

# DEFINIÇÃO DE ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE OUCs

FOR  
TALA  
LEZA

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>DEFINIÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....</b>	<b>3</b>
1.1	Introdução.....	3
1.2	Elementos fundamentais e Colaboradores.....	4
	- Questões Socioambientais e de Patrimônio Histórico.....	4
1.3	Critérios da iniciativa privada.....	8
1.4	Elementos Concorrentes das OUCs .....	18
	- Questões legais e econômicas .....	18
<b>2</b>	<b>HIERARQUIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....</b>	<b>21</b>
2.1	Critérios de Hierarquização .....	21
2.2	Operações Urbanas Consorciadas eleitas .....	26
2.3	Elementos identificados como pontos de partidas – “disparadores” .....	29
<b>3</b>	<b>PERSPECTIVAS GERAIS DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....</b>	<b>32</b>
3.1	Implementação das OUCs Prioritárias.....	32
3.2	Possibilidades de eventos exógenos.....	33
<b>4</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....</b>	<b>35</b>

## LISTA DE FIGURAS

<i>Figura 1 – Localização de ZEIS e ZPAs dentro do perímetro do Município.....</i>	<i>6</i>
<i>Figura 2 - O mapa ilustra, além da localização dos bens tombados, a sobreposição das ZEPH's com as áreas formadas pelos perímetros de entorno.....</i>	<i>8</i>
<i>Figura 3 - Cobertura de Esgotamento Sanitário por Setor Censitário.....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 4 - Valor Venal Relativo da Terra.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 5 - Ranking de Oferta versus Venda de Empreendimento Imobiliário em Fortaleza ...</i>	<i>12</i>
<i>Figura 6 - Renda Média Domiciliar .....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 7 - Mapa de Investimentos Públicos no Município.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 8 - Mapa de Programas Públicos no Município.....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 9 - Identificação de Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUCs. ....</i>	<i>17</i>
<i>Figura 10 - Delimitação de 15 Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUC. ....</i>	<i>23</i>
<i>Figura 11 - Delimitação de 06 Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUCs. ....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 12 - Mapa do entorno das OUC Eduardo Girão e OUC Centro Oeste. ....</i>	<i>35</i>

## LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 1 – Processo de caracterização dos 15 espaços identificados. ....</i>	<i>22</i>
---	-----------

## 1 DEFINIÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Este produto 3 tratará da sistematização das informações referentes ao processo de identificação, hierarquização das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) em Fortaleza. *A partir das análises realizadas no Relatório 2 - referente ao diagnóstico* – foram identificados núcleos, corredores de adensamento e arcos de integração com maior potencial que resultaram na identificação de áreas potenciais para receber OUCs consistentes.

As formas de ordenamento no processo de hierarquização destas alternativas se referem ao horizonte de curto, médio e longo prazo para implementação aproximada de cada operação. As alternativas identificadas como de longo prazo já saem da possibilidade de entrar na relação das seis OUCs prioritárias que deverão ter atenção especial no sentido de viabilizar o processo de preparação de implementação nos próximos anos. Dessa forma, foram identificados critérios qualitativos e quantitativos relacionados à gestão pública e à iniciativa privada que contribuem ao processo de precisa identificação e hierarquização destas OUCs pretendidas.

Dessa forma, este relatório trará a descrição das alternativas de OUCs identificadas no território de Fortaleza, onde, vale lembrar, que o processo cumulativo de obtenção de dados, diálogos com stakeholders, e processamento das informações culmina em uma consolidação do diagnóstico, identificação e hierarquização das OUCs, de apresentação de minutas de lei e book executivo do estudo.

### 1.1 Introdução

O objetivo do presente relatório é apontar áreas que apresentem condições de serem objetos de intervenções através do instrumento de Operação Urbana Consorciada por meio de uma proposta com um conjunto de critérios que permitam avaliar estas áreas e posteriormente tratar a metodologia de desenvolvimento do conteúdo mínimo das minutas de lei. Portanto, as áreas selecionadas devem apresentar, conforme o termo de referência que rege este estudo:

- ✓ Necessidade de desenvolvimento;
- ✓ Escala urbana adequada de desenvolvimento;
- ✓ Inexistência de impactos inaceitáveis;
- ✓ Aconteça em lugares acessíveis.

Para a priorização das áreas e definição de perímetros, devem ser considerados, também:

- ✓ O desenvolvimento local alinhado com a estratégia de ordenamento espacial da área;

- ✓ As necessidades de investimentos públicos ou privados para garantir a segurança e a vitalidade da área;
- ✓ O provável impacto para o desenvolvimento no comércio e no volume de negócios da área;
- ✓ A indução ao desenvolvimento residencial na área; e
- ✓ 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.

Cabe antes das considerações que deem resposta aos quesitos acima citados, tecer observações sobre elementos que são fundamentais e colaboram, outros que concorrem e/ou restringem as condições da aplicação de OUCs para as áreas selecionadas.

## 1.2 Elementos fundamentais e Colaboradores

### - Questões Socioambientais e de Patrimônio Histórico

Na definição dos perímetros das OUCs dentro dos núcleos e corredores (apresentados no Relatório 2 deste estudo) que apontaram maior possibilidade de ocorrência de uma aliança público privada, a questão ambiental tem relevante importância. A identificação das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) se faz importante seja pela necessidade de recuperação do patrimônio ambiental e/ou a compatibilização dos espaços construídos com os elementos naturais, seja como espaços de valorização de seu entorno, o patrimônio natural, em grande medida, é um elemento que contribui para a definição de áreas centrais passíveis de requalificação. Dentro das áreas com potencial para recepção de operações urbanas destacam-se: a orla marítima nas proximidades do centro da cidade, e da área portuária ao limite Leste do município; trechos dos riachos Maceió, Pajeú e Jacareacanga, lagoas da Parangaba, Messejana, Papicu; e o complexo ambiental do Parque Rachel de Queiroz.

Outro critério restritivo para a escolha das áreas das OUCs é a presença de **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** 1 que são compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental; e ZEIS 2 correspondentes à loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda destinados à regularização fundiária e urbanística (LC – LPUOS Nº236/2017).

Dentro do contexto das Operações Urbanas Consorciadas, as ZEIS são áreas que carecem de investimentos públicos e que em curto prazo não possuem garantias de investimentos, tornando-se assim, áreas de interesse a serem contempladas por contrapartidas estabelecidas através do plano de melhorias propostas pelo instrumento em questão seja no âmbito de infraestrutura ou moradias sociais por meio das ações de urbanização dos assentamentos precários existentes na área e da construção de habitações destinadas às populações de assentamentos subnormais atingidas por desapropriações.

É importante manter a delimitação do perímetro das ZEIS nas OUCs com o objetivo de assegurar o desenvolvimento integrado da área por meio de regularização fundiária, melhorias urbanísticas, infra estruturais, ambientais, jurídicas, mobilidade e acessibilidade em que, além disso, seja contemplado um atendimento de apoio à população de baixa renda afetada pelas intervenções urbanísticas, buscando o desenvolvimento de programa social habitacional a fim de assegurar o suporte à esta população vulnerável.



*Figura 1 – Localização de ZEIS e ZPAs dentro do perímetro do Município.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda com dados - LC nº062/2015 LC nº236/2017.*

Quanto à questão do **Patrimônio Cultural** em Fortaleza parte de sua política de proteção é orientada através da identificação de bens imóveis de relevância cultural que acabam por demarcar áreas polarizadoras de valor simbólico, histórico e urbanístico. Diversos desses bens já são protegidos pelo instrumento do tombamento e outros deles encontram-se em processo. Ainda não há indicação oficializada para tombamentos que caracterizem Núcleos Urbanos ou Conjuntos Paisagísticos embora sejam evidentes espaços da cidade com características para tais categorias.

Mesmo que a Política de Proteção no município aconteça a partir de imóveis isolados, a atribuição de valor às áreas de entorno de tombamento visa consolidar a desejada proteção da ambiência e do contexto histórico. O traçado da poligonal do entorno, além de proteger o bem, funciona na manutenção de valores encontrados nesses ambientes. Como acontece na maior

parte do país, os perímetros de entorno de tombamento em Fortaleza passaram a ser traçados de forma objetiva recentemente e poucos são regulamentados por portaria. Isso significa dizer que vários dos limites existentes são discricionários e dependem de análises dos órgãos competentes, nas diversas esferas, caso a caso.

Corroborando para a proteção do patrimônio edificado e paisagístico, Fortaleza dispõe das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH's), definidas na última atualização da LUOS. As ZEPH's 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. As ZEPH's colaboram com o potencial das áreas que as envolvem, assim como é um elemento de restrição fundamental a partir dos critérios de gestão pública para definição das áreas de interesse para a efetivação das OUCs.

A delimitação de algumas ZEPH's ainda se encontra em processo de estudo assim como desenho das poligonais de entorno nas esferas estadual e municipal (apenas o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, esfera Federal, concluiu os estudos de proteção de entorno). Com esse cenário, os dados pesquisados até o momento foram sistematizados para uma maior compreensão do alcance dos instrumentos de proteção vigentes na cidade.

Os limites selecionados para as Operações Urbanas Consorciadas abrangem significativas áreas de interesse cultural, com atuação de Políticas de Proteção ao Patrimônio Cultural, geridas pelo IPHAN, pela Secretaria da Cultura do Estado do Ceará - Secult e Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza - Secultfor. Dentro dessas áreas, podem ser definidas subzonas onde os critérios variem de acordo com a aproximação física dos bens de interesse cultural.

Muitos destes espaços desempenham funções simbólicas e estratégicas na compreensão da ocupação urbana, o que não impede que sejam planejadas alterações na dinâmica existente a partir da implementação de Operações Urbanas Consorciadas. Pelo contrário, elas podem significar a possibilidade de revitalização e recuperação de grandes áreas e os recursos provenientes das OUCs podem garantir a restauração e recuperação de bens culturais.

Cada vez mais, compreende-se que é possível estimular uma integração harmônica de novas construções em áreas de interesse cultural. A garantia de que a inserção não seja agressiva depende de estudos específicos de acordo com a ambiência já consolidada e das condições particulares da região. Interessa ainda dizer que a Política de Patrimônio Cultural também trata da proteção de bens culturais de natureza imaterial, através do instrumento do Registro Imaterial e de

Inventários. É necessário considerar as manifestações reconhecidas como patrimônio imaterial nesta fase de delimitação das OUCs uma vez que os processos de transmissão de conhecimentos e práticas consolidam-se em ambientes incentivadores de sua continuidade.

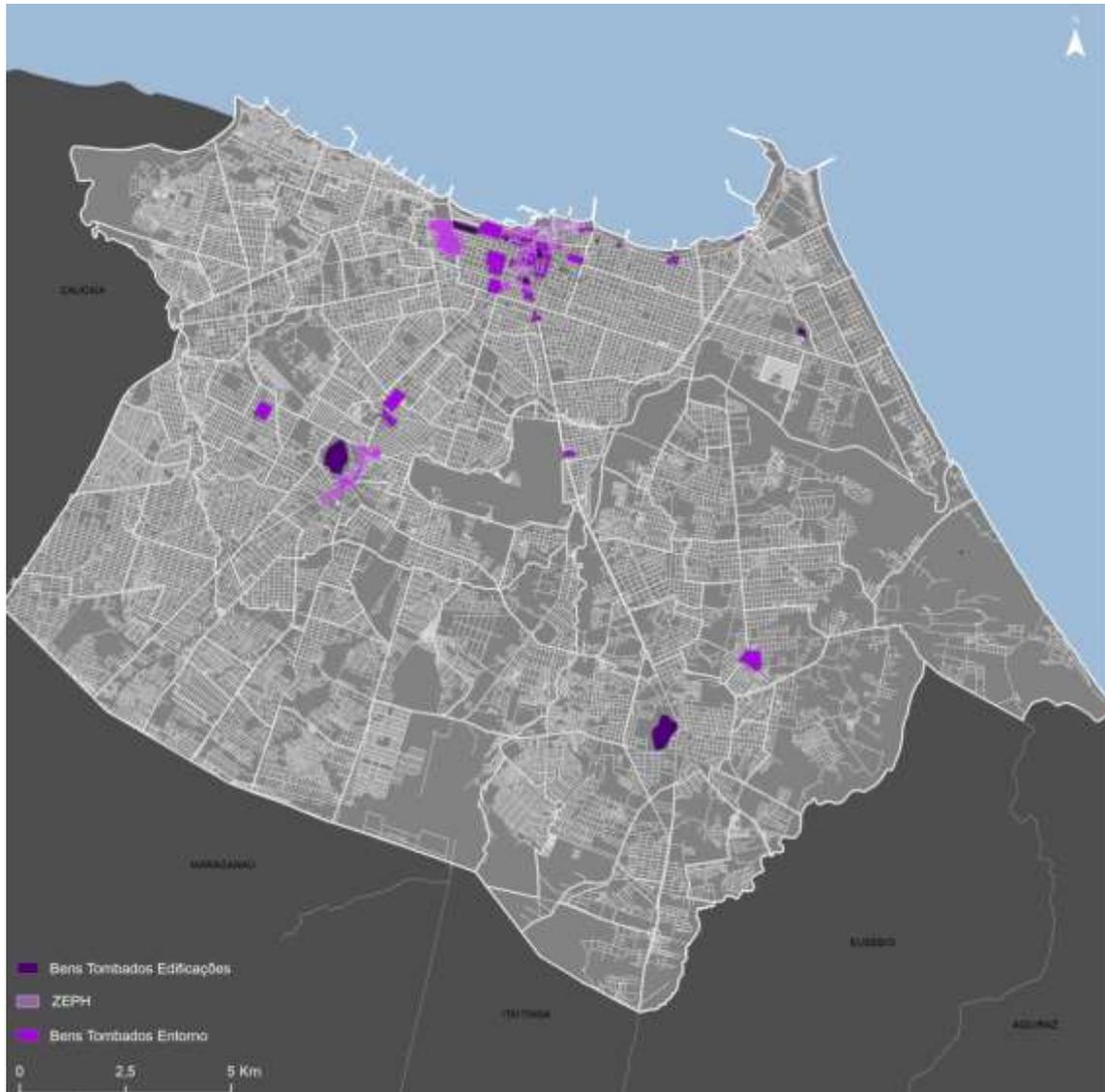


Figura 2 - O mapa ilustra, além da localização dos bens tombados, a sobreposição das ZEPH's com as áreas formadas pelos perímetros de entorno.

Fonte - Quanta Consultoria Ltda. com dados - LC nº062/2015 LC nº236/2017.

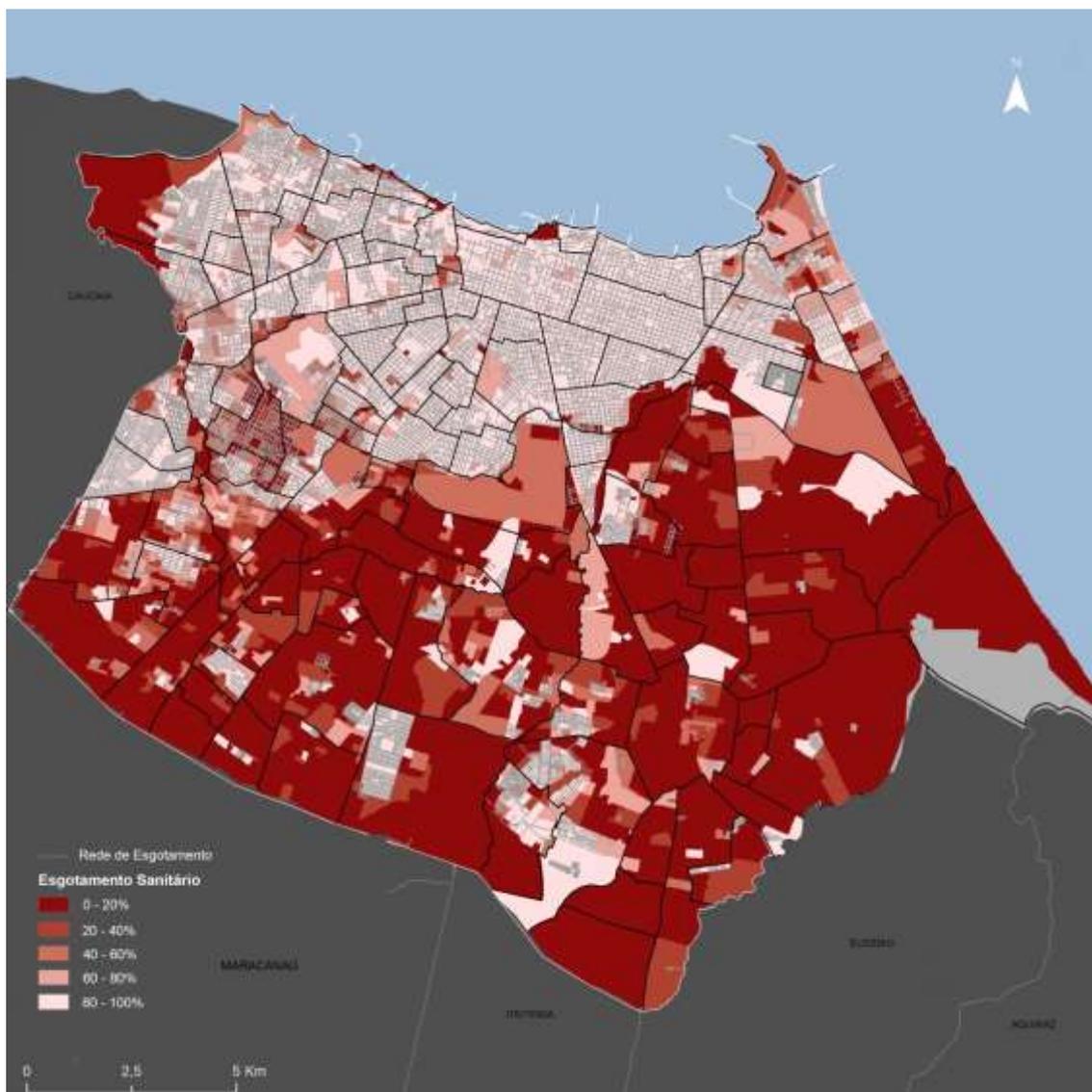
### 1.3 Critérios da iniciativa privada

Como partida, o estudo considerou todo o espaço urbano da cidade de Fortaleza para escolher lugares passíveis de receber a intervenção de OUCs. Estes espaços foram assim delimitados e norteados pelos critérios que estão dentro das expectativas públicas acima referenciadas e no cruzamento dos critérios da iniciativa do setor privado.

Assim, as Operações Urbanas Consorciadas, enquanto negócio, precisam apresentar-se atrativas o suficiente para estimular/induzir a adesão de investidores privados. Nesse sentido, estes investidores, e demais parceiros, observam especialmente questões relacionadas aos seguintes elementos: **riscos do negócio, rentabilidade, grau de efetivação da comercialização dos empreendimentos a serem desenvolvidos, possibilidade de desdobramento de negócio para médio e longo prazos e condições concretas do início da parceria no curto prazo,**

Portanto, devem ser considerados para o momento, os critérios fundamentais para ponto de vista da iniciativa privada, uma vez que os elementos fundamentais, colaboradores e de restrição do poder público que abrangem a relevância dos impactos em termos sociais, ambientais, econômicos, de recuperação e de requalificação urbana, foram identificados e analisados anteriormente.

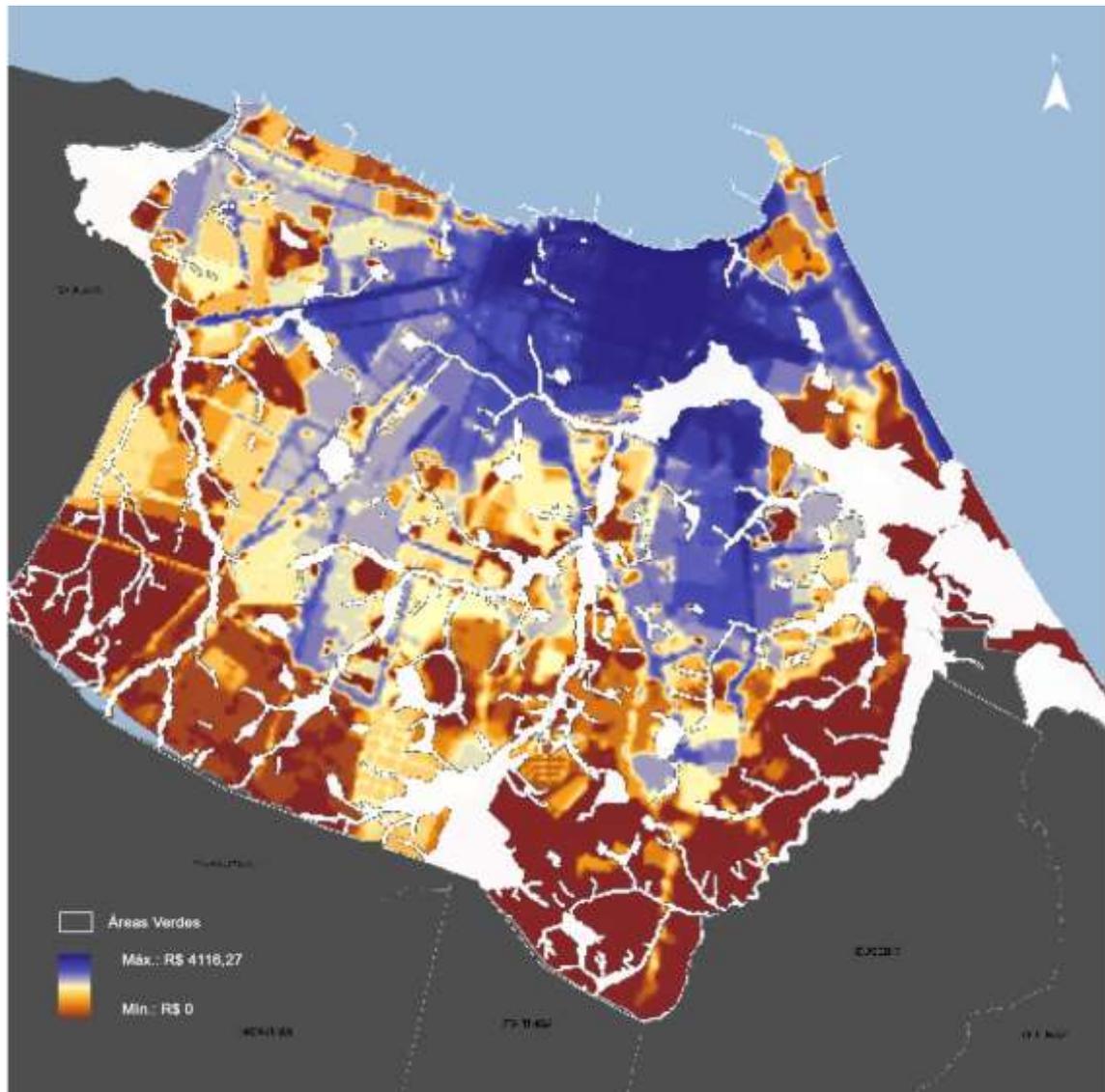
**Riscos do negócio:** os pontos de destaque relativos à área empresarial como riscos relevantes são a respeito de questões de infraestrutura básica e de segurança jurídica. A segurança jurídica é equacionada no âmbito das propostas de minuta de lei, e trata-se de tema de ubíquo, e, portanto, não afeta escolha no espaço. Já a infraestrutura é ponto decisivo. Exige-se ao menos a existência de saneamento básico e acessos compatíveis com centralidades para que se possa ter mitigada a dependência dos investimentos privados quanto à necessidade de investimentos públicos que forem pré-requisitos das intervenções de uma OUC. Como *proxis* se identificou espaços na cidade que têm a oferta de saneamento mais bem resolvida em percentuais de cobertura já consideráveis.



*Figura 3 - Cobertura de Esgotamento Sanitário por Setor Censitário  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados do Censo IBGE 2010.*

**Rentabilidade:** Para este critério destaca-se o valor da terra e a criação de solo. A criação de solo é objeto de decisão técnica, estando, portanto, 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. Neste estudo também são apontadas referências quanto às flexibilizações dos índices existentes e que repercutirão nas propostas de conteúdo para minuta de lei. O valor da terra fica como elemento basilar para o critério rentabilidade. Locais onde a terra tem baixíssimo valor relativo e seu entorno tem a mesma característica não apresenta força para gerar rentabilidades que atraiam capitais. Entornos de áreas mais valorizadas apresentam maior capacidade de gerar maiores rendimentos.

Cabe uma observação mais detalhada, quanto especificamente sobre o **valor da terra** - Regiões que apresentem altos valores relativos da terra, tendo em sua circunvizinhança terras também com alto valor, são espaços que já têm suas dinâmicas próprias e se colocam como espaços já bem estruturados, não sendo espaço prioritário para a indução via OUC.



*Figura 4 - Valor Venal Relativo da Terra  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados da Sefin Fortaleza, 2017.*

**Grau de efetivação da comercialização dos empreendimentos a serem desenvolvidos:** A demanda efetiva foi captada através da análise de dados de lançamentos do SINDUSCON-CE nos anos de 2015 e 2016. Tomou-se como áreas com potencial de efetivação de comercialização onde se teve um volume de ofertas imobiliárias acima de média e, concomitantemente, teve um percentual de vendas efetivadas acima da média. Essas características em conjunto apontam para

uma tendência de demanda reprimida com potencial de renda para aquisição de imóveis (ver mapa). Em complemento a esta informação, cabe mapear o nível de renda para conseguir-se uma referência de linhas de corte de níveis de renda de entorno que interferem na aquisição de parte das intervenções que objetivam ser negócio de maior rentabilidade e que geram valor para captura pública de recursos (o montante da captura em destinação, de forma prioritária, para as intervenções de caráter social e ambiental).

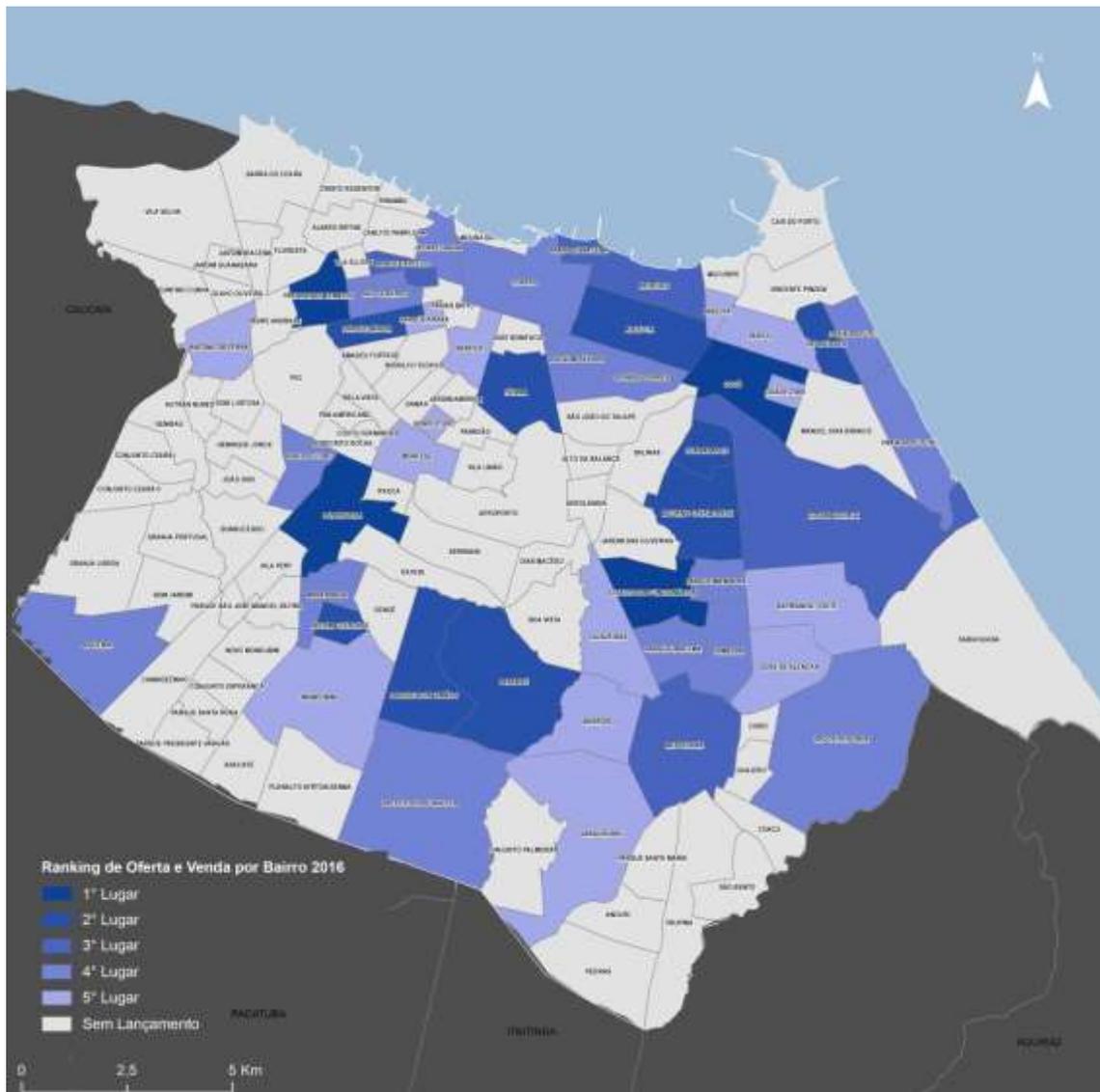


Figura 5 - Ranking de Oferta versus Venda de Empreendimento Imobiliário em Fortaleza  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados Sinduscon, 2016.

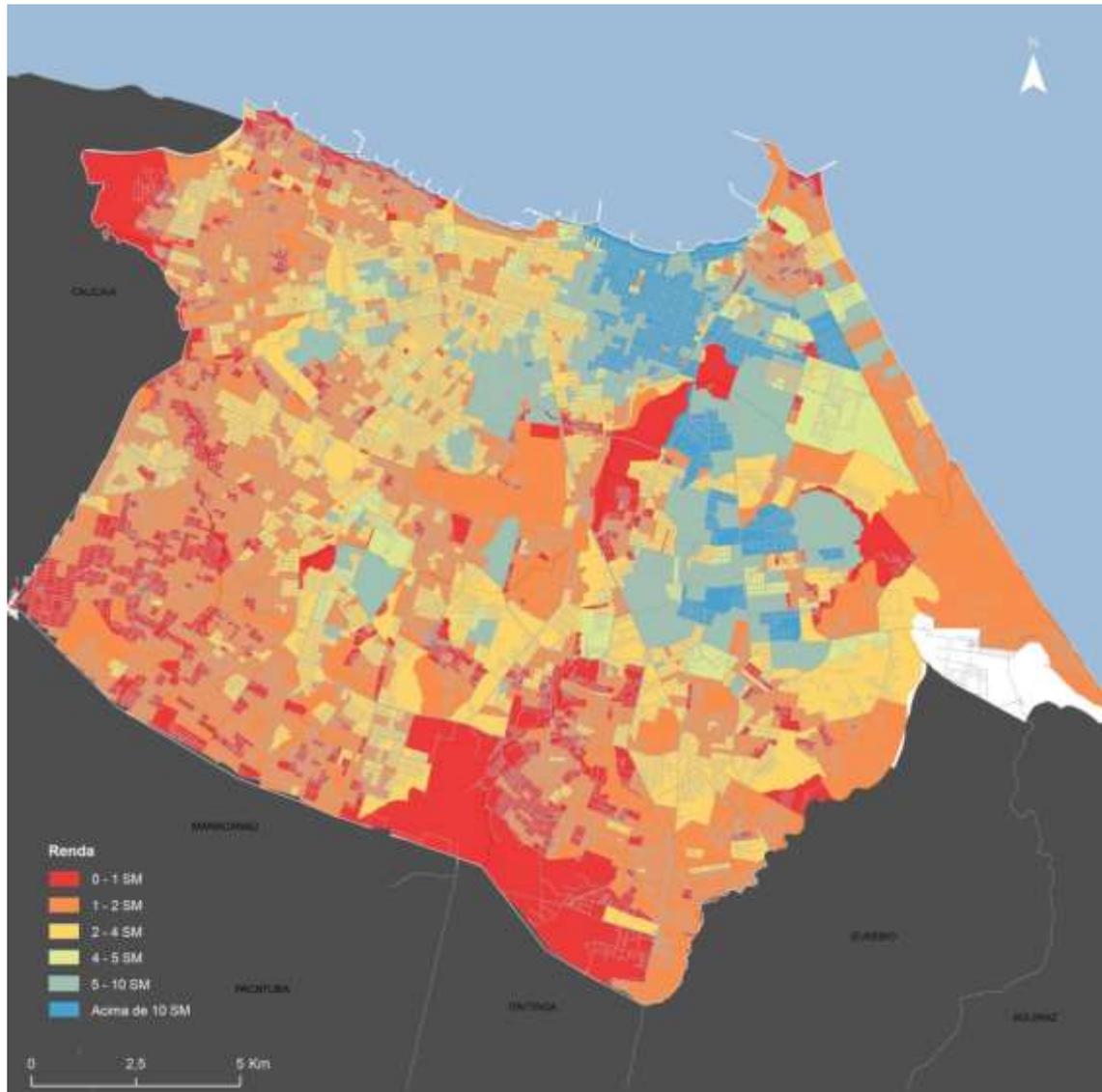
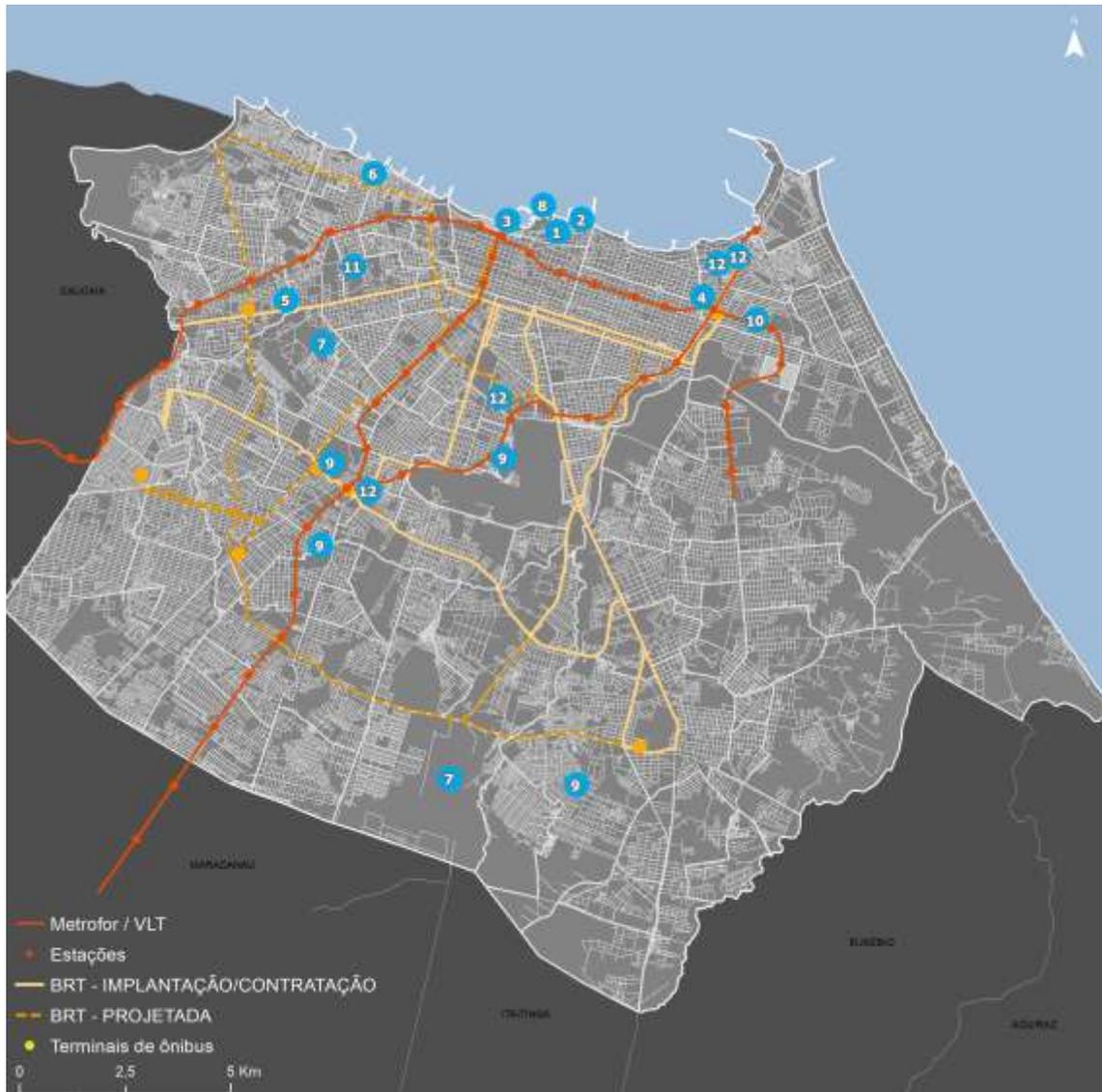


Figura 6 - Renda Média Domiciliar  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados do Censo IBGE, 2010.

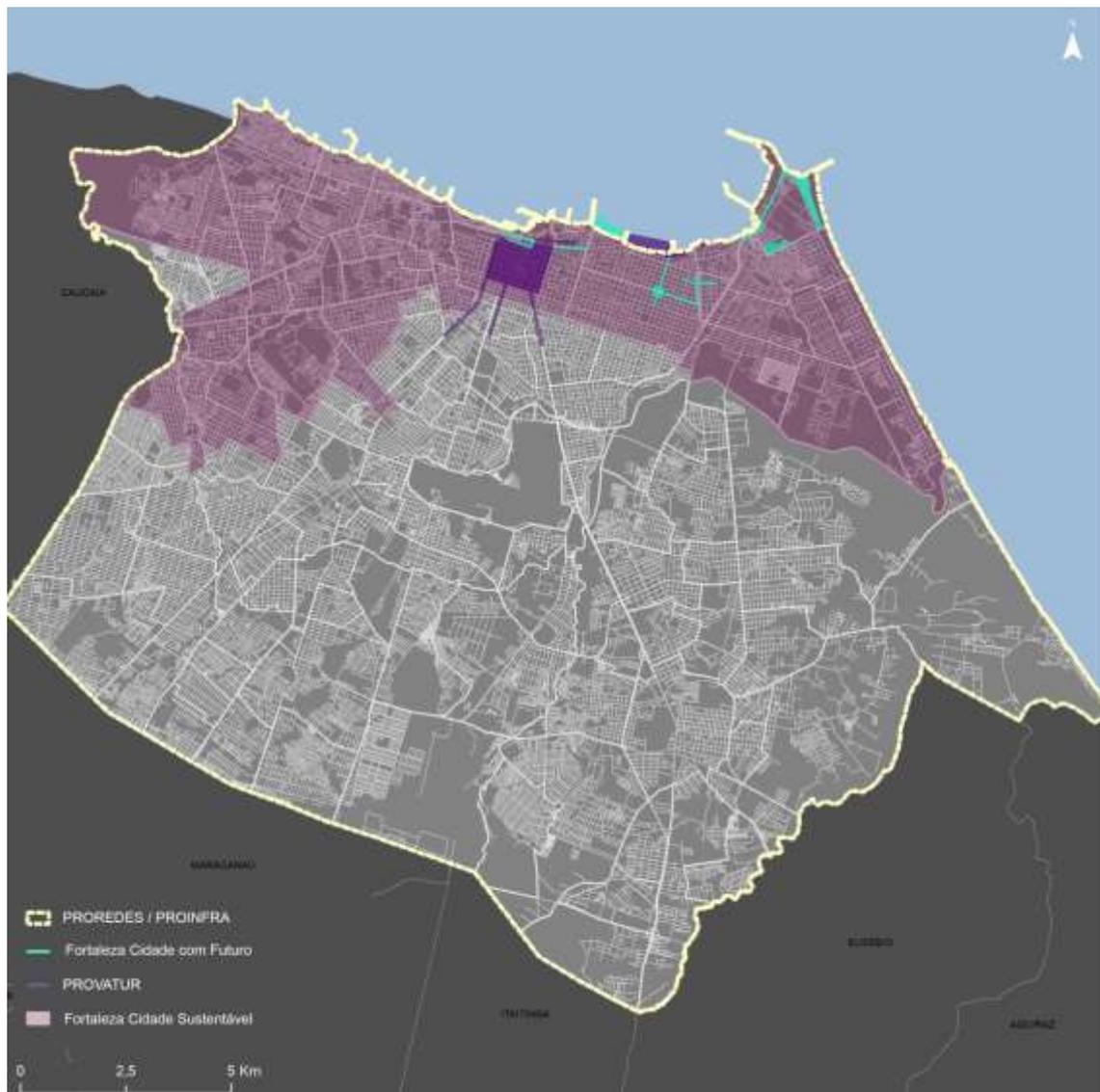
**Possibilidade de desdobramento de negócio para médio e longo prazos:** As OUCs que se apresentam positivas para o público e privado têm como característica desdobramentos ao longo do tempo. Cada grupo de fases anteriores de intervenção dão maiores rentabilidades e redução de riscos para as etapas subsequentes, e vão consolidando uma qualificação urbanística consistente para a cidade. Uma *proxis* que indica a possibilidade de se estar investindo em uma área que apresente perspectivas evolução consistente ao longo do tempo quanto a sua reestruturação, e, por conseguinte, quanto a possibilidade de desdobramentos de negócios em médio e longo prazos através de etapas subsequentes no âmbito das OUCs são os espaços que recebem investimentos públicos. Eles indicam esforços em consolidar esse referidos espaços como áreas estratégicas

para a cidade. Para este critério se utilizou um mapa geral de localização dos principais investimentos de qualificação do espaço urbano assim como áreas que englobam programas de financiamento com bancos de fomento internacional (BID, CAF, BIRD) ilustrando-se as necessidades de investimentos tanto público como privados para assegurar segurança e vitalidade às áreas selecionadas para OUCs.



*Figura 7 - Mapa de Investimentos Públicos no Município  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2017.*

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



*Figura 8 - Mapa de Programas Públicos no Município  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda. com dados da Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2017*

Em termos gerais, as especificidades da cidade de Fortaleza em relação às OUCs para alcançarem impactos relevantes nos aspectos sociais, ambientais, econômicos e urbanísticos, passam **por ter ações que requalifiquem áreas que: se reduza a segregação Leste-Oeste da cidade; se recupere áreas degradadas de grande potencial de desenvolvimento; e tenha impacto no desenvolvimento da zona Oeste da cidade** (em geral, quanto mais ao Sul e ao Oeste a cidade de Fortaleza se recente de mais urbanidade de dinâmica econômica geradora de postos de trabalho). No mais, os objetivos das OUCs são delineados quando se aponta os destinos prioritários para os valores capturados.

A primeira identificação de áreas de OUCs consideram os elementos fundamentais do Poder Público, colaboradores e restritivos da cidade e os interesses dos investimentos do setor privado objetivando o corte de hierarquização das áreas. Assim como **fruto do cruzamento de todos os critérios acima citados** chegou-se a uma mancha (ver figura 9) no território e apresentado no produto 2 deste presente estudo. Dessa forma, foram identificados em Fortaleza, núcleos importantes de desenvolvimento referentes à dinâmica urbanística da cidade, assim como seus principais corredores de mobilidade e arcos de integração.



Figura 9 - Identificação de Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUCs.  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda..

## 1.4 Elementos Concorrentes das OUCs

### - Questões legais e econômicas

Quanto aos instrumentos de flexibilização dos parâmetros urbanísticos, cabe discorrer sobre a Outorga Onerosa e as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) esta última funcionando como elemento que concorre com o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, além de restritivo devido suas normas de sobreposição de índices de aproveitamento máximo aos existentes.

A **Outorga Onerosa** é o instrumento legal que confere ao proprietário prerrogativas sobressalentes aos índices e parâmetros básicos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante contraprestação financeira.

A aplicação dos recursos arrecadados com a adoção da outorga onerosa estipulada pelo Estatuto da Cidade em seu Artigo 26 são baseadas nas finalidades exercidas pelo direito de preempção: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O instrumento nasceu da necessidade de equilibrar o preço dos terrenos e evitar a supervalorização de zonas passíveis de verticalização frente aquelas com restrições de adensamento.

A Outorga pode ainda viabilizar ocupações estratégicas para a cidade e, dessa forma, deve estar alinhada aos objetivos do Município para cada zona e ser condizente com a capacidade de infraestrutura, de equipamentos comunitários. No município de Fortaleza, a aplicação desse instrumento está habilitada a acontecer sobre duas formas:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

A OODC confere a prerrogativa de edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, não excedendo, no entanto, o limite definido pelo Coeficiente Máximo de Aproveitamento. Como citado, este instrumento tem sua importância por possibilitar a construção de maior área que a

estabelecida pelo coeficiente básico mediante a uma contrapartida financeira ao Poder Público, colaborando assim em utilizar-se dos recursos arrecadados para suprir as demandas geradas pelo plano das OUCs a partir a proposição de novas zonas com alteração de índices urbanísticos e uso e ocupação do solo que sobreponham às leis atuais vigentes para as áreas selecionadas.

A OOAU atribui ao proprietário o direito de alteração ou inclusão de uso e mudanças dos índices urbanos na implantação das atividades, bem como adequação e recuos.

As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (**ZEDUS**) são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade (Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017- LPUOS) cuja aplicação visa o desenvolvimento de zonas estratégicas de acordo com suas potencialidades específicas. Via de regra, apresentam-se como áreas com disponibilidade grande de imóveis e atendidos por serviços essenciais de apoio, como transporte público, redes de água, esgoto e energia elétrica, além de possuírem disponibilidade de internet banda larga, bancos, correios e restaurantes nas proximidades.

Os objetivos das ZEDUS estabelecidos pela LPUOS são: promover requalificação urbana e dinamização socioeconômica; utilizar de terrenos ou glebas não utilizados ou subutilizados; evitar conflitos de usos e incômodos de vizinhança; viabilizar de planos e projetos urbanísticos de desenvolvimento socioeconômico para melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade da zona.

A Lei também faz menção aos instrumentos de planejamento passíveis de aplicação no âmbito das ZEDUS:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo;
- Desapropriação com títulos da dívida pública;
- Estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- Estudo ambiental (EA);
- Instrumentos de regularização fundiária;
- Direito de preempção;
- Direito de superfície;
- Operação urbana consorciada;
- Consórcio imobiliário;
- Outorga onerosa do direito de construir.

A ZEDUS do Centro foi primeiramente instituída pela LUOS de 1997, tendo sido expandida em 2017. A região é qualificada pela pluralidade de serviços, abrangência de equipamentos, infraestrutura – em especial à incidência de áreas livres espaços de cultura e lazer. A incidência de áreas desocupadas e subutilizadas é uma contradição que o zoneamento intenciona sanar.

A principal mudança da nova LPUOS – LC nº236/2017 no âmbito do planejamento das Operações Urbanas Consorciadas está na extensão das ZEDUS, anteriormente concentradas no Centro e Francisco Sá. Da forma que estão demarcadas, as ZEDUS oferecem ameaça a efetivação as OUCs. As constatações que levam a essa conclusão são acerca do efeito da ZEDUS sobre as franjas das OUCs.

Tendo em vista que as OUCs são instrumentos para viabilizar programas estratégicos no desenvolvimento da cidade e que dependem de ações ativadoras do setor privado devido à flexibilização de índices, esse instrumento sofre desvalorização, caso sua área seja limdeira às áreas de ZEDUS. Nestes casos, não seriam viáveis investimentos nos perímetros OUC que necessitam de uma contrapartida, uma vez que há disponibilidade de ZEDUS, zonas que recebem incentivos sem necessidade de contrapartida, localizam-se nas proximidades dos perímetros. Além da dificuldade na captação de investidores, a proximidade desses limites também abre precedentes para a inviabilidade de alguns usos, visto que alguns empreendimentos têm um raio de influência bastante abrangente e são prejudicados pela concorrência limdeira – como no caso de instalação de torres comerciais e residenciais de mesma tipologia.

A revisão da LPUOS - LC nº236/2017 formata também outros novos parâmetros para diversas áreas:

- Zonas Especiais Ambientais;
- Zona Especial de Projeto de Orla;
- Zonas Institucionais;
- Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico;
- Polos Geradores de Tráfego

## 2 HIERARQUIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

### 2.1 Critérios de Hierarquização

Para a definição dos critérios de hierarquização, foi inevitável desenvolver um processo que caracterizasse a cidade sob o ponto de vista da implementação de uma OUC e que, em paralelo, se derivasse dessa caracterização a aplicação de vários critérios de corte. Assim, essa mancha (ver figura 9) definida por todos os critérios anteriores foi compartimentada em áreas e agrupada por regiões com potencial para receber OUCs (ver tabela 1). Ao obter uma melhor tipificação da especificidade de cada área, foram identificados importantes **núcleos de desenvolvimento** referentes à dinâmica urbanística da cidade, assim como seus principais **corredores de mobilidade e arcos de integração** (ver figura 9).

Nesse ponto, saiu-se do universo de todo o território de Fortaleza para um conjunto de 15 regiões identificadas com possibilidades de efetivar uma OUC, tendo um desdobramento de 26 áreas a serem avaliadas em suas principais especificidades e com o critério restante, que é o de **condições concretas do início da parceria no curto prazo**.

A divisão em regiões e subdivisão em áreas cumpre a função de ser mais um dos elementos-guia para visualização de um novo zoneamento e, portanto, definição de novos índices. Além disso, obtém-se referência para possíveis fases de execução das OUCs (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.

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
				23 BC	
				Aguanambi	
				BR - 116	
				Zona Portuária	
				Multimodal Papicu	
				Riacho Maceió	
				Messejana	
				Praia do Futuro I	
				Praia do Futuro II	
				Sapiranga	

**NÚCLEOS**

**CORREDORES**

**ARCOS**

Tabela 1 – Processo de caracterização dos 15 espaços identificados.  
Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

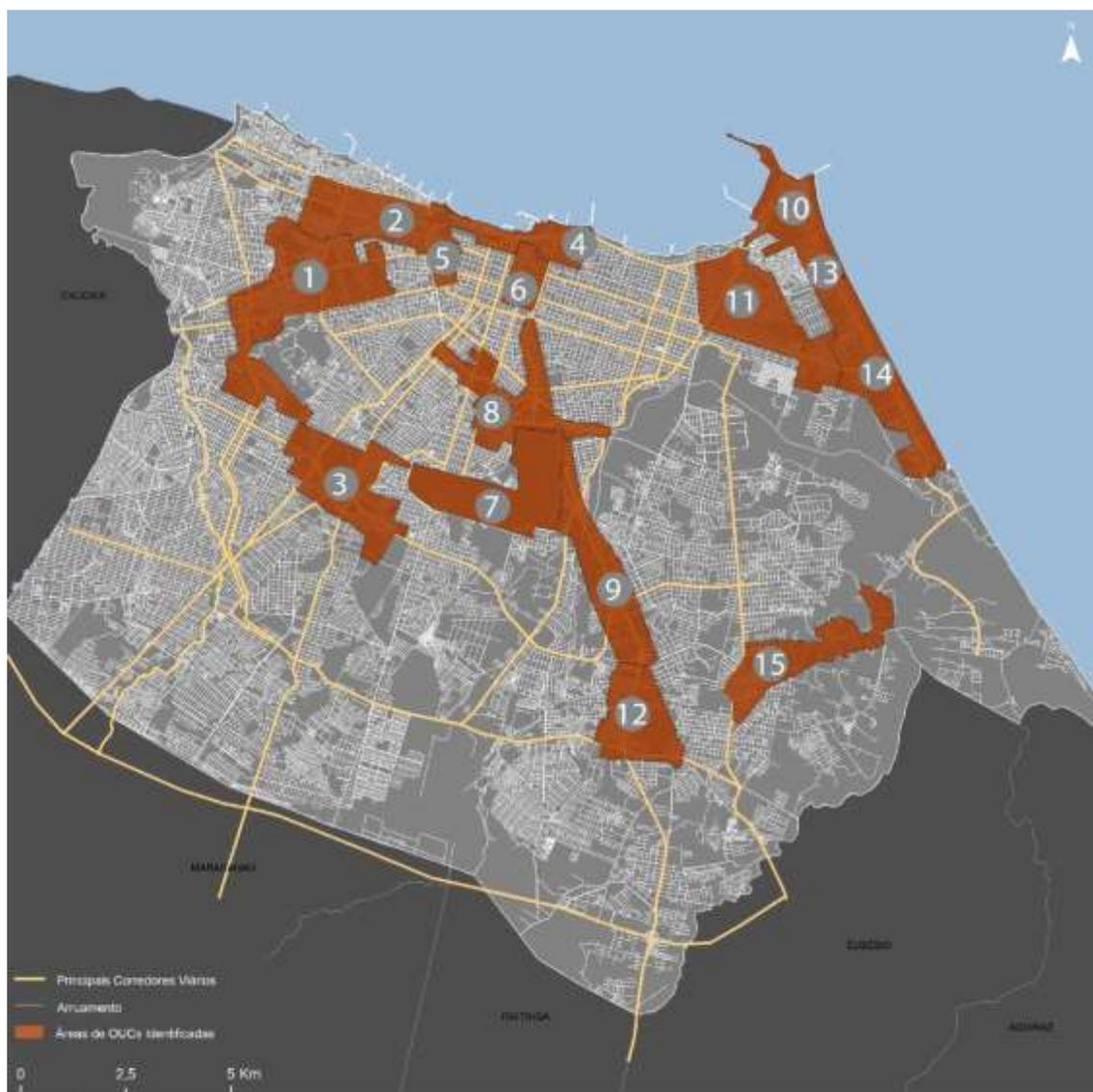


Figura 10 - Delimitação de 15 Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUC.  
.Fonte - Quanta Consultoria Ltda.

### **OESTE**

1. Parque Rachel de Queiroz
2. Francisco Sá
3. Parangaba

### **CENTRO**

4. Litoral Central – Praia de Iracema
5. Oeste Central – Jacarecanga
6. Leste Central – Riacho Pajeú
7. Aeroporto

8. Fátima

9. BRT – Aguanambi/ BR 116

### **LESTE**

10. Zona Portuária
11. Maceió Papicu
12. Messejana
13. Praia do Futuro I
14. Praia do Futuro II
15. Sapiroanga

Dessa forma, seis dentre as quinze alternativas de OUCs restantes devem ser selecionadas para a preparação de seus instrumentos básicos de forma a preparar a prefeitura para eventuais oportunidades de início do processo de captação de investimentos no curto prazo. Nestes termos, novas análises contribuirão para esse último **corte de hierarquização** antes de chegarmos às seis alternativas selecionadas.

A hierarquização está sendo categorizadas em blocos, assim as áreas que ficaram fora das 15 alternativas compõem um bloco de possibilidade com menos chance de realização e atração de investimentos privados e/ou não representam espaços que necessitem especificamente do instrumento OUC. Das 15 alternativas identificadas, 06 serão hierarquizadas como passíveis da execução ser iniciada no curto prazo, as demais ficam em um bloco intermediário de uma carteira de possibilidades a serem incorporadas a um plano estratégico de médio e longo prazos.

A **Zona Portuária** apresenta grande potencial transformador para a cidade, mas a necessidade de espera de todo o processo de retirada do parque de tancagem e a subsequente fase de recuperação ambiental exclui esta alternativa da possibilidade já começar a ser trabalhada no curto prazo.

Do ponto de vista público, a **Praia do Futuro** tem menos urgência em termos de estruturação através de OUC. Os conceitos de cidade mais adensada para viabilizar uma boa oferta de serviços públicos universais, a redução de distâncias de deslocamentos que impactam no sistema de transportes e a existência de outras áreas degradadas e subutilizadas colocam as opções da **Praia do Futuro I e II** para um prazo mais longo ao que se referem ações de requalificação urbana por meio de OUC, podendo assim acontecer possibilidades de eventos exógenos, com ações vinculadas mais diretamente às atividades turísticas ou a potencialidade da localização para implantação em maior escala de cabos submarinos transcontinentais e Data Center, para a estruturação desta área no curto prazo.

Em termos urbanísticos, a Praia do Futuro deve ser tomada como uma zona de expansão prioritária após o processo de recuperação de áreas mais centrais. Ademais, trata-se de zona com consideráveis riscos ambientais, o que restringe de alguma forma

uma reordenação do território aos moldes de uma OUC. A **Sapiranga** entra nas mesmas justificativas apontadas para a Praia do Futuro, sendo a questão ambiental o elemento mais delicado ainda.

Adicionalmente, em termos de negócios, atuar na **Praia do Futuro** antes de disparar um processo de requalificação da **Zona Portuária** seria desperdiçar o aumento considerável das possibilidades de captura de valor para a Praia do Futuro valorizada após processo de integração desta com a zona costeira da Beira-Mar e circunvizinhanças através da “rótula portuária”.

No que se trata a respeito da área do **Aeroporto**, entende-se que apenas pelo fato de ter havido um processo de concessão da operação do Aeroporto para os próximos 30anos, prorrogáveis por mais 5 anos, assim se exclui automaticamente esta alternativa de ações nos próximos anos.

A OUC **Leste-Central** (Riacho Pajeú) tem como maior entrave da requalificação do espaço o conjunto de atividades atacadistas ali instaladas. Dessa forma, se exige uma solução de realocação dessas atividades de forma que sejam liberados de espaços ao longo do Riacho Pajeú. Esta condição coloca esta OUC fora das condições de implementação em curto prazo.

A OUC **BR-116**, assim como a da Avenida **Aguanambi** tem como principal elemento estruturador a implementação do *Bus Rapid Transit* (BRT). Trata-se de um extenso corredor radial de chegada à área central da cidade, devendo ser objeto de adensamento em seu percurso. Considerando que a Avenida Aguanambi é o trecho mais próximo do centro da cidade, possuindo oferta de infraestrutura e está recebendo a primeira fase da implementação deste corredor, uma OUC na BR-116 ficaria mais adequada para um momento posterior a uma operação na Avenida da Aguanambi.

A **Messejana** e seu entorno apresentam os menores potenciais de renda e de mercado de curto prazo dentre as 15 alternativas, juntamente com a **Francisco Sá**. O que as distingue é que a Messejana apresenta menos infraestruturas em sua área e entorno (menor potencial de atração de investimentos), e tem posição menos central (menor capacidade de contribuir para adensamento da cidade), que desfavorece à integração

Leste-Oeste. Entretanto, outro fator importante é que a Messejana já é estimulada por estar situada no zoneamento atual de ZEDUS.

A delimitação das seis alternativas prioritárias com condições de serem trabalhadas para se tornarem efetivas, basearam-se de uma maneira geral, nos critérios que se atentaram as áreas dotadas de **investimentos públicos em curso, infraestrutura existente e tempo de implementação**. A sobreposição destes critérios vistos anteriormente resultou-se nas seguintes alternativas selecionadas (ver figura 11).

## 2.2 Operações Urbanas Consorciadas eleitas

Vale destacar que o conjunto das seis OUCs priorizadas se junta aos principais investimentos públicos em curso e se configuram num colar de requalificação, desenvolvimento e integração da cidade de Fortaleza.

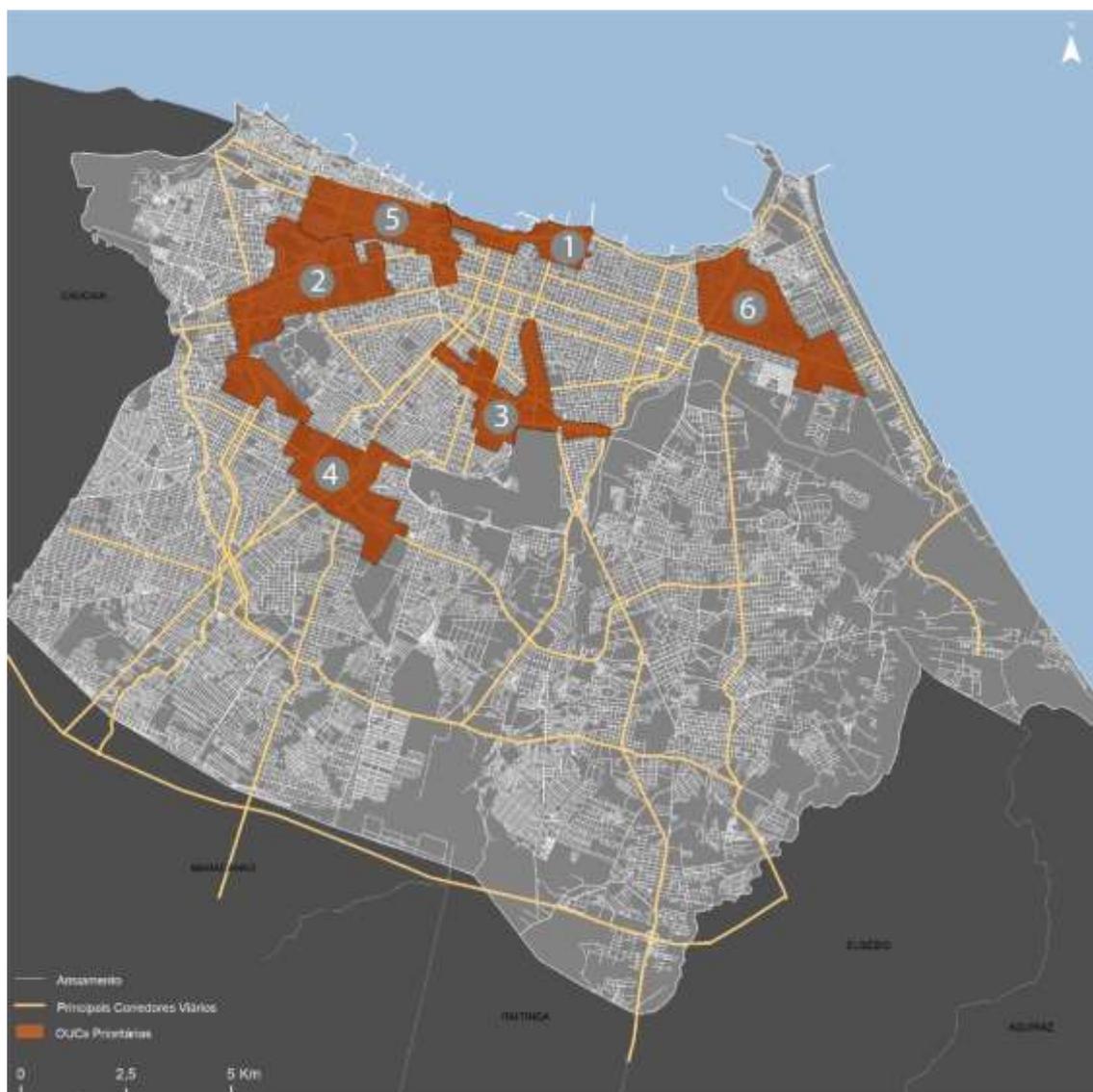


Figura 11 - Delimitação de 06 Áreas Prioritárias para Desenvolvimento de OUCs.  
Fonte: Quanta Consultoria Ltda.

**1. OUC Litoral Central** – área citada de forma unânime por todos envolvidos em negócios urbanos em Fortaleza como área de desejo para a realização de empreendimentos. Do ponto de vista público, trata-se de área estratégica para atividades turísticas e culturais e que necessita de um processo de revitalização.

**2. OUC Rachel de Queiroz** – Corredor de caráter metropolitano situado na zona Oeste da cidade. Região de conexão com o Complexo Industrial Portuário e da Zona de Processamento de Exportação do estado do Ceará. Apresenta demanda reprimida imobiliária e nichos de mercado de notório potencial, como o Campus do PICI, área essa

que está também no processo de requalificação ambiental através do Programa Fortaleza Cidade Sustentável.

**3. OUC Francisco Sá com Oeste Central** (para a sequência do trabalho teve o nome alterado para **OUC Leste Oeste**<sup>1</sup>) – Estas duas alternativas foram fundidas em uma. Trata-se de zona de integração da OUC Litoral Central com a OUC Raquel de Queiroz. De grande importância para revitalização do centro da cidade e de desenvolvimento da zona Oeste. Essa área, antiga zona industrial, apresenta infraestrutura instalada, conexão com vias de escoamento e grandes áreas subutilizadas.

**4. OUC Parangaba** (para a sequência do trabalho teve o nome alterado para **OUC Centro Oeste**) – Região estratégica de integração da zona Oeste com o restante do município. *Hub* de transportes públicos, que apresenta possibilidades de expansão imobiliária, destacadamente no adensamento do entorno do terminal de integração de ônibus, terminal do VLT, corredor da Avenida Silas Munguba, e de duas estações do metrô Linha Sul.

**5. OUC Eduardo Girão** – Zona degradada com potencial de ser área de continuidade da expansão do corredor da Avenida 13 de Maio, e que abriga importante conexão entre o VLT e o corredor BRT Aguanambi/BR-116. A esta OUC agregou o corredor da Aguanambi e a parte da área do aeroporto que está fora das operações deste e que ficam a margem de áreas da OUC Eduardo Girão passíveis de requalificação e adensamento.

**6. OUC Maceió Papicu** – Setor que se situa no quadrante da cidade com maiores valores de terra, apresentando problemas de natureza social e ambiental que, tratados adequadamente, inclusive com as contrapartidas da OUC, possibilitam empreendimentos, principalmente nas proximidades dos corredores da Via Expressa e do Binário da Avenida Santos Dumont.

---

<sup>1</sup> Mantivemos neste ponto do relatório as nomenclaturas e divisões das OUCs exatamente como estavam quando da etapa de hierarquização. Posteriormente, com a incorporação de alguns setores relevantes de OUCs que ficaram fora da lista sêxtupla a algumas que foram eleitas, e fusão de duas OUCs, alguns nomes foram readequados. A nomenclatura também foi readequada quando um setor de uma OUC passou a ser designado pelo nome que inicialmente tinha sido dado para a OUC como um todo (a Parangaba, no caso).

### 2.3 Elementos identificados como pontos de partidas – “disparadores”

As seis áreas indicadas como prioritárias para execução de Operações Urbanas Consorciadas, dadas as atuais circunstâncias urbanísticas, socioambientais e de mercado, apresentam uma dimensão espacial que provoca um duplo ponto de vista: um que condiz nas oportunidades mais específicas de intervenções e suas necessidades de flexibilizações; o outro que deve inserir uma perspectiva micro e comercial dentro de uma área de planejamento que dá resposta às políticas de qualificação e dinamização de uma cidade para todos.

As propostas específicas de empreendimentos são, portanto, o que sinalizam as possibilidades concretas de intervenções, mas que devem se submeter à uma visão de conjunto da área da cidade a ser melhorada, de modo ordenado e pautado pela qualidade dos espaços públicos e privados em suas composições na reestruturação da cidade.

Cada uma das seis OUCs prioritárias apresentam áreas que se caracterizam por alguns desses elementos: grandes vazios urbanos, ativos públicos, eixos dotados de infraestruturas básicas e acessibilidade de transportes e presença de recursos naturais permitindo atividades resilientes.

Esses espaços apresentam melhores condições de se efetivarem como ponto central e/ou de partida para cada OUC. Ponto central no sentido principal de que, a partir desses espaços, podem-se capturar recursos para revertê-los em melhorias socioambientais e urbanísticas, assim disparando uma dinâmica de requalificação do território definido pela operação urbana. Esses recortes, analisados dentro de cada área de Operação Urbana Consorciadas de **curto prazo**, têm sido denominados como “**disparadores**”. São essas:

- **OUC LITORAL CENTRAL** – Extensão da faixa litorânea;
- **OUC RACHEL DE QUEIROZ** – Área pertencente ao Governo do Estado do Ceará, lindeira às Avenidas Bezerra de Menezes e Sargento Hermínio, onde estão instaladas a Secretaria de Desenvolvimento Agrário e o Parque de Exposições Governador César Cals, e a Frente de lote à Avenida Mister Hall, pertencente ao Campus da UFC;

- **OUC EDUARDO GIRÃO** – Área ocupada pelo Exército Brasileiro, que atravessa importantes corredores da cidade (Avenidas Treze de Maio e Borges Melo);
- **OUC CENTRO OESTE** - Todo o entorno da Lagoa da Parangaba e terrenos ao longo da Avenida Dr. Silas Munguba;
- **OUC LESTE OESTE** – Entorno do Riacho Jacarecanga até sua foz;
- **OUC MACEIÓ PAPICU** – Toda a extensão da Avenida Santos Dumont;

Quanto a estes “disparadores”, alguns apresentam condições plenas para receberem intervenções de destaque dentro da operação, outros devem sofrer restrições parciais ou severas quanto a alterações e flexibilizações dentro da proposta de zoneamento.

**RESTRIÇÕES PARCIAIS:** Possuem necessidade de atenção, a fim de evitar riscos socioambientais, urbanísticos e/ou de patrimônio:

- **OUC LITORAL CENTRAL** - Cabe destacar que qualquer intervenção que ali ocorra deve proporcionar algumas aberturas de acesso à orla, evitando a privatização ao acesso público da frente de mar, quaisquer que sejam as intenções de novos projetos para a zona. Passando pelo crivo dos conselhos instituídos que tratam das questões ambientais, de patrimônio e da gestão da OUC, esta área poderá apresentar parâmetros diferenciados devido à presença de patrimônio paisagístico, de ambiente histórico e de entorno de patrimônio construído. Em um dos setores onde será implementado essa OUC, está instalado o estaleiro INACE e todo seu entorno imediato. Trata-se de elemento pontual em toda a faixa litorânea da OUC, que é atualmente de uso privado e apresenta-se inadequado ao desenvolvimento da cidade. Assim, essas áreas podem ganhar um novo padrão de ocupação que se harmonize com a construção de um novo bairro, com grande potencial de geração de recursos para contribuir com ações socioambientais de urbanização do Poço das Dragas e recuperação da Foz do Riacho Pajeú.

**OUC LESTE OESTE** – Percurso do Riacho Jacarecanga, fora da secção próxima da faixa litorânea, pode ter uma ocupação que poderá colaborar com a recuperação e preservação do riacho em questão. Considerando todos os cuidados ambientais.

**OUC MACEIÓ PAPICU** — Áreas no entorno da Avenida Santos Dumont na secção da Área de Relevante Interesse Ecológico (Arie) e Zona de Interesse Ambiental – ZIA 3 do Cocó, essas com presenças de dunas. Nessas, cabe limitar parâmetros construtivos onde for necessária a preservação ambiental.

**RESTRIÇÕES TOTAIS:** áreas com necessidade de severas restrições socioambientais, urbanísticas e/ou de patrimônio, enquadrando-se:

- Todas as áreas de interesse cultural, com atuação de Políticas de Proteção ao Patrimônio Cultural, identificadas como Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH's), de acordo com a última atualização da LC nº236/2017. Deverá ser feita uma análise criteriosa, juntamente com os órgãos e instituições responsáveis, sendo esses o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, a Secretaria da Cultura do Estado do Ceará - Secult e a Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza - Secultfor.
- Todas as áreas ambientais poderá haver severas restrições e de critérios específicos em sua ocupação. Áreas essas definidas como: Zonas de Preservação Ambiental – ZPA, Zona de Interesse Ambiental – ZIA e Zona de Recuperação Ambiental ZRA, implementadas pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza – LC nº062/2009, alteradas de acordo com a Lei Complementar nº101/2011, a Lei Complementar n. 202/2015 e com a última atualização da LC nº236/2017. Essas zonas também foram baseadas na Lei Federal - Art. 4º do novo Código Florestal – Lei nº 12.651/2012, que dispõe de Área de Preservação Permanente – APP. Assim, vale salientar que o Zoneamento Ambiental é um instrumento regulamentado a partir da Lei Federal nº 6.983, de 31 de agosto de 1981, e que, mesmo sendo o Plano Diretor o instrumento de planejamento e gestão de uma cidade, deverá necessariamente verificar e seguir as indicações do Zoneamento Ambiental, de acordo com a Política Nacional do Meio Ambiente.

### **3 PERSPECTIVAS GERAIS DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

#### **3.1 Implementação das OUCs Prioritárias**

O estudo tem como um dos principais esforços trazer uma ótica de planejamento urbano ampla para o âmbito das OUCs, almejando alterações estruturais em Fortaleza a partir do capital privado em complemento ao planejamento público da cidade. Neste sentido, houve esforços para evitar OUCs monofuncionais, que tiveram atribuições em um passado recente, e busca-se entrar em uma fase de reestruturação de regiões, corredores, bairros.

Deve-se atentar especificamente para o ímpeto de se lançar ao mercado seis OUCs em um curto espaço de tempo. Os capitais que podem migrar para uma cidade com um mercado consumidor mediano (para os padrões das metrópoles) tem seus limites de riscos e custos de oportunidade, principalmente nas primeiras inversões.

Se, por conseguinte, forem divulgadas amplamente as seis operações, e as suas respectivas leis forem também aprovadas em espaço de tempo reduzido, o movimento dos capitais será o natural: de apoderar-se de lugares específicos dentro de cada operação e realizar empreendimentos pontuais de maiores retornos de curto prazo.

Dessa maneira, pode-se presenciar resultados pulverizados que não chegarão a disparar expectativas de investimentos em função da mudança de perfil de regiões e seus entornos. Se correrá o risco de ter resultados mínimos dentro das potencialidades das operações identificadas. Cabe programar, com uma boa reflexão, a forma, e sequencia, o momento oportuno da divulgação de cada informação e da decisão de aprovação de cada lei. O mercado de capitais na cidade é restrito, a entrada de novos capitais não se dá de forma instantânea, a preocupação privada com resultados de curto prazo pode tomar o lugar de um planejamento público de indução de desenvolvimento para ganhos de escalas no espaço que resultem em expressiva atração sequencial de mais capitais, como na força de reversão de áreas socioambiental, econômica e urbanística debilitadas.

Cabem cuidados na forma de condução das informações. As informações globais sobre as OUCs são fundamentais para sinalizar a consistência de uma política de

desenvolvimento. As informações específicas fazem parte do cacife da prefeitura e devem ser trabalhados no sentido de conduzir com destreza os caminhos os mais frutíferos para a cidade.

### 3.2 Possibilidades 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, se aponta 15 (quinze) alternativas de OUCs, sendo que 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, causando uma possibilidade efetiva de sua antecipação. Até áreas hoje não propícias a implantação de uma OUC pode 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 essa excepcional oportunidade por si só gera uma nova OUC, ou se pode ser considerada como uma extensão de uma OUC já prevista. Mais que geográfica essa decisão de ser uma nova OUC ou extensão de uma já existente é operacional e considera questões de lógica do planejamento da cidade.

No caso de Fortaleza podemos 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 a entorno do Campus de Porangabussu. No caso deste último, é de conhecimento que há tratativas para lá se desenvolver 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, 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).

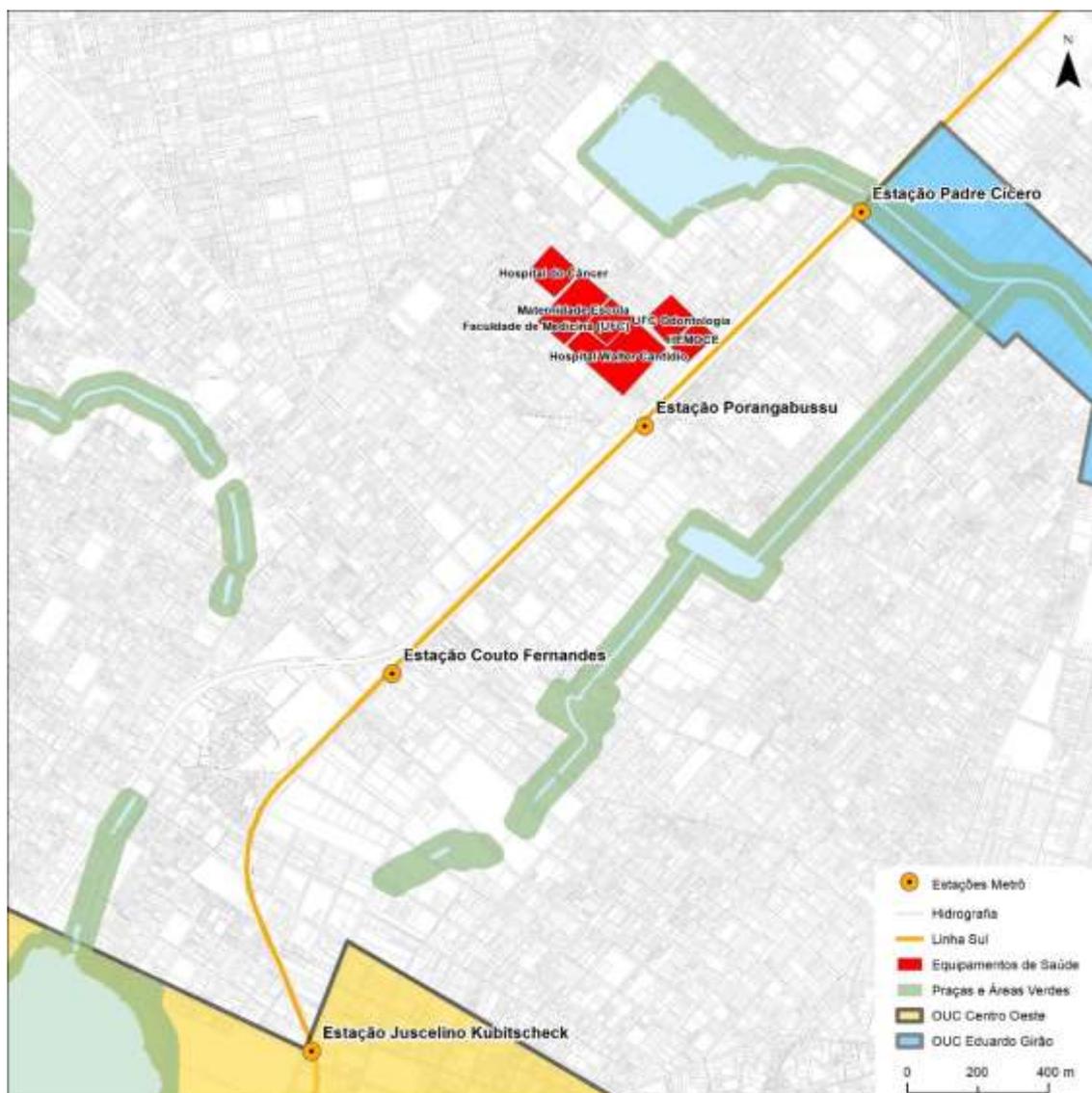


Figura 12 - Mapa do entorno das OUC Eduardo Girão e OUC Centro Oeste.  
Fonte – Quanta Consultoria Ltda.

#### 4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Visando as considerações tratadas até o presente momento do estudo, a próxima etapa é o aprofundamento de cada uma das seis OUCs prioritárias, correlacionando as mudanças advindas dos aspectos urbanísticos, jurídicos e sociais das mesmas.

Serão realizados dessa maneira os estudos:

- Estratégias de Desenvolvimento Urbano para as Operações Urbanas Consorciadas;

- Aspectos das participações privadas nas Operações Urbanas Consorciadas;
- Divisão do perímetro de cada Operação Urbana Consorciada em setores, de acordo com suas especificidades, vocações, potenciais de valorização e dinâmica atual de cada área/setor dentro do perímetro da OUC, tendo em vista o que se propõe para sua dinâmica global. O objetivo da divisão em setores é a identificação das dinâmicas econômicas, culturais, sociais e ambientais de uma região dentro do mesmo perímetro da OUC;
- Com base nas informações coletadas na etapa de identificação e perímetro dos setores, será possível também caracterizar as fragilidades e deficiências de cada área/setor dentro do perímetro de uma OUC. No cruzamento dessas informações com as coletadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, será traçado um programa de melhorias urbanas propostas para auxiliar nas contrapartidas necessárias para cada setor que compõe a OUC, servindo também de ajuste para negociações com os entes privados;
- Novos zoneamentos e novas adequabilidades de uso do solo, traçados a partir do cruzamento de informações do diagnóstico, legislações vigentes, dinâmica setorial identificada e a dinâmica global que se pretende para a OUC;
- Incentivos à participação na Operação Urbana Consorciada, como: o uso de fachada ativa, fruição de lotes, remembramento de lotes, doações de áreas verdes, entre outros;
- Gestão e Garantias das Operações Urbanas Consorciadas, como: estruturação do conselho gestor da OUC e a estruturação do Fundo para os recursos arrecadados;
- Cenário de pré-viabilidade financeira, analisando cenários temporais de implementação das OUCs, explicitando números potenciais que poderão ser arrecadados e potencializados com o instrumento.

Diante desse aprofundamento por Operação Urbana Consorciada, será realizada uma minuta por OUC, servindo de resguardo dos direitos e considerações públicas a frente do instrumento estudado.