



Produto 01

PLANO DE TRABALHO

**ESTUDO DE IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE
PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIAIS**



Sumário

1. TERMO DE ABERTURA.....	2
1.1. Introdução	2
1.2. Estudo de Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza	3
1.3. Contexto Fortalezense.....	5
2. FASES DO PLANO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA	8
2.1. Diretrizes Gerais.....	8
2.1.1. Detalhamento do escopo de atividades do estudo	11
2.1.2. Produtos	12
2.2. Diretrizes Específicas e Operacionalização das Atividades	12
2.2.1. Fase Preparatória	13
2.2.2. Diagnóstico	14
2.2.3. Priorização de Áreas para prosseguimento de OUC - Consolidação de Modelo de Desenvolvimento	22
2.2.4. Definição do Conteúdo Mínimo dos Projetos dos Projetos de Lei das Operações Urbanas Consorciadas	23
2.2.5. Síntese de Atividades e produtos desenvolvidos anteriormente	24
2.2.6. Registro de Participação Pública	24
2.2.7. Síntese Executiva do Trabalho.....	25
3. ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO – EAP	26
4. CRONOGRAMA	27

1. TERMO DE ABERTURA

1.1. Introdução

O presente plano de trabalho tem como objetivo definir as etapas a serem realizadas ao longo da elaboração do estudo de IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS que encontra-se no âmbito dos Programas **Fortaleza Cidade Competitiva e Fortaleza Sustentável**. O estudo tem como objetivo ajudar a Prefeitura de Fortaleza a identificar, delimitar e definir áreas prioritárias que sejam passíveis da aplicação do instrumento de operação urbanas consorciadas para o desenvolvimento urbano integrado.

O estudo seguirá os princípios de desenvolvimento de um planejamento estratégico, e, dados seus objetivos, caberá a elaboração de um diagnóstico, a identificação de oportunidades e o desenvolvimento de um processo de priorização, elaboração de minutas de instrumentos legais fundamentais, finalizado com a elaboração de um plano de ação básico para a alternativa de maior relevância.

É importante estabelecer métodos capazes de adequar as propostas que serão realizadas para os diferentes quadros socioeconômicos, cuja previsibilidade é limitada, que irão ocorrer no futuro. Dessa forma, é importante estabelecer cenários, com horizontes de implantação, oferecendo diferentes caminhos de acordo com o que for possível realizar em cada momento.

O conhecimento do município de Fortaleza, a partir de diferentes perspectivas, é fundamental para a correta percepção da dinâmica de desenvolvimento da cidade e para formular projeções para o crescimento da mesma. Necessita-se compreender os conflitos urbanos e diferenciais intrínsecos de Fortaleza, tais como o porquê de algumas áreas da cidade se desenvolveram de modo espetacular enquanto outras áreas permanecem carentes. Também é importante entender os impactos sobre toda a cidade nesse processo de desenvolvimento desigual, e como a desigualdade pode ser reduzida de forma a beneficiar todos os cidadãos.

É desejável que o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza seja percebido como uma ação positiva de intervenção urbana, com o intuito de promover a qualidade de vida na cidade. Para isso, é necessária a criação de oportunidades para ampliação do potencial econômico de Fortaleza, em conjunto com inclusão social e com equilíbrio ao meio ambiente. Almeja-se, então, um processo de desenvolvimento sustentável compreendendo três aspectos principais:

- Desenvolvimento econômico,

- Ampla inclusão social e sustentabilidade ambiental,
- Suporte de uma boa estrutura de governança.

Para cumprir esses objetivos, é necessária uma visão holística sobre todos os tópicos que afetam o município de Fortaleza, de maneira a permitir que as conclusões futuras desse estudo se integrem com o planejamento já existente, inclusive em aspectos relacionados à gestão. O trabalho resultante desta consultoria deve auxiliar a Gestão Pública Municipal em suas atividades de desenvolvimento das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). Posteriormente, essas OUCs serão executadas, operacionalizadas e avaliadas quanto aos resultados obtidos, com o intuito de originar um Programa de Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza.

1.2. Estudo de Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza

As cidades se consolidaram como o centro da organização da sociedade e da economia contemporânea. Na escala mundial, é nas cidades que se articulam os grandes blocos de interesses e se reordena o espaço econômico mundial. A localização das atividades econômicas e a organização e distribuição da população, bem como as referências de identidades socioculturais também se dão, nos âmbitos nacional, regional e local, em função das redes de cidades e seus tecidos intraurbanos.

O aumento das atividades industriais e o adensamento do setor terciário e quaternário foram impondo às cidades uma lógica centrada primordialmente na produção de bens e serviços. O espaço da cidade passou a ser organizado como lócus privilegiado da geração de excedente econômico, do estabelecimento de padrões de relações políticas e da geração de atividades socioculturais. Portanto, a estruturação do espaço urbanizado passa pelas ações privadas e pelas respostas do Estado as suas demandas, no sentido de atender à consolidação e produção do setor produtivo e às necessidades de otimização do bem estar dos cidadãos.

A urbanização no Brasil se intensificou na segunda metade do século XX, e o tecido urbano das grandes cidades estendeu-se e consolidou-se com a atração de populações pelas atividades das estruturas estatais e das atividades econômicas privadas. Afinal, os grandes centros ofertavam maiores perspectivas de renda e garantias trabalhistas e previdenciárias, além de melhores redes de serviços urbanos sociais e de infraestrutura, comparativamente aos centros menores.

Em função da dinâmica de concentração de capital e trabalho no espaço, que gera ganhos de competitividade através de economias de escala e escopo, há a valorização da terra em espaços centrais. Grandes cidades, como Fortaleza, passam a espriar seu tecido urbano para suas periferias e entornos imediatos, de modo a acomodar plantas industriais e população de

faixas de menor renda nessas áreas. Esse processo gera amplas regiões urbanas de baixa densidade domiciliar, o que aumenta os custos de estruturação e manutenção da oferta de serviços públicos e infraestrutura, gerando desafios no tocante à oferta de serviços básicos para a população dessas áreas e aumentando a complexidade das relações internas da cidade.

Dentro desse quadro, há um grande acúmulo de demandas por serviços públicos e fortes restrições na esfera do Estado para ter recursos suficientes capazes de responder todas as demandas geradas dentro do espaço das cidades. Serviços de infraestrutura básica, qualificação dos espaços públicos, gestão dos fluxos de pessoas e mercadorias e oferta dos serviços básicos (segurança, saúde e educação) são demandas que o Estado não tem sido capaz de suprir. Por isso, mecanismos adicionais capazes de compartilhar ações, decisões e custos entre o setor público e o privado vêm sendo adotados.

Além das restrições de recursos para ações do setor público, que se agravaram no final do século passado, a implantação tardia do planejamento urbano, em conjunto com a frequente falta de sua aplicação, contribuiu para o desencadeamento de um processo de desequilíbrio e desigualdade. Esses problemas estão retratados em problemas como violência, déficit habitacional, desemprego, deficiência de infraestrutura física e social, degradação ambiental e dos espaços urbanos e exclusão social em grandes cidades.

É a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988 que a política de desenvolvimento urbano brasileira, vigente nos dias atuais, começou a ser traçada. Os artigos 182 e 183 da Constituição objetivam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. A partir daí, houve a necessidade de se criar um instrumento legal para melhor detalhar a política urbana expressa na constituição. Assim surgiu o Estatuto da Cidade, nome dado a Lei Federal N°10.257 de 10 de julho de 2001, que consolidou um conjunto de ferramentas capazes de promover a indução do desenvolvimento urbano. Instrumentos foram criados para oferecer às administrações municipais alternativas financeiras, com objetivo de enfrentar seus desafios relativos à reabilitação de áreas debilitadas ou subutilizadas.

De maneira geral, é interessante notar que os municípios possuem autonomia jurídica quase completa (são considerados entes federativos). Entretanto, dispõem de capacidade financeira limitada, uma vez que a maior parte dos impostos é repassada pelo governo federal, cabendo ao município apenas a cobrança de ISS, IPTU e ITBI.

Dentre os instrumentos surgidos no contexto do final do século passado, a Operação Urbana Consorciada (OUC) se constitui em uma modalidade especial de ação urbanística, com objetivo de transformar a estrutura físico-territorial de determinado setor da cidade por meio de projeto urbano. Isto redesenha tanto o espaço público como o espaço privado, através de parcerias entre proprietários de imóveis, poderes públicos, investidores privados, moradores e usuários

permanentes. Em suma, trata-se da transformação de setores urbanos por meio de intervenções abrangentes de caráter reestruturador. Por outro lado, as operações urbanas estão relacionadas à recuperação da valorização imobiliária gerada por investimentos e ações públicas. A recuperação da mais valia gera um excedente, capaz de financiar melhorias oferecidas como contrapartida pelos investidores.

No atual momento, em que o país vive uma crise econômica (que limita os investimentos do Estado) e uma retomada nos aumentos de desigualdade (em função de juros altos e falta de empregos, entre outros problemas econômicos), é necessária a cooperação com a iniciativa privada para que essas desigualdades possam reduzir. Portanto, é interessante analisar a possibilidade de OUCs terem como contrapartida investimentos em áreas carentes, que não possuem atratividade para o capital.

A sustentabilidade deve equacionar faces que espelham questões econômicas, sociais, ambientais e de gestão. Cabe a última a impreterível missão de capitanear o “fazer acontecer”. Por meio de intervenções precisas, emblemáticas, pontuais, que tem a versatilidade de criar novas sinergias em lugares degradados/deprimidos, criar uma nova referência urbana, um elemento de identidade, favorecer o sentimento de pertencimento e oferecer o “efeito demonstração” que ajude a explicitar os objetivos de uma diretriz de planejamento de mais longo prazo são missões da gestão municipal. Caberá, no desenvolvimento deste trabalho, identificar projetos de tal natureza para o município de Fortaleza.

As intervenções urbanas devem ser pontuais e terem precisão em seus objetivos. No entanto, também é necessária visão integrada, com intervenções complementares, apesar de independentes em suas implantações, passíveis de conexões com outras áreas da cidade. Somente dessa forma torna-se possível que os benefícios de uma renovada ambiência, propulsora de atividades econômicas e de construção de cidadania, se transformem em melhoria de qualidade de vida para todos. Em outras palavras, apesar do poder transformador das intervenções físicas e sua capacidade de sinergia no território, as intervenções estáticas têm alcance limitado. Tendo em vista a desigualdade socioeconômica na Cidade, é necessária uma visão holística sob a população, com objetivo de preservar as populações tradicionais ou carentes dos efeitos da mais-valia do território, assim como observar os efeitos da gentrificação.

1.3. Contexto Fortalezense

Fortaleza é caracterizada por sua economia voltada para comércio e serviços. Também é reconhecida por sua capacidade turística – seja por aqueles que buscam lazer ou por aqueles que visitam a cidade para negócios. No entanto, o município necessita urgentemente de transformações econômicas, urbanísticas, ambientais e sociais que o poder público não é capaz de arcar sozinho. Apesar disso, parte desta situação pode ser solucionada por meio de parcerias público-privadas na modalidade de operações urbanas consorciadas.

A cidade é cheia de pluralidades, palco de grandes contrastes, e, lamentavelmente, está longe de ser um lugar para viver bem para a maioria de seus habitantes. Cidade brasileira com a maior concentração de renda em 2010 – índice de Gini 0,51 (IBGE, 2010), Fortaleza atingiu o século XXI quebrando recordes negativos e impondo desafios. O déficit habitacional, o alto índice de desemprego, as ocupações de margens de lagoas, rios, mangues e dunas, a desindustrialização e o crescimento do setor terciário aumentam a cada dia.

Devido ao intenso fluxo migratório campo-cidade, Fortaleza tornou-se a quinta cidade mais populosa do País com 2.609.716 habitantes (estimativas do IBGE, 2016). Em 2010, o município possuía aproximadamente 336km² de área, o que lhe confere uma densidade demográfica de 7,46 mil habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2010) – a maior densidade demográfica dentre as capitais brasileiras. O território de Fortaleza é considerado 100% urbano, por isso município e cidade se confundem. Faz limite ao norte e parcialmente ao leste com o oceano Atlântico, o que representa um litoral de aproximadamente 30km de extensão bem diversificado quanto ao uso, densidade e renda da população.

As políticas públicas até hoje implementadas na cidade não foram capazes de conter a ocupação desordenada do espaço e distribuir adequadamente os serviços e equipamentos urbanos por todos os bairros. Para agravar o quadro, o poder público municipal, a exemplo do que ocorre nos demais grandes centros urbanos brasileiros, não tem capacidade de investimentos para promover transformações estruturais.

Um marco para a atual configuração urbana de Fortaleza foi a renovação urbanística da Aldeota iniciada na década de 1980. Esse evento alicerçou a estruturação espacial atual da cidade. A liderança na venda de imóveis é um indicador de que na Aldeota se concentram os segmentos com maior poder aquisitivo da cidade. Portanto, o bairro possui um mercado consumidor concreto que atrai atividades para atender sua demanda e interesses. A arrecadação de ISS evidencia que o local se constituiu e se consolidou como uma nova centralidade, concentrando atividades socioeconômicas originárias do centro principal, atraídas pelo potencial de consumo dos moradores do bairro e do setor leste, ocupado predominantemente pelas camadas de média e de alta renda da cidade. Os bairros Centro e Aldeota possuem as duas principais concentrações de atividades de comércio e de serviços da cidade de Fortaleza, cujo poder de influência rompe os limites territoriais da metrópole. Nesse contexto, a diminuição do número de atividades no Centro e, ao mesmo tempo, o crescimento da quantidade de escritórios de profissionais liberais, de agências bancárias e de lojas tipicamente de centros tradicionais leva a supor que as atividades que abandonaram o Centro se deslocaram na direção da Aldeota, confirmando a tendência da capital à policentralidade.

A compreensão dos movimentos de expansão da cidade e a complexidade para integração e qualificação dos espaços públicos e privados, em termos urbanísticos (onde se inclui a



mobilidade), ambientais, econômicos, culturais e sociais é o ponto de partida para a realização de estudo de identificação de áreas com potencial para utilização de OUC. Dentro de uma breve descrição do problema cabe pontuar alguns elementos fundamentais de caracterização da cidade de Fortaleza, no sentido de visualizar melhor no espaço questões demográficas, socioeconômicas, ambientais, de mobilidade e culturais.

2. FASES DO PLANO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

2.1. Diretrizes Gerais

A compreensão da dinâmica das atividades econômicas é fundamental para a consolidação das atividades já estabelecidas e a atração de novos negócios. A cidade tem que ter elementos que a torne competitiva. Um ponto delicado quando se fala de operações urbanas é sua limitação em relação ao alcance dos espaços periféricos, com baixa possibilidade de se estabelecer como uma centralidade de negócios. Compreendemos que uma abordagem inovadora se faz necessária que perceba a cidade como um todo e não restrinja o olhar sob limites físicos pré-determinados. Esse ponto de vista propicia a identificação de eventuais ações públicas que beneficiem áreas mais remotas da cidade que podem ter ligação orgânica com as áreas de intervenção de OUCs, a partir de mais valias geradas em territórios centrais e imediatamente rentáveis.

Nesses termos, entendemos que a tipologia tradicional de OUC não converge os investimentos no sentido de esgotar os problemas prioritários da Cidade. As áreas onde concentram o interesse da iniciativa privada, em geral, coincidem com os territórios onde maior se concentra a renda, enquanto os territórios mais precários situam-se distantes desses perímetros e possuem poucas alternativas de investimento privado. Tendo isso posto, entende-se que as OUCs podem, quando oportuno e viável, ter características de ser um **“elemento equilibrador do e estruturador do espaço urbano”**.

Como exemplo, podemos citar o impacto negativo que os índices de violência da cidade têm sobre o estratégico setor de turismo. Em Fortaleza, as áreas mais atrativas aos investimentos situam-se em regiões nobres e o grande volume das ocorrências de eventos vinculados a violência se situam em outras faixas do território. Em geral, o índice de violência é elevado em regiões de mais baixa renda e com grande concentração de população jovem. São regiões que exigem equipamentos públicos e ações integradas de urbanização e socioculturais para se obter uma política consistente de redução da violência e inclusão cidadã. Uma operação que se instale no núcleo de uma área turística poderia, eventualmente, ter como contrapartida intervenções em áreas socialmente degradadas, de maneira a reduzir o índice de criminalidade geral do município.

Outro aspecto a ser considerado sobre a cidade de Fortaleza diz respeito ao meio ambiente. A identificação dos locais da cidade com destacada presença de áreas naturais que devem ser resguardadas e integradas é elemento canônico do rol de informações a serem consideradas. Cabe nesse processo compreender a necessidade de integração harmônica entre o ambiente natural e o espaço construído. Gerar, com OUCs, formas de respostas às necessidades do mercado imobiliário nas zonas mais nobres no sentido de capturar valores que financiem a

recuperação, conservação e urbanização adequada não só de seu entorno imediato, mas, também, de eixos hídricos, em suas áreas críticas, desde sua origem, também são possibilidades a serem analisadas (vide o caso do Rio Cocó), assim como a abordagem de articulação de operações que tenham como retorno ativos ambientais. O intuito é um planejamento que possa permitir, sempre que possível, interligações entre esses espaços no sentido de estruturar corredores verdes na cidade.

A Prefeitura de Fortaleza, através de sua Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, vem preparando o Programa Fortaleza Cidade Sustentável, que contempla ações no âmbito da infraestrutura urbana e ambiental e da governança, planejamento e gestão urbana e ambiental. Destaca-se, no espaço urbano de Fortaleza, sua orla marítima e os seus eixos hídricos, pois são áreas de forte apelo em termos de amenidades urbanas e de grande valor paisagístico que se revestem em áreas de grande apelo à localização de atividades turísticas e de lazer. A predileção por construção de edificações no entorno de rios e lagoas por parte do mercado imobiliário nas áreas mais nobres, e as invasões em regiões menos centrais com o estabelecimento de moradias subnormais também são questões centrais a serem observadas.

No âmbito desse programa de ações estruturadoras do desenvolvimento urbano e ambiental, como o Programa Águas da Cidade e o Sistema Municipal de Áreas Verdes, são previstos estudos e diagnósticos dos principais corpos hídricos, a execução de intervenções de requalificação e a elaboração de projetos de parques do Município. Nesse contexto, a identificação de Operações Urbanas Consorciadas e demais formas de alianças público-privadas cumprem papel relevante para intervenções de ampla escala de modo a proporcionar a valorização do território e de sua sociedade.

Outra característica do planejamento de investimentos privados no território é que atores do setor não costumam assumir maiores riscos. Quando há propostas visando desconcentrar atividades econômicas, com objetivo de aumentar a autonomia entre as diferentes áreas no território e reduzir as necessidades e os tempos de deslocamentos, criando homogeneização das cidades em termos econômicos e sociais, a iniciativa privada não se sente estimulada. A aglomeração para ganhos de escala e escopo é a ideal para o setor, e a proximidades de mercados de maior poder aquisitivo. Dessa forma, é necessário ter a percepção adequada para identificar e criar novas possibilidades de maior integração da cidade, compreendendo os limites e as características da dinâmica econômica e do instrumento OUC para que as propostas sejam factíveis e funcionais. Quando se trata de redefinição de atividades econômicas, o perfil e a amplitude das intervenções devem ser compatíveis com as lógicas do mercado e o alcance de uma OUC. Um exemplo de temática de apelo relevante para propostas de maior envergadura nesse contexto são as vinculadas à inovação e às indústrias do conhecimento.

Por fim, vale destacar o nosso conjunto de expressões relacionadas ao conhecimento, à arte, às crenças, aos costumes e a todos os hábitos e aptidões desenvolvidos pelos que vivem em Fortaleza e que refletem a cidade viva. Esse complexo de ideias, comportamentos, símbolos e práticas sociais construídos e transmitidos de geração a geração caracteriza nossas possibilidades sociais eruditas e populares para a construção de nossa sociedade. Junto a isso, o patrimônio cultural, composto por manifestações materiais (bens móveis e imóveis, trechos urbanos, ambientes naturais de importância paisagística etc.) e imateriais (celebrações, formas de expressão, saberes e fazeres e lugares), dotadas de valores referenciais para nossa sociedade, estabelecem relações relevantes ligadas ao mercado, a setores pujantes da economia, tais como a indústria da construção civil e o turismo, inserindo-se de maneira cada vez mais intensa na dinâmica urbana. A arte e a cultura também são importantes para atrair investimentos, e estimular a economia local. Uma forma interessante de aliar o patrimônio imaterial à cidade é através da economia criativa. Projetos de OUCs com a capacidade de estimular atividades populares que resultam em aumento da circulação e estímulo à cultura local devem ser vistos com olhar particular.

Caracterizado como algo que se deve conhecer para ser preservado e transmitido aos pósteros, o patrimônio cultural, nas leis brasileiras, tem suas expressões materiais e imateriais, respectivamente, tombadas e registradas. Dentro desse contexto, surgem perguntas: como a cultura e o patrimônio cultural subsistem no cotidiano da cidade de Fortaleza? Quais e de que natureza são os contatos que estabelecem com as demais funções urbanas? Participam e interferem ativamente no desenvolvimento socioeconômico cidadão ou cumprem um papel irrelevante nesse mister? A geração de negócio, ocupação e renda, bem como a promoção de capacitação e qualificação profissional encontram-se entre os benefícios que proporcionam aos cidadãos? Suas manifestações são conhecidas, identificadas e documentadas a ponto de constituírem uma base para a definição de uma política municipal de cultura e patrimônio? Que papéis têm sido reservados pelas administrações municipais à cultura e ao patrimônio cultural? Respostas para essas perguntas serão buscadas ao longo do presente estudo.

A cidade exige uma prática social da preservação, proteção e sensibilização patrimonial levada a efeito nos diferentes segmentos sociais, o que pode valorizar difundir e contribuir para a integridade do patrimônio cultural fortalezense, nos marcos legais e institucionais. Cultura e preservação do patrimônio cultural, vão além de sua função de entretenimento e ilustração: devem ser instrumentos de elevação do nível de qualidade de vida das comunidades fortalezenses, a partir da definição de apropriação e aproveitamento dos bens na perspectiva da geração de equipamentos urbanos e oportunidades de geração de capacitação, emprego e renda. Assim, a esfera cultura e patrimônio se conforma como um dos elementos basilares a serem considerados na compreensão da cidade em sua dinâmica e potencialidades.

2.1.1. Detalhamento do escopo de atividades do estudo

O estudo de Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza deve conter atividades técnicas, envolvendo uma abordagem em etapas, apresentadas a seguir:

- i. Elaboração de Plano de Trabalho – **ETAPA 1**
- ii. Elaboração do Diagnóstico para Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza - **ETAPA 2**
- iii. Definição das Áreas para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas, dentre as áreas prioritárias definidas no Plano Diretor Participativo – PDP – **ETAPA 2**
 - a) Região Central: ZEPO, corredores Troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, ZEDUS;
 - b) Região Noroeste: ZEPO, Corredores Troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;
 - c) Região Leste: ZEPO, corredores Troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;
 - d) Região Oeste: ZEPO, METROFOR, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;
 - e) Região Nordeste: ZEPO, ZEDUS, ZO - trecho Praia do Futuro, ZEIS, Macrozona de PROTEÇÃO Ambiental;
 - f) E também áreas não especificadas no item anterior, consideradas degradadas/subutilizadas e que necessitam de reestruturação.
- iv. Priorização das Áreas identificadas para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas – **ETAPA 3**
- v. Definição do conteúdo mínimo dos projetos de lei das Operações Urbanas Consorciadas – **ETAPA 4**

2.1.2. Produtos

Produtos	Descrição
Produto 1	Comprovação de início das atividades da equipe de trabalho através da entrega do Plano de Trabalho: Planejamento e Cronograma dos Trabalhos na Etapa I .
Produto 2	Relatório e material cartográfico, contendo os resultados das atividades descritas no item Etapa II – Diagnóstico para a Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza.
Produto 3	Relatório e material cartográfico, contendo os resultados das atividades descritas no item Etapa III – Definição das Áreas Prioritárias para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas.
Produto 4	Relatório contendo as minutas dos projetos lei das áreas de Operações Urbanas Consorciadas identificadas. Resultados das atividades descritas no item Etapa IV – Definição do conteúdo mínimo dos projetos de lei das Operações Urbanas Consorciadas.
Produto 5	Minuta da Versão final contendo os Produtos 2, 3 e 4, com revisão ortográfica.
Produto 6	Relatório contendo o Registro da Participação Pública na Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza.
Produto 7	Sumário Executivo / <i>Book</i> <i>Este produto deve apresentar síntese do trabalho com apresentação das áreas identificadas para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas.</i>

2.2. Diretrizes Específicas e Operacionalização das Atividades

Diante da complexidade e da diversidade de atividades e processos que se desenvolvem neste trabalho necessita-se a elaboração e o cumprimento de diversas etapas de progresso do mesmo. É importante definir as etapas a serem programadas em uma ordem cronológica, pois isso permite que as bases de informações de etapas futuras já contem com um escopo maior de informações.

2.2.1. Fase Preparatória

O início do trabalho deve ser palpado a partir **do estabelecimento da estrutura de comunicação** entre as equipes da Quanta Consultoria e da Prefeitura de Fortaleza, com intuito de manter os participantes do projeto informados sobre o desenvolvimento do trabalho e sobre a agenda de atividades. Conseqüentemente, deve-se ocorrer no primeiro momento de mobilização de interessados (representantes dos poderes públicos e equipe técnica) a **primeira oficina** de subsídio para o **diagnóstico**, onde é preciso a abordagem de ações e planos existentes na Prefeitura de Fortaleza, no Governo do Estado do Ceará e em outras instituições importantes.

A necessidade de apontar OUCs prioritárias para o Município de Fortaleza engloba uma grande diversidade de fatores, cuja capacidade de compreensão é limitada. Dessa maneira, é essencial obter e analisar dados com informações relevantes sobre a economia, a população, o meio ambiente e a oferta de serviços em cada parte do território, da maneira mais detalhada possível. Em função dessas necessidades, é fundamental verificar todo o tipo de informação que envolva o território em análise. Entretanto, por diferentes motivos, nem sempre é possível acessar os conteúdos existentes livremente. Complementar dados de livre acesso com outros de acesso restrito é importante para qualificar e justificar todas as futuras conclusões do programa.

A base de dados mais completa do Brasil é o Censo Demográfico. Realizada pela última vez em 2010, a pesquisa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) pode ser dividida em dois graus de profundidade: população e amostra. A população é uma base extremamente robusta, com informações como: a quantidade de domicílios distribuída pelo território, a renda em cada local e oferta de infraestrutura e serviço no entorno dos domicílios. Já os dados da amostra possuem estatísticas relevantes, como o tempo médio de deslocamento casa-trabalho, mas não são possíveis de especializar no território para escala menor do que município.

Além de 2010, é importante averiguar dados de censos anteriores, como 2000 e 1990, para observar tendências, como as mudanças populacionais nos diferentes espaços da cidade. Entretanto, além das pesquisas anteriores não possuírem as mesmas informações, algumas divisões de setores censitários não são compatíveis, o que dificulta a análise espacial. Além disso, a última pesquisa ocorreu há 7 anos, tempo suficiente para diversas modificações sociais, de fluxo econômico e no espaço em Fortaleza.

Para reduzir a defasagem temporal dos Censos, o IBGE lança anualmente a PNAD – Pesquisa Nacional de Amostra do Domicílio. A pesquisa contém dados importantes, como questões referentes à renda e à mobilidade. No entanto, a amostra é limitada - seus dados são relevantes apenas em nível metropolitano. É possível realizar algumas estimações, como de renda, para atualizar as informações disponibilizadas pelo Censo, porém não é possível espacializá-las.

Também é possível utilizar a base de dados do Censo para gerar informações secundárias interessantes. Um exemplo é o IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) realizado pela PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento). Através desses dados é possível especializar os problemas de qualidade de vida ao longo do território.

Portanto, é importante coletar dentro da academia, das diferentes esferas do governo e do setor privado o maior número possível de pesquisas com informações sobre áreas diagnosticadas como estratégicas. Além de pesquisas mais gerais, e manipulações de dados primários, análises relacionadas a áreas específicas, como turismo, pequenas empresas (e setores específicos da economia) e meio-ambiente são essenciais para complementar a hierarquização das propostas.

Um exemplo de pesquisa importante cuja fonte de dados é limitada é a RAIS – Relação Anual de Informações Sociais, fornecida pelo MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. A base de dados disponível de maneira livre permite a obtenção de empregos por município, dividido por grupos, de acordo com a CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas), capaz de dividir essas atividades em 20 seções, como educação, construção e atividades industriais extrativas. As seções podem ser exploradas até subclasses, com divisões, grupos e classes como hierarquias intermediárias. Apesar de esses dados serem úteis em escala municipal, eles não podem ser especializados no território. Entretanto, os dados completos da RAIS são capazes de plotar no território toda a informação referente aos estabelecimentos formais do Município de Fortaleza. Embora sigilosa, é comum a obtenção desses dados através de instituições e órgãos públicos por meio de convênios, e seria importante buscar formas de conseguir esses dados, com o objetivo de melhorar as análises e dar mais robustez as escolhas que serão feitas no decorrer do projeto. Diversos trabalhos acadêmicos ou de instituições, como o SEBRAE, obtiveram acesso à essa base de dados completa.

Compreendemos que a riqueza e multiplicidade de fontes de informações externas será essencial para a elaboração do Estudo. Alguns problemas, como a falta de compatibilidade entre diferentes pesquisas, irão surgir, mas é importante construir um banco de dados robusto, capaz de permitir interpretações as mais fiéis da realidade do território fortalezense, observado tempo disponível para a execução dessa tarefa.

2.2.2. Diagnóstico

2.2.2.1. *Fundamentos específicos*

Dada a exiguidade de tempo, essa fase se inicia mesmo antes da entrega deste Plano de Trabalho e dispara o processo de interpretação da situação atual. O diagnóstico não deve realizar uma análise exaustiva, mas aproveitar trabalhos já realizados que permitam identificar temas críticos e/ou fundamentais para o desenvolvimento de novos negócios na cidade de Fortaleza. Neste exercício, a percepção dos agentes do território (públicos e privados) deve ser um elemento

a incorporar desde o seu início. Trata-se de acordar com estes agentes como ir além de um retrato sem liga com as demandas existentes relacionadas à dinâmica social vigente.

Propõe-se a elaboração de um diagnóstico espacial para a identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de operações urbanas consorciadas em Fortaleza, a partir, pelo menos, os seguintes pontos de vista:

- Urbanísticos e Imobiliários;
- Ambiente Natural e Construído;
- Econômico (Ambiente de Negócios);
- Oferta de infraestrutura, serviços básicos e serviços gerais;
- Social;
- Patrimônio Histórico-Cultural; e
- Quadro institucional.

Logo, de maneira efetiva o diagnóstico contará com as seguintes etapas de formulação:

- a) Dialogo com empresariado e investidores no sentido de identificar as tendências de possibilidade de investimentos, e em que condições;
- b) Caracterização Geral (relatórios, gráficos e mapas) da cidade com a situação das áreas indicadas de interesses para OUC (macrozonas, corredores troncais e zonas especiais), sistema viário básico, recursos hídricos e limites de bairros;
- c) Caracterização de cada área de interesse contendo os dados constantes nos setores censitários, os equipamentos de saúde, educação e lazer, mobilidades, renda, qualificando as condições socioeconômicas, socioambientais, culturais e de infraestrutura de cada área de estudo, com ações e projetos a serem implantados e em implantação.
- d) Identificação dos empreendimentos imobiliários em cada bairro por: porte, natureza e valor do investimento e de venda. (Pesquisa junto à prefeitura quantificando e categorizando os alvarás de construção; pesquisa direta nas imobiliárias; e pesquisa secundária nos classificados e site de comercialização de imóveis);

- e) Caracterização as áreas de estudo e bairros de interesse implantação dos empreendimentos privados de OUC e os bairros de interesse para recebimento dos benefícios;
- f) Relação e classificação das áreas de estudo de OUC;
- g) Identificação das condicionantes de cada área para a atração de investidores para OUC, dentre as áreas de estudo analisadas, considerando o curto, o médio e o longo prazo;
- h) Relação dos bairros que oferecem melhores condições para atrair investidores imobiliários;
- i) Apresentação de tipologias de projetos que poderão ser usados como contrapartidas pelos investidores;
- j) Áreas estratégicas que podem ser passivas de receber investimentos de contrapartidas;
- k) Sugerir e definir, em comum acordo com a Prefeitura Municipal de Fortaleza - PMF, os critérios de atração de investidores privados e proprietários em relação às áreas de estudo analisadas.

Um diagnóstico objetivo e de qualidade é uma parte importante do estudo, por ser definidor de uma representação de onde se está. O seguinte passo supõe definir aonde se quer chegar, quais são as aspirações. É necessário estabelecer um foco e a estratégia a desenvolver ao longo do trabalho.

2.2.2.2. Operacionalização das Atividades na Fase de Diagnóstico

A fase de diagnóstico ocorrerá ao longo de 45 dias. Nessa fase a equipe técnica da Quanta Consultoria terá as seguintes frentes de atuação:

- Análise e ordenamento da base de dados, informações e estudos que o grupo de técnicos já possui, objetivando compor elementos para diagnóstico, bem como subsídios para qualificar as relações com os setores público e privado;
- Participação de encontros com secretarias municipais de Fortaleza e outros atores importantes, com o intuito de aprofundar a compreensão dos interlocutores do impacto que as OUCs podem ter na solução articuladas de problemas. A coleta de dados, de informações gerais e de estudos específicos, já realizados ou em

andamento, é outro objetivo desses encontros. Essas informações são relevantes não só para alargar a base informativa para os diagnósticos, mas também para estabelecer uma integração do Estudo de Operações Urbanas Consorciadas com os demais estudos e planos, setoriais ou de natureza estratégica, como, por exemplo, o caso do plano estratégico Fortaleza 2040;

- Como **ferramenta para elaboração** desse diagnóstico, será utilizado Sistemas de Informações Geográficas, Técnicas de Análise Multivariada de Dados para a realização de análises exploratória dos dados coletados;
- Serão necessárias **visitas de campo**, que serão realizadas por técnicos (especialistas envolvidos diretamente na execução do trabalho) para confirmação ou refutação das informações coletadas, além do uso de imagens de satélite. O objetivo é identificar áreas com potencial para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas, seguindo as **diretrizes formuladas pela Prefeitura de Fortaleza**. A diretriz inicialmente proposta é identificar áreas de desvalia com potencial para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas.

Ao final de período de atividades de coletas de dados, oficinas e visitas de campo, o conjunto de base das informações e dados estará definido. A primeira aproximação de ordenamento dessa base se dará de acordo com **as diretrizes metodológicas estabelecidas** em concordância com técnicos da Prefeitura de Fortaleza. Paralelamente, se procederão as ponderações, pois as diretrizes de ordenamento espacial para o território resumem os objetivos de planejamento da Prefeitura Municipal e servem de orientação para o planejamento das áreas críticas de intervenção como forma de encontrar um equilíbrio entre desenvolvimento e conservação. Em todo caso, a delimitação deverá auxiliar, futuramente, na formulação das estratégias e ações visando uma combinação coerente de recursos, equipamentos e serviços, agrupados em função das áreas de intervenção a partir de análise especializada dos consultores da equipe.

2.2.2.3. *Ações Prioritárias e Instrumentos*

Nessa etapa será realizado o aprofundamento das questões tidas como estratégicas. É um momento para dar mais densidade às questões resolutivas. Também ganha destaque nessa etapa a intensificação da integração entre as operações urbanas consorciadas. O exercício é avançar paulatinamente, para chegar em respostas integradas às problemáticas a serem enfrentadas.

Temas chaves serão aprofundados e/ou complementados no sentido de se ter disponíveis subsídios para a etapa de Escolha e Priorização das Operações Urbanas Consorciadas. Dentre os temas, destacam-se a avaliação das indicações das centralidades a serem consideradas; a

avaliação de viabilidade e âmbito de decisão estratégica quanto a inclusão de transporte e mobilidade como uma prioridade; as projeções demográficas poderão servir de base para adequação temporal das demandas por serviços, estruturas e empregos ao longo do território; as possibilidades específicas de ações de indução de setores econômicos; a consolidação de modelo espacial de referência para questões habitacionais, equipamentos sociais e meio ambiente de Fortaleza.

É fundamental definir quais elementos gerais são relevantes como ponto de partida para a definição e hierarquização de ações que forem sendo trabalhadas. Soluções específicas podem ir surgindo naturalmente, apresentando respostas que devem passar por avaliação de sua amplitude de impacto no território e de capacidade de respostas aos pontos tidos como mais importantes para o status que a futura operação urbana se encontra. Destaque-se que a avaliação primeira a ser feita é elementos de pré-viabilidade de cada alternativa, do ponto de vista privado, para posterior avaliação dos impactos do ponto de vista público.

O Estatuto da Cidade instituiu o Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC com o que se pode antecipar de recursos originados das contrapartidas provenientes da concessão de potencial adicional de construção nas áreas de OUCs. Esta política é uma alternativa do poder público e não uma obrigatoriedade.

Implantar uma Operação Urbana Consorciada OUCs é uma empreitada de médio e longo prazos em função da escala do empreendimento, dos resultados urbanísticos esperados e da necessidade de recursos para financiamento dos projetos públicos. Requer também processo participativo, extenso trabalho técnico, estudo de impacto de vizinhança, EIA/RIMA – dentre outras atividades - dependendo do porte da operação.

Analogamente aos processos de Parcerias Público-Privadas, as Operações Urbanas Consorciadas podem ser modeladas/estruturadas por meio de (i) chamada pública através de edital público ou por (ii) aprovação de propostas de operação urbana de iniciativa de empreendedores e proprietários. Os investimentos públicos são executados por órgãos municipais através da emissão de CEPAC's ou por meio de contrapartida financeira da Prefeitura.

Evidencie-se que a velocidade da implantação também depende da gestão de cada operação, de cada projeto e do modelo adotado. Por outro lado, o sucesso empreendedor do poder público depende de projetos estratégicos que respeitem função social da cidade e da propriedade e da justa distribuição dos ganhos econômicos, urbanísticos e sociais.

Do ponto de vista do investidor privado, os estímulos a adesão a participação em OUCs ocorre quando este percebe que o retorno sobre o capital investido ponderado pelos riscos será maior participando dessas operações comparativamente a outros investimentos imobiliários que esse agente possa fazer.

Desse modo, conclui-se que a estruturação e implantação de OUCs é um exaustivo processo de negociações, cujo sucesso dependerá do equilíbrio do ganho percebido pelas partes e do esforço (inclusive financeiro) exercido pelos parceiros. Para tanto, é de suma importância a devida escolha das alternativas prioritárias, e suas possibilidades de tipologias de intervenção, no âmbito deste estudo.

2.2.2.3.1. *Fundamentos Específicos*

A lei complementar N° 062/2009 institui o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR) que é o instrumento básico da política urbana do município e integra o sistema de planejamento da cidade. Essa política adota como princípios as funções socioambientais da cidade e da propriedade, a gestão democrática e a equidade da cidade.

Considerando os objetivos do PDPFOR, sublinha-se os seguintes pela relação direta que possuem com o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas (OUC):

- ✓ Recuperar e transferir para coletividade parte da valorização imobiliária decorrente de ações e projetos do poder público;
- ✓ Preservar e conservar o patrimônio cultural, os principais marcos da paisagem, os ecossistemas e os recursos naturais;
- ✓ Ampliar a oferta de habitação de interesse social;
- ✓ Induzir a utilização de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados.

Tais objetivos dialogam intimamente com o objetivo das OUCs estabelecido no PDPFOR: promover a ocupação de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e requalificação do espaço urbano.

Para alcançar esses objetivos, um dos instrumentos urbanísticos do PDPFOR é o Ordenamento Territorial da cidade com base nas Macrozonas de Proteção Ambiental (MPA), de Ocupação Urbana (MOU) e Zonas Especiais (ZE). Ordenamento orientado pelo planejamento, controle do uso do solo, distribuição da população e das atividades socioeconômicas de modo a impedir:

- Crescimento urbano produza impactos negativos sobre o patrimônio ambiental e cultural;
- Uso inadequado dos imóveis urbanos em relação à infraestrutura, à zona urbana, ao meio ambiente e à função social da propriedade;

- Retenção especulativa que resulte na sua subutilização ou não utilização de imóvel urbano;
- Deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura;
- Uso inadequado dos espaços públicos; poluição e degradação ambiental;
- Indução e promoção de intervenções para o desenvolvimento urbano, ambiental e socioeconômico de todo o Município;
- Indução à intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo nas áreas com disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e com significativa presença de imóveis não utilizados e subutilizados.

As macrozonas mencionadas fracionam o território da cidade a partir da rede hídrica, orla marítima, maciços vegetais, remanescentes de vegetação, manguezais, matas ciliares, dunas e de áreas de preservação permanente; das características morfológicas e tipológicas do ambiente construído; dos sistemas de saneamento ambiental, instalados e projetados; do sistema de mobilidade; das áreas de comércio, serviços e indústria; das áreas públicas, verdes e de lazer; da infraestrutura urbana e os equipamentos públicos; das áreas destinadas à habitação.

2.2.2.3.2. Particularidades OUC e o Plano Diretor Participativo de Fortaleza

No Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR), operações urbanas consorciadas são definidas como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município. Há a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e requalificação do ambiente urbano.

Cada OUC a ser desenvolvida será objeto de lei municipal específica que definirá os limites da operação urbana e a compatibilização da mesma com os planos e projetos específicos das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). O PDPFOR destaca, entre outras medidas a serem adotadas, a previsão de alterações dos parâmetros, características de parcelamento, uso e ocupação do solo, subsolo e norma edilícia de forma a atender os objetivos de determinada OUC, com a ressalva de que deve ser considerado o impacto ambiental resultante dessas mudanças.

Outra medida prevista e evidenciada trata das construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente que poderão ser regularizadas deste que enquadradas nos objetivos de uma operação urbana consorciada. Do mesmo modo, os planos e projetos estratégicos de desenvolvimento socioambiental, definidos nos artigos 165, 166 e 167 do

PDPFOR, poderão ser implementados por meio OUC, devido à natureza deles. Tais planos e projetos têm por objetivo promover a requalificação urbanística e ambiental, a inclusão socioambiental e a dinamização de determinadas áreas com parceria da iniciativa privada e do poder público.

Tais áreas são: as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS); a Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO); as bacias dos rios Maranguapinho e Cocó; as áreas de influência do METROFOR, do TRANSFOR, do equipamento portuário e do equipamento aeroportuário. Para essas áreas, os projeto e planos estratégicos devem ser estruturados para alcançar os objetivos de dinamizar a economia pôr do estímulo às atividades de comércio, serviços, cultura, lazer e turismo considerando o potencial e as características específicas de cada área de intervenção; proporcionar a inclusão socioambiental por meio da requalificação de áreas de urbanização precária, priorizando melhoria da acessibilidade, mobilidade, condições de moradia e regularização fundiária; reabilitar e conservar o patrimônio arquitetônico, artístico, histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico; recuperar, proteger, conservar e preservar as áreas de interesse ambiental; priorizar investimentos em infraestrutura, principalmente de saneamento ambiental e sistema viário e de transporte; promover a inclusão socioambiental da população local através da dinamização econômica para a geração de oportunidades de trabalho, emprego e renda.

Ressalta-se ainda que, em relação aos rios Maranguapinho, Ceará e Cocó, o PDPFOR determina que deverão ser elaborados planos em que as sub bacias de cada sejam consideradas como unidades de planejamento. Além disso, devem ser estabelecidos mecanismos de integração das ações de preservação, recuperação, educação ambiental e de implantação de serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais, limpeza urbana e resíduos sólidos.

Há outras questões relevantes estabelecidas no PDPFOR que orientam a formulação de operações urbanas consorciadas. Por exemplo, o perímetro da OUC poderá ser descontínuo com o objetivo de viabilizar captação e aplicação de recursos e contrapartidas entre territórios diferenciados: caracteriza-se pelo interesse e valorização imobiliária e/ou pela problemática socioambiental. Esse mecanismo de compensação econômico-territorial pode permitir que o Município crie um programa de combate às desigualdades socioterritoriais existentes na cidade em que é gritante a concentração das camadas de alta renda no lado leste de Fortaleza, equipado, e a concentração das camadas populares no lado oeste, desequipado. Ao mesmo tempo, ampliaria a capacidade de realizar investimentos da Prefeitura de Fortaleza.

Destaca ainda o PDPFOR que, do fundo de recursos de contrapartidas, referido anteriormente, “serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções a serem realizadas

em seus respectivos perímetros.” Essas contrapartidas poderão ser ofertadas na forma de obras e equipamentos públicos pelos empreendedores interessados na operação urbana.

Outro instrumento que poderá ser utilizado nas OUCs, de acordo com o PDPFOR, é a outorga onerosa do direito de construir. Isto permite ao Município autorizar a construção acima do índice máximo de aproveitamento de construção do imóvel, mediante pagamento de contrapartida pelo beneficiário. Os recursos oriundos dessa modalidade de outorga serão aplicados prioritariamente nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 1, 2, 3 e na Macrozona de Proteção Ambiental, conforme determina o PDPFOR.

Vale ainda registrar que a proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovada previamente pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para posterior envio à Câmara Municipal de Vereadores.

2.2.3. Priorização de Áreas para prosseguimento de OUC - Consolidação de Modelo de Desenvolvimento

Serão apontadas as seis alternativas de operação de maiores impactos para se desenvolver minuta de lei das mesmas.

Para priorização das áreas deve ser considerada, assim como a possibilidade do desenvolvimento local, a possibilidade de estratégias de ordenamento espacial sustentável e vitalidade da cidade. É necessário também observar o provável impacto da proposta de desenvolvimento no comércio e no volume de negócios sobre a viabilidade da área e a indução ao desenvolvimento residencial nas áreas, almejando potenciais melhorias da qualidade, atratividade, condição física e do caráter da área e de seu papel na vida econômica e social da comunidade local. A partir das estratégias formuladas para cada um dos projetos, será possível definir a prioridade entre eles para compor o Programa de Operações Urbanas Consorciadas a ser desenvolvido pela Prefeitura de Fortaleza.

A Priorização de Áreas para prosseguimento de OUCs deve passar, também, por uma análise de ruídos exógenos (perspectivas da economia nacional e internacional, ambiente político institucional, etc) no sentido de se identificar as oportunidades e riscos além dos apontados nos instrumentos de implementação (de gestão pública, jurídico, de financiamento, de gestão de informações e de participação) que já devem estar em fase de análise e construção de diagnósticos e proposições em suas áreas sob a luz das possibilidades de intervenções no território já ventiladas no escopo do trabalho.

2.2.4. Definição do Conteúdo Mínimo dos Projetos dos Projetos de Lei das Operações Urbanas Consorciadas

Nesta etapa os indicadores necessários a elaboração do projeto da lei específica de que trata o Art. 244, do Plano Diretor Participativo – PDP deverão estar consolidadas, com as sugestões de encaminhamento.

2.2.4.1. Fundamentos específicos

Serão determinadas as ações necessárias para viabilização dos projetos. As ações serão específicas para cada projeto, como forma de viabilizar sua realização por meio de uma OUC. Elas podem ser consideradas ações de reforma, pois visam a proporcionar melhorias ou alterações nos setores ou projetos de forma a melhor adequá-los aos requisitos e exigências de um projeto de OUC.

Além da definição de conteúdo mínimo dos projetos de lei se apresentará um estudo básico de análise de entraves burocráticos a serem vencidos e referências de engenharias financeira para cada tipologia de OUC selecionada como prioritária no sentido de indicar as melhores possibilidades de efetivação e de tempestividade das operações.

As ações poderão incluir recomendações nos seguintes âmbitos:

- Superação de limitações técnicas;
- Atendimento aos objetivos da OUC;
- Atendimento às restrições legais e de regulamentação;
- Melhoria das questões institucionais;
- Definição de Indicadores para Elaboração do Projeto de Lei, que deve considerar:
 - i. Princípios e objetivos da operação;
 - ii. Definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;
 - iii. Plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;

- iv. Termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;
- v. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- vi. Solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;
- vii. Estudo de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo ambiental;
- viii. Regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;
- ix. Fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana consorciada; e
- x. Estudos de alternativas de engenharia financeira.

Dadas a complexidade e a especificidade de cada alternativa de OUC, do rol das seis de maior prioridade, se fará junto com as minutas de lei um relatório de indicação de questões técnicas particulares dando indicação de cuidados quanto a eventuais riscos econômicos, jurídicos, ambientais, urbanísticos e a procedimentos importantes para a execução das OUCs.

2.2.5. Síntese de Atividades e produtos desenvolvidos anteriormente

Este relatório deverá fazer a compilação e ordenação de todos os conteúdos trabalhados neste estudo. Servirá de base para justificativas técnicas e consultas mais analíticas.

2.2.6. Registro de Participação Pública

2.2.6.1. *Premissa*

Como parte dos serviços de consultoria, haverá a organização e realização de eventos de participação na Identificação de Áreas de interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza (reuniões técnicas, oficinas, audiências públicas). Esses eventos contarão com a participação de representantes da contratante, dos órgãos governamentais envolvidos e de setores econômicos interessados.

Outras consultas públicas poderão ser incluídas, se necessário e previamente acordado com a contratada. A versão final do trabalho deverá incluir um relatório contendo os principais resultados do processo de consulta pública, assim como as recomendações e sugestões que foram aceitas ou resolvidas ao longo do processo de finalização do plano.

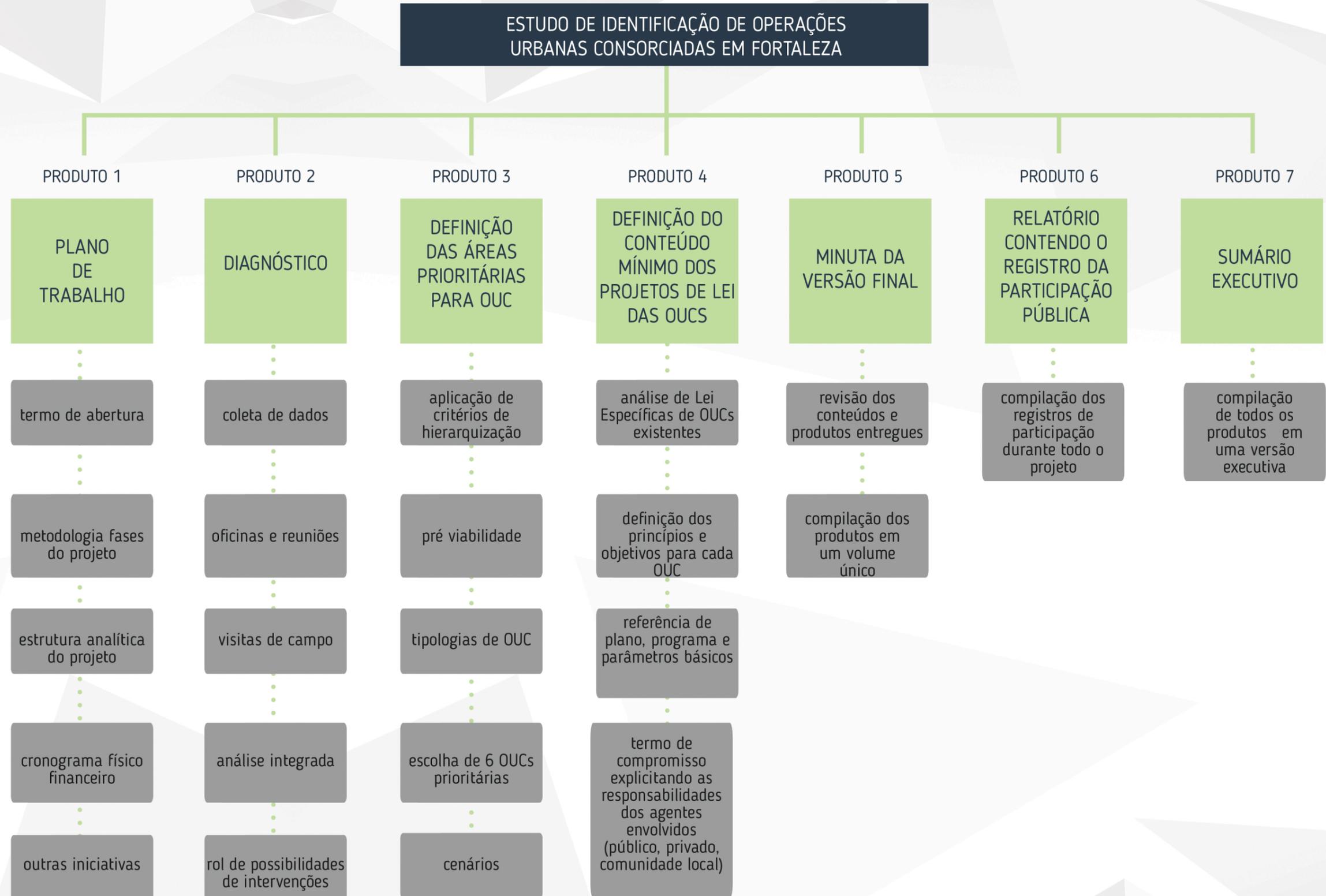
2.2.6.2. *Público Chave*

- Identificar pontos chaves de cooperação com segmento privado;
- Identificar pontos chaves de cooperação com agências reguladoras estaduais e Concessionárias e articular com organismos vinculados ao amplo impacto na vida cotidiana das populações;
- Identificar atores chaves das organizações de classe – articular instituições de reconhecida relevância para intervenções urbanas;
- Identificar pontos focais em secretarias e órgãos do governo estadual e municipal – Estabelecer rede de contatos com órgãos governamentais estaduais e municipais para contribuições na reflexão e intervenção no estudo de Operações Urbanas Consorciadas;

2.2.7. Síntese Executiva do Trabalho

Este relatório deverá fazer uma síntese dos resultados do estudo em formato que facilite a compreensão rápida e objetiva por gestores e tomadores de decisão.

3. ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO



4. CRONOGRAMA

PRODUTOS	JUNHO		JULHO		AGOSTO		SETEMBRO		OUTUBRO		NOVEMBRO	
	15	30	45	60	75	90	105	120	135	150	165	180
P1 PLANO DE TRABALHO												
P2 DIAGNÓSTICO	Elaboração											
	Eventos (*)											
P3 DEFINIÇÃO DE ÁREAS	Elaboração											
	Eventos (*)											
P4 CONTEÚDO PROJ. DE LEI	Elaboração											
	Eventos (*)											
P5 CONSOLIDAÇÃO												
P6 REGISTROS PARTICIPAÇÃO												
P7 SUMÁRIO EXECUTIVO												
Reuniões Semanais - Quanta/SEUMA												