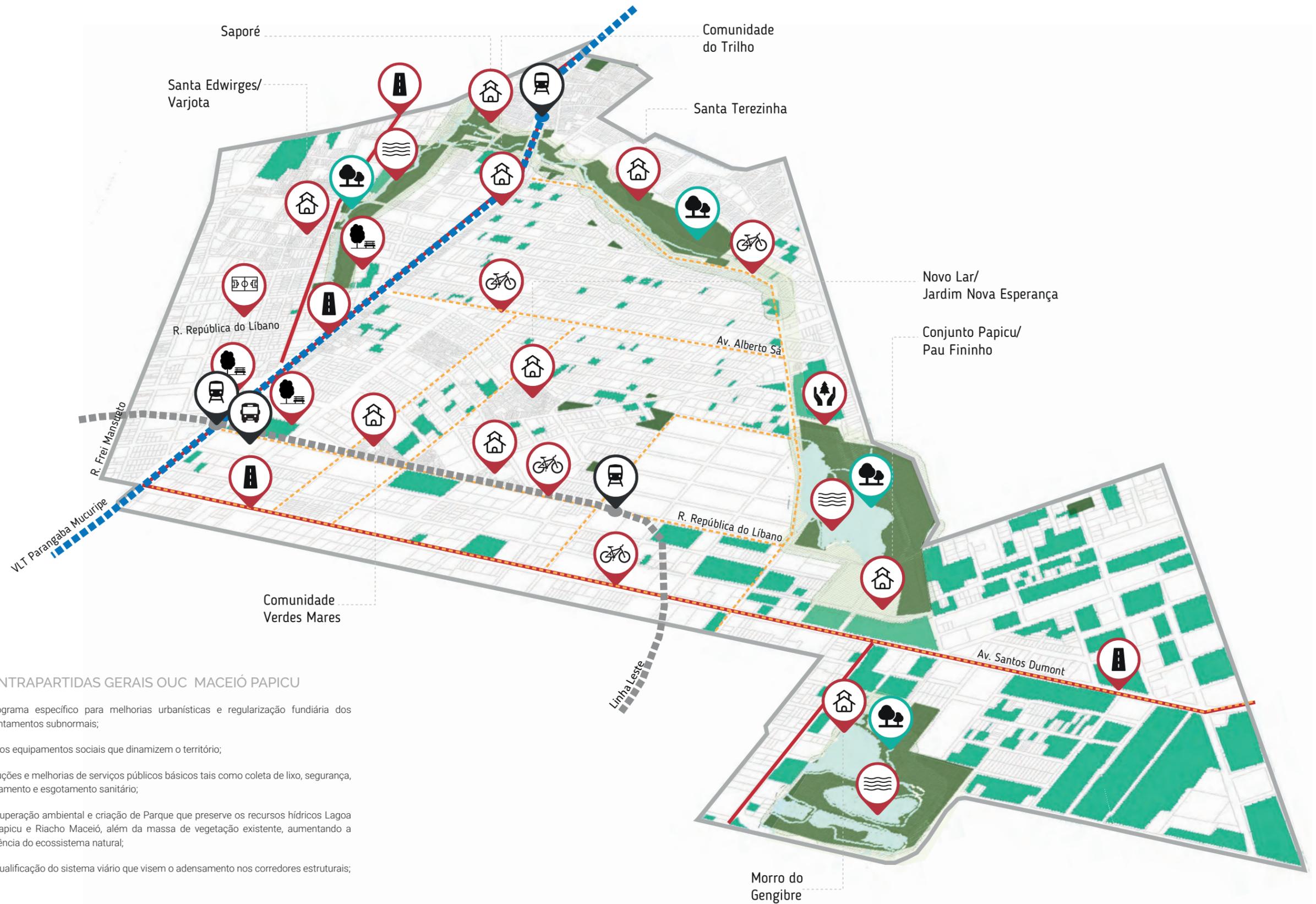
■ ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO	55.639 m <sup>2</sup>
■ ÁREA SUBUTILIZADAS	269.744 m <sup>2</sup>

■ ÁREA SOCIAL	166.380 m <sup>2</sup>
---------------	------------------------



# OUC Maceió Papicu

-  Estação Metrofor
-  Terminal
-  Ciclofaixa/ Ciclovía
-  Recuperação Lagoa
-  Melhorias Habitacionais
-  Vazios
-  Áreas Verdes
-  Criação/ Requalificação de Praças
-  Educação Ambiental
-  Requalificação Área Esportiva
-  Melhorias Viárias
-  Parque Urbano



## BENEFÍCOS - OUC MACEIÓ PAPICU PÚBLICOS



- Arco de recuperação e preservação socioambiental - Riacho Maceió, Lagoa do Papicu e Lago do Gengibre integrando-os como um corredor verde
- Criação de áreas verdes valorizando a vitalidade dos espaços públicos



- Aproveitamento adequado de vazios urbanos ou terrenos subutilizados
- Melhorias nas condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais em área de risco
- Transformações urbanísticas e valorização do desenvolvimento do turismo sustentável
- Produção de habitação social e implantação de novos equipamentos



- Geração de aproximadamente **22 mil empregos**
- Acréscimo de **R\$ 278 milhões** de massa salarial
- Cerca de **R\$325 milhões** em novos impostos arrecadados
- Melhoria infraestrutural nos grandes corredores de mobilidade e estímulo a caminhabilidade pedonal



- Reestruturação e melhor integração do sistema viário
- Qualificação da morfologia intrabairros
- Criação de ciclovias e melhorias de acessos pedonais
- Priorização de transporte coletivo público integrado
- Presença de estações metroviárias

## PRIVADOS



- Fortalecimento dos principais eixos de mobilidade (Via Expressa e Avenida Santos Dumont)
- Estímulo para o setor imobiliário e adensamento habitacional no entorno dos corredores
- Acréscimo nos valores de mercado atual
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos

## CENÁRIOS

\* VALORES ESTIMADOS REFERENTES AO MERCADO IMOBILIÁRIO



**Sem OUC\*: R\$ 2.1 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 8.4 bilhões

(em 30 anos)

**Com OUC\*: R\$ 3.7 bilhões**

(em 10 anos)

R\$ 15.1 bilhões

(em 30 anos)





