Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RACHEL DE QUEIROZ

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 88/2019

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

O QUE É?

Viabilizada pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001.

Cada Operação Urbana tem sua Lei Municipal específica.

São intervenções coordenadas pela Prefeitura, com a participação da iniciativa privada, promovendo transformação urbana estrutural, melhorias sociais e valoração ambiental em áreas da cidade.

Cada OUC segue um marco regulatório próprio – distinto do resto da cidade;

+

Plano de ocupação específico da área: Possibilita contrapartidas;

+

Plano de melhorias urbanas: Efetivado com os recursos das contrapartidas.

ESTATUTO DA CIDADE

Lei Federal nº 10.257/2001

SEÇÃO X

Artigos 32, 33 e 34 regulamentam as Operações Urbanas Consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1o Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2o Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias,
considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

ESTATUTO DA CIDADE

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Lei Federal nº 10.257/2001

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:
I – definição da área a ser atingida;
II – programa básico de ocupação da área;
III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
IV – finalidades da operação;
V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2o do art. 32 desta Lei;
VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1o Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2o A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

ESTATUTO DA CIDADE

Lei Federal nº 10.257/2001

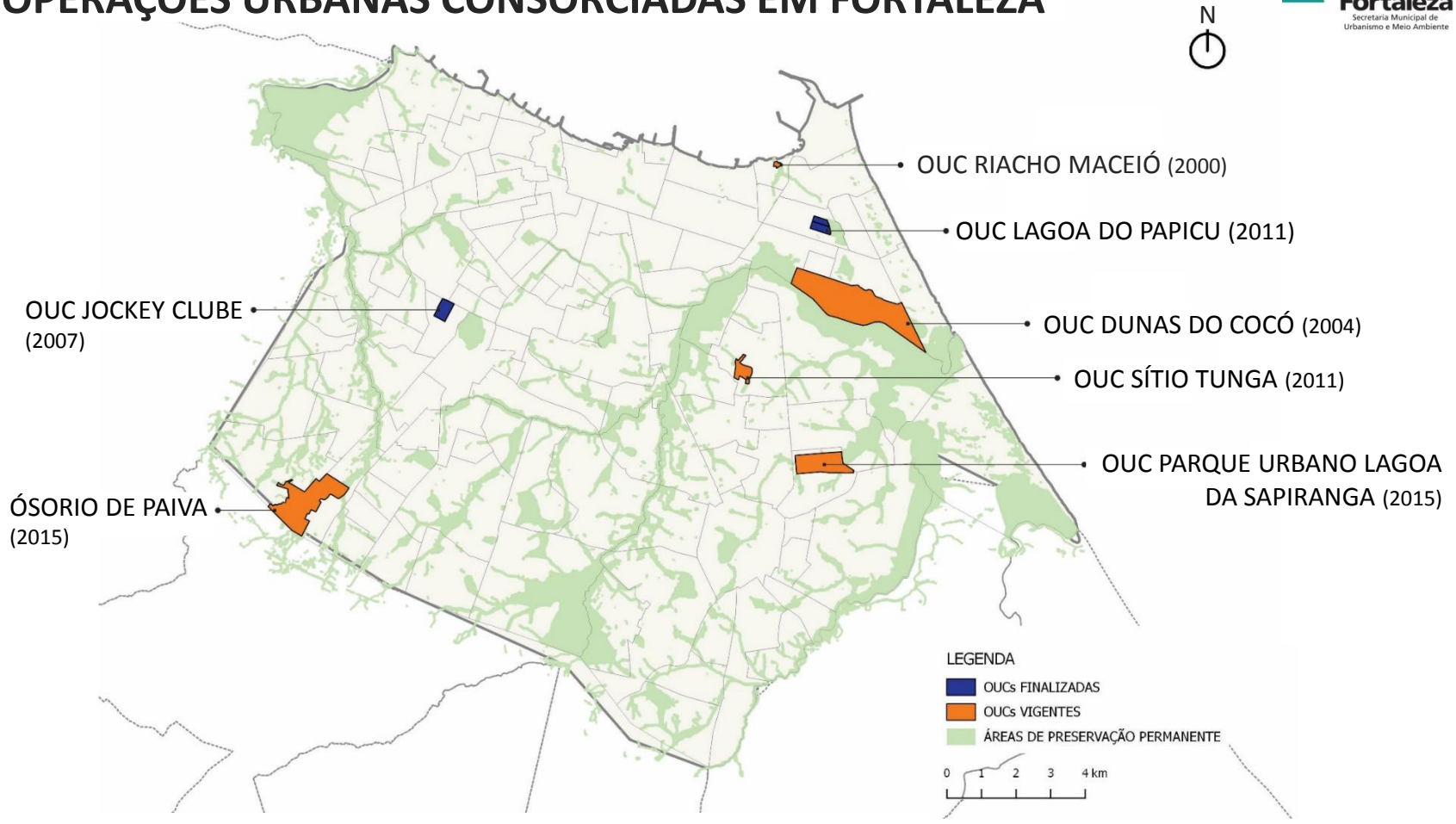
Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1o Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2o Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

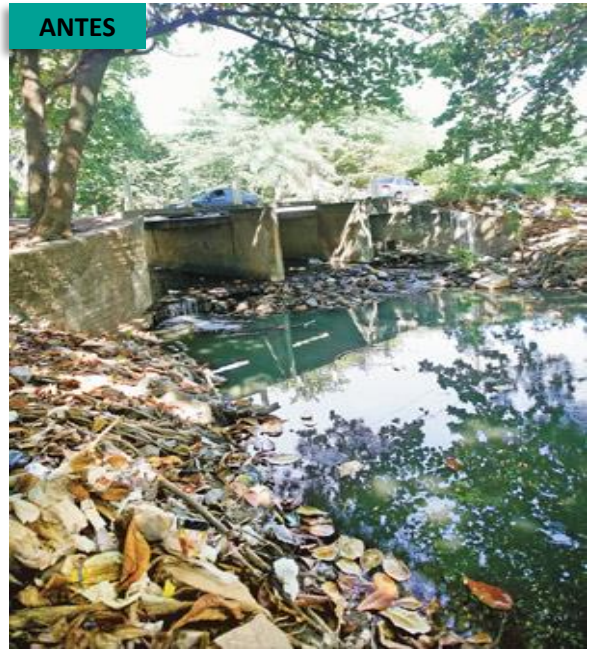


Fortaleza é a cidade com **maior número de Operações Urbanas Consorciadas** em andamento no Brasil.

OUC RIACHO MACEIÓ – LEI Nº 8503/2000

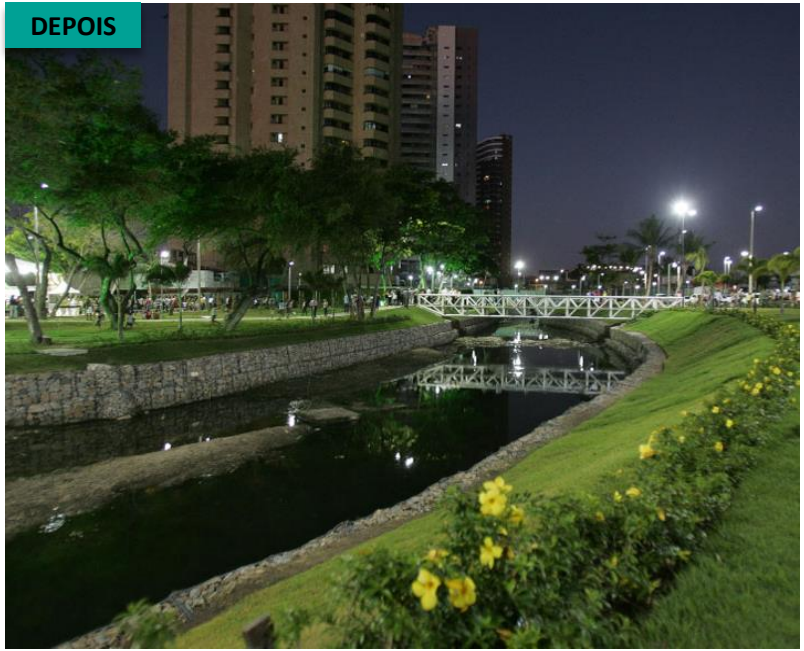
Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES



Foz do Riacho Maceió antes da operação urbana. (2012)
FONTE: http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-prejudica-moradores-1.569113

DEPOIS



Foz do Riacho Maceió requalificada. (2014)
FONTE: http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/online/parque-do-riacho-maceio-e-inaugurado-pela-prefeitura-1.1070826

OUC LAGOA DO PAPICU – LEI Nº 9857/2011

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES

Fábrica Brahma desativada. (2011)
FONTE: http://www.fortalezanobre.com.br/2011/09/fabrica-da-brahma-so-restou-saudade.html

DEPOIS

Alargamento viário e requalificação da Lagoa do Papicu. (2018)
FONTE: http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/capital-e-cidade-com-mais-operacoes-urbanas-consorciadas-no-brasil-1.1875921

OUC SÍTIO TUNGA – LEI Nº 9778/2011

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES

Foto Aérea . (2019)
FONTE: Google Earth

DEPOIS

Proposta Parque Urbano Sítio Tunga.(2017)
FONTE: Acervo SEUMA

OUC SÍTIO TUNGA – LEI Nº 9778/2011

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES

Foto Apresentando Abandono da Área. (2016)
FONTE: Acervo SEUMA

DEPOIS

Implantação de Via. (2018)
FONTE: Acervo SEUMA

OUC OSÓRIO DE PAIVA – LEI Nº 10403/2015

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES

Foto Aérea . (2017)
FONTE: Google Earth

DEPOIS

Implantação de Atacadão. (2018)
FONTE: Acervo SEUMA

OUC OSÓRIO DE PAIVA – LEI Nº 10403/2015

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

ANTES

Foto Aérea . (2017)
FONTE: Google Earth

DEPOIS

Perspectiva Equipamento Cultural. (2019)
FONTE: Acervo SEUMA

ESTUDO PARA IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS PARA DESENVOLVIMENTO DE NOVAS OPERAÇÕES

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Estudo decorrente de Concorrência Pública Internacional – nº 004/2015, para identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs)*

Contrato assinado em maio de 2017 ➡ Estudo finalizado em março/2018

15 Novas Oportunidades Operações Urbanas Consorciadas

06 Prioritárias

* Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/547-operacoes-urbanas-consorciadas-em-estudo

ETAPAS PARA IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

7 PRODUTOS

1. Identificação de oportunidades por meio de análise multicriterial espacializada no território.
2. Seleção de novas OUCs.
3. Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas.
4. Elaboração de Minutas de Lei para OUCs prospectadas.

ETAPA 1

Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território.

Critérios Poder Público

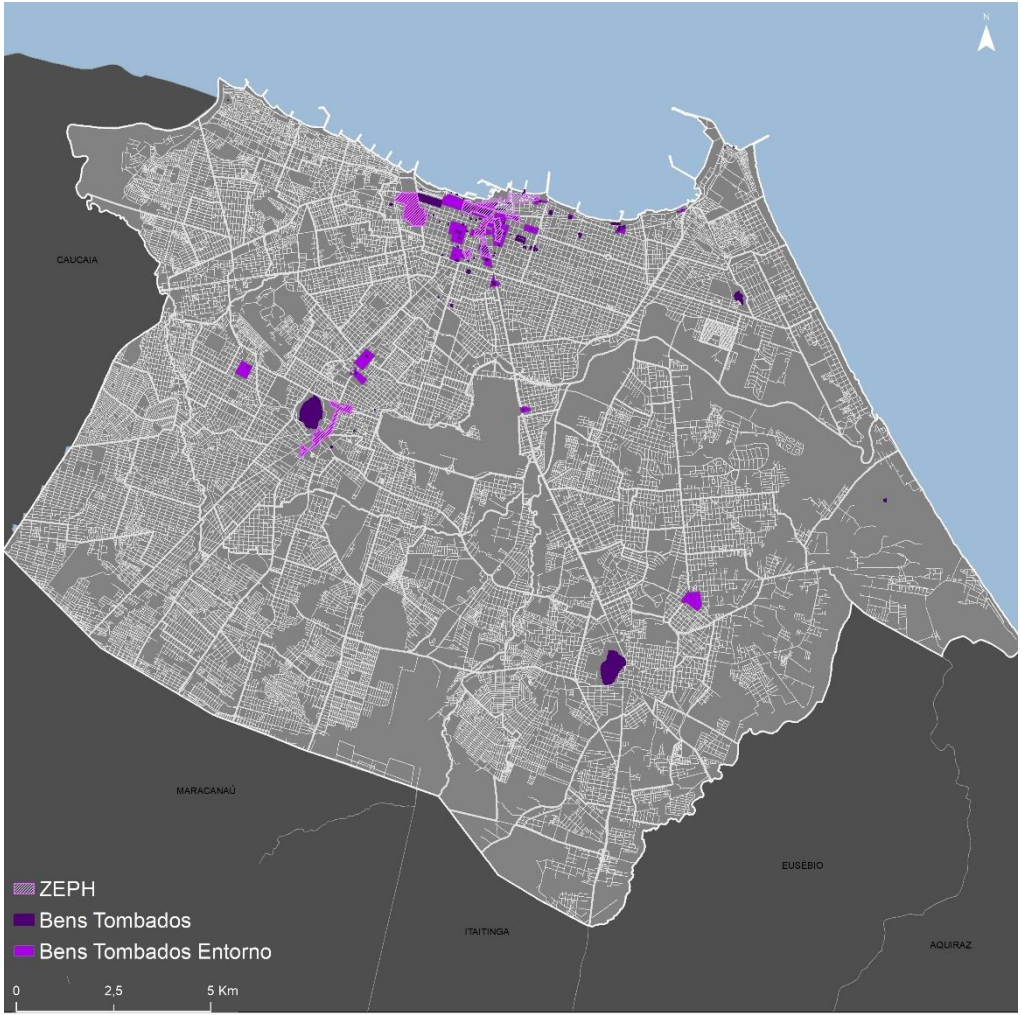
1. Mobilidade Urbana.
2. Aspectos Socioambientais.
3. Recuperação do Patrimônio Histórico.
4. Requalificação de Áreas Degradadas.
5. Investimentos Públicos.

Mobilidade

Foram considerados corredores de mobilidade e estações para o adensamento das unidades de vizinhança definidas pelo Fortaleza 2040.

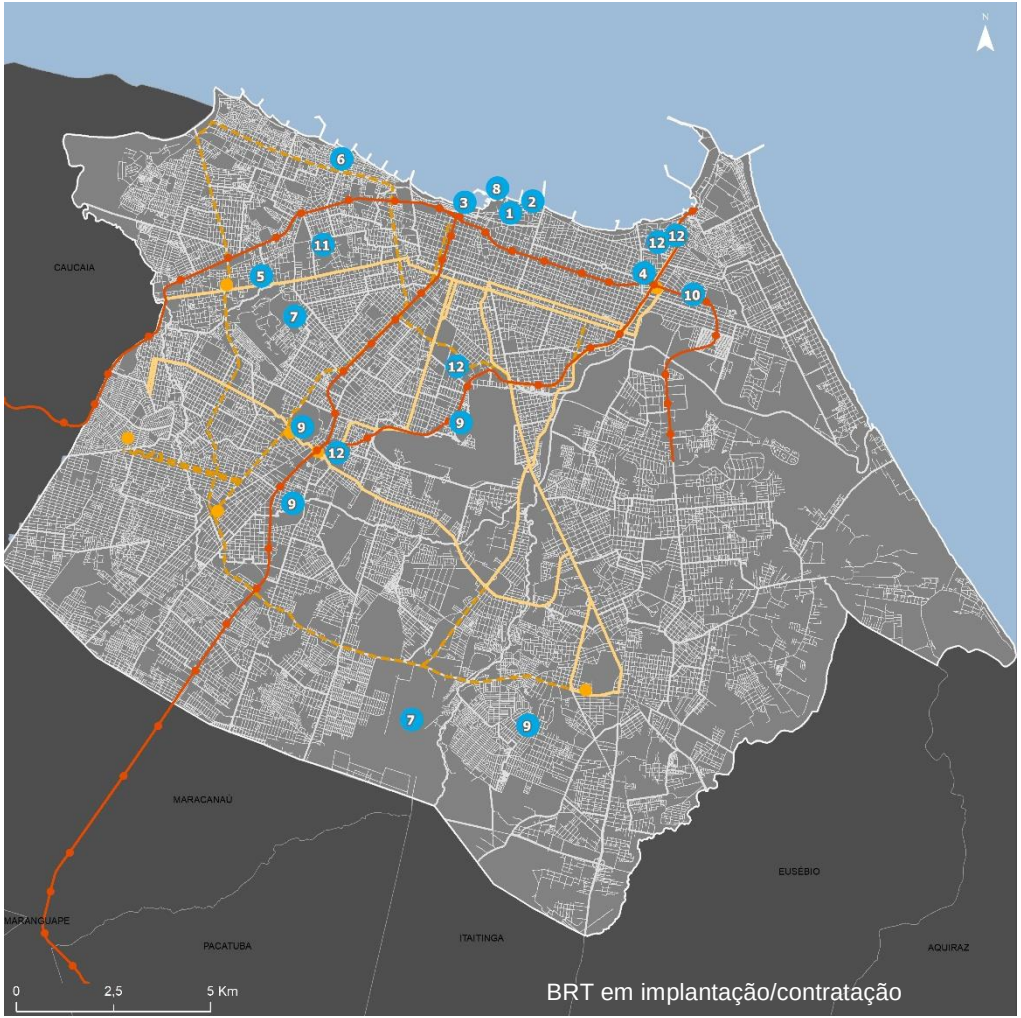
Socioambiental

Recuperação socioambiental das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e Zonas de Preservação Ambiental – ZPA nas áreas de abrangência das OUCs.



Patrimônio Histórico

Recuperação e restauração das Zonas Especiais Patrimônio Histórico – ZEPH.



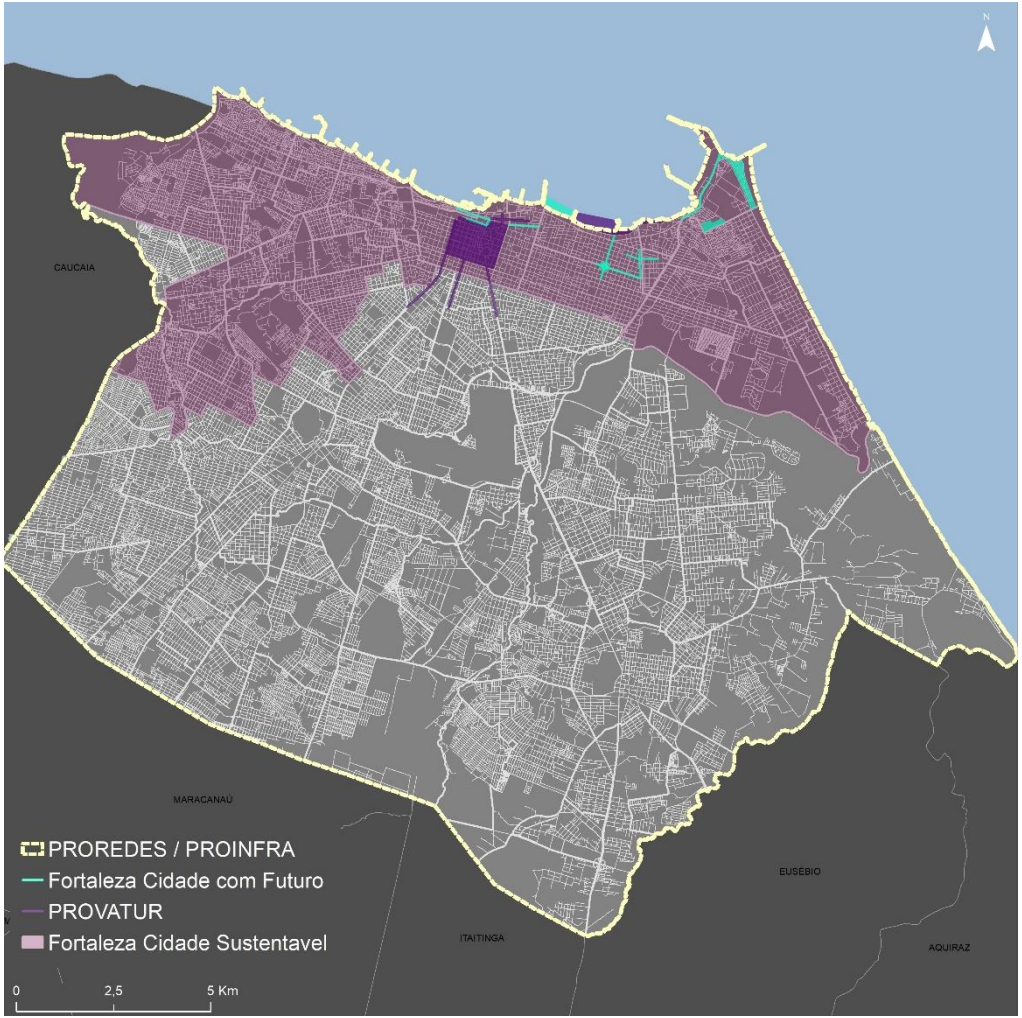
Principais Investimentos Públicos

Metrô/VLT

BRT em implantação

BRT projetado

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



Programas de Financiamento

Foram considerados os Programas de Financiamento com Bancos de Fomento Internacional - em curso e em prospecção - da Prefeitura Municipal de Fortaleza, como:

- PROREDES (BID);
- PROINFRA (CAF);
- PROVATUR (CAF);
- Fortaleza Cidade Sustentável (BIRD);
- Fortaleza Cidade com Futuro (CAF).

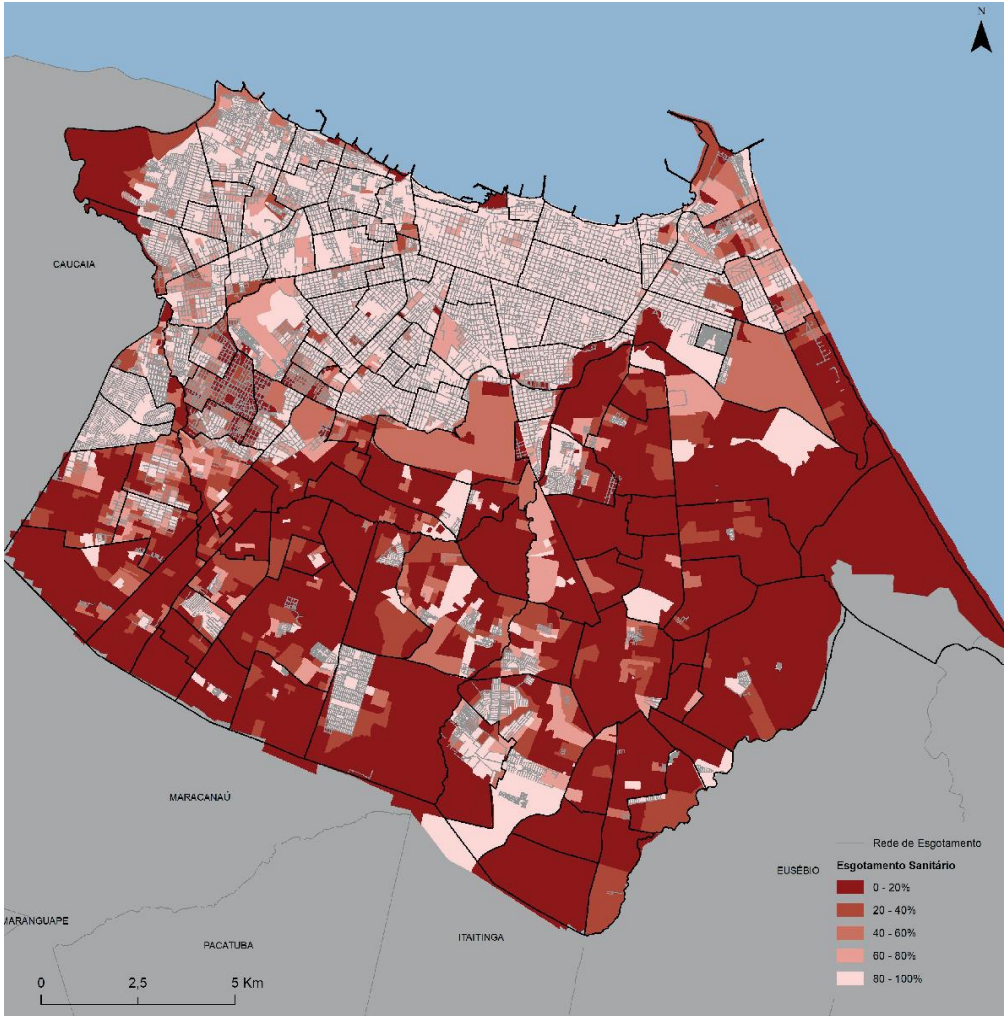
TOTALIZANDO R$ 2 BILHÕES.

ETAPA 1

Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território.

Critérios Iniciativa Privada

1. Risco de Negócios – Infraestrutura.
2. Rentabilidade – Valor da Terra.
3. Grau de efetivação dos empreendimentos.

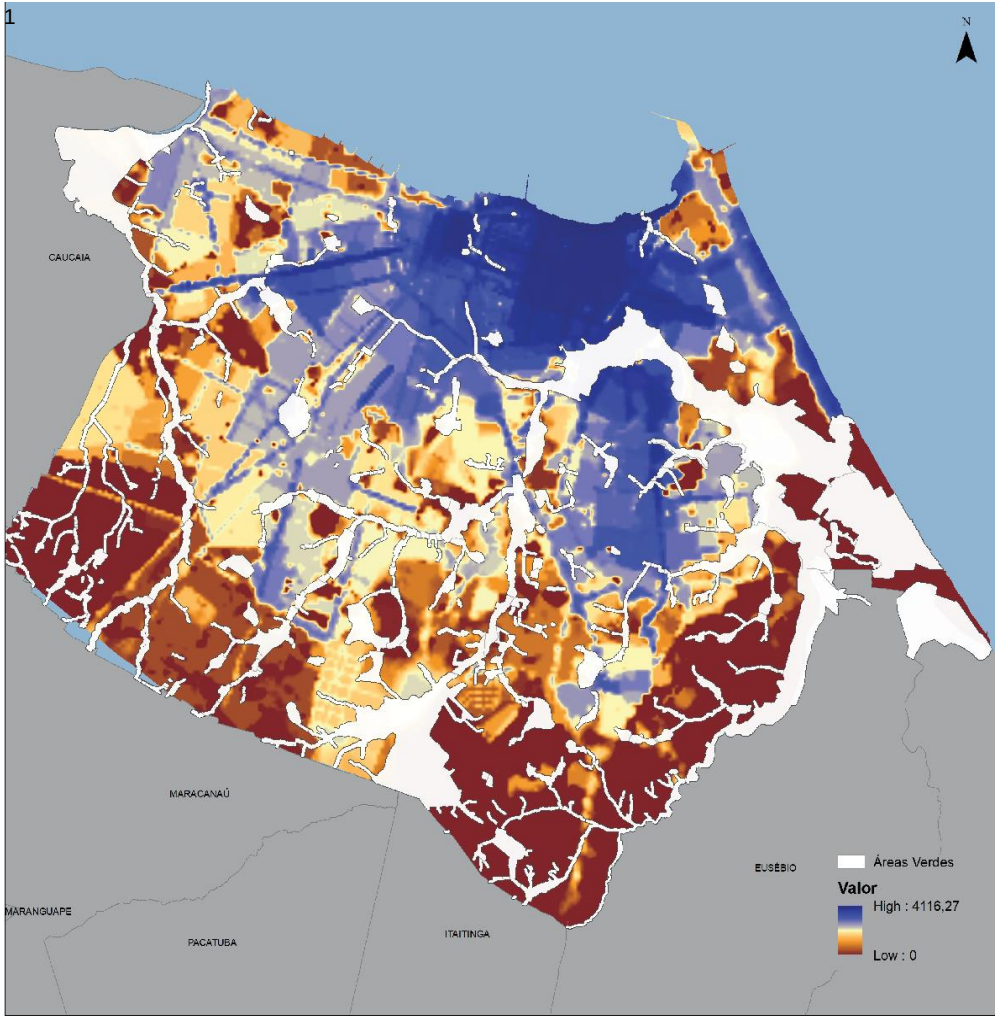


Risco de Negócios

Infraestrutura

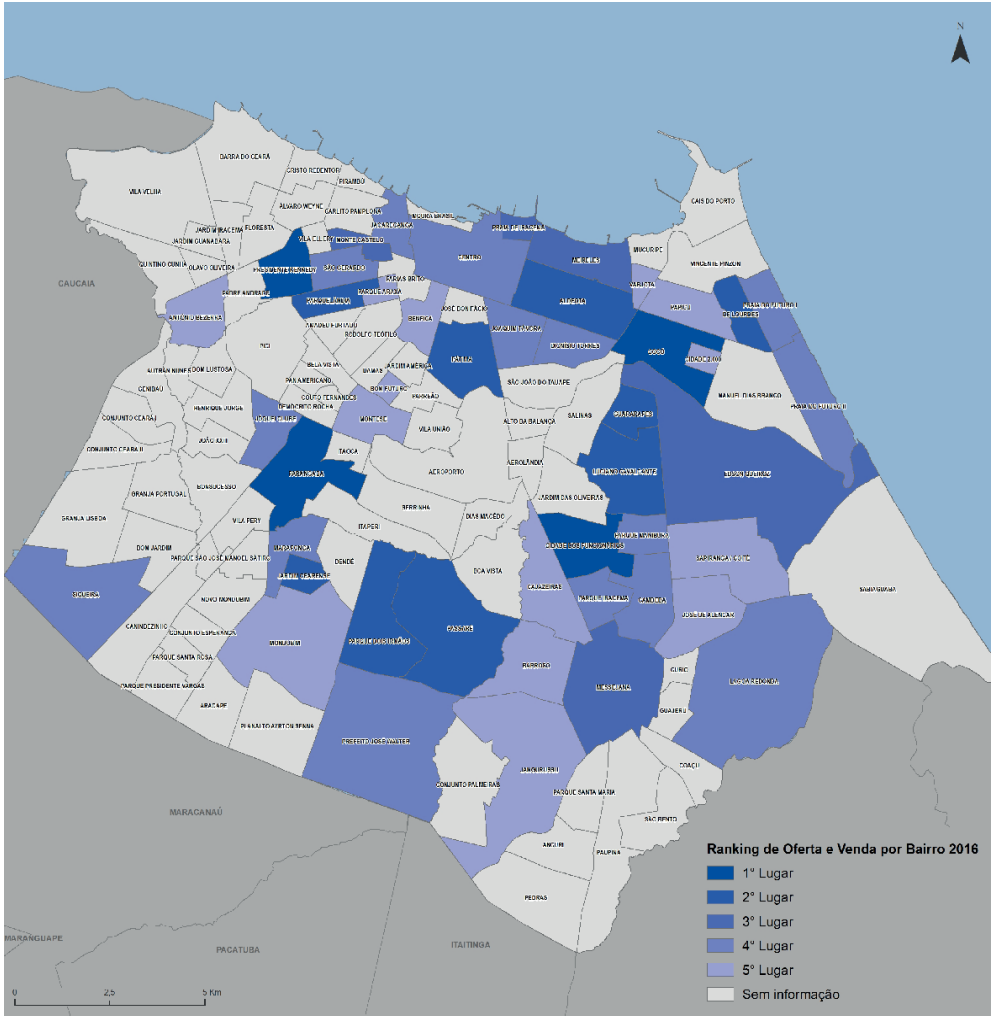
As áreas total ou parcialmente cobertas pelos serviços básicos de saneamento são consideradas relevantes para os atores do setor privado.

Dessa forma, identificaram-se espaços na cidade com maior oferta de saneamento básico.



Rentabilidade
Valor da Terra

As áreas lindeiras às áreas mais valorizadas da cidade (em azul) apresentam potenciais de gerar maiores rendimentos.

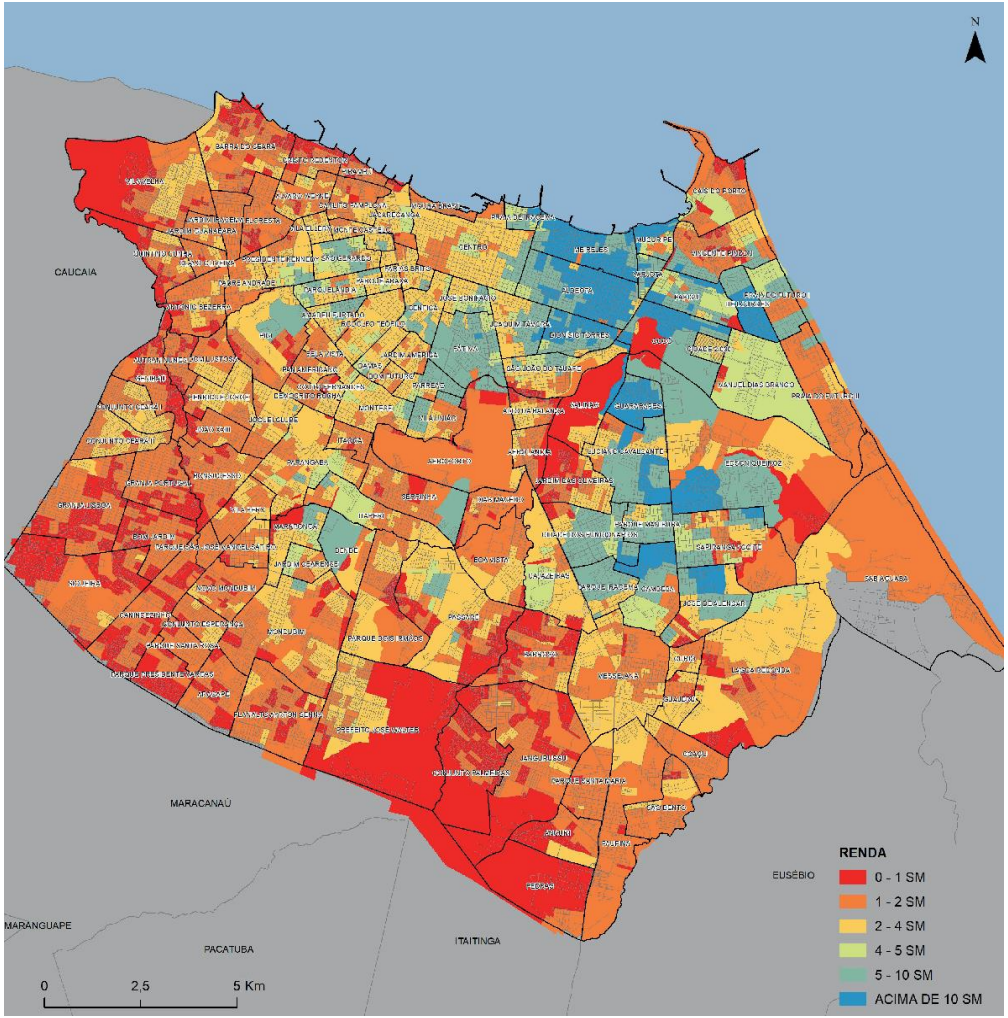


Grau de Efetivação
Dinâmica Imobiliária

Análise de lançamentos de imóveis (entre 2015 e 2016) espacializada, ofertas e vendas acima da média.

As áreas com maior efetivação possuem dinâmica imobiliária própria.

Sobrepostos com dados da renda, apresentam uma demanda imobiliária reprimida por imóveis



Grau de Efetivação
Renda

Em complemento à análise, cabe avaliar os intervalos de renda que representam áreas com potencial de mercado consumidor.

Assim, fazendo uma linha de corte com as áreas que possuem maior dinâmica imobiliária, identifica-se áreas com possível demanda reprimida.

ETAPA 1

Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território.

Sobreposição de critérios

Público

- Mobilidade
- Socioambiental
- Patrimônio Histórico
- Investimentos Públicos

+

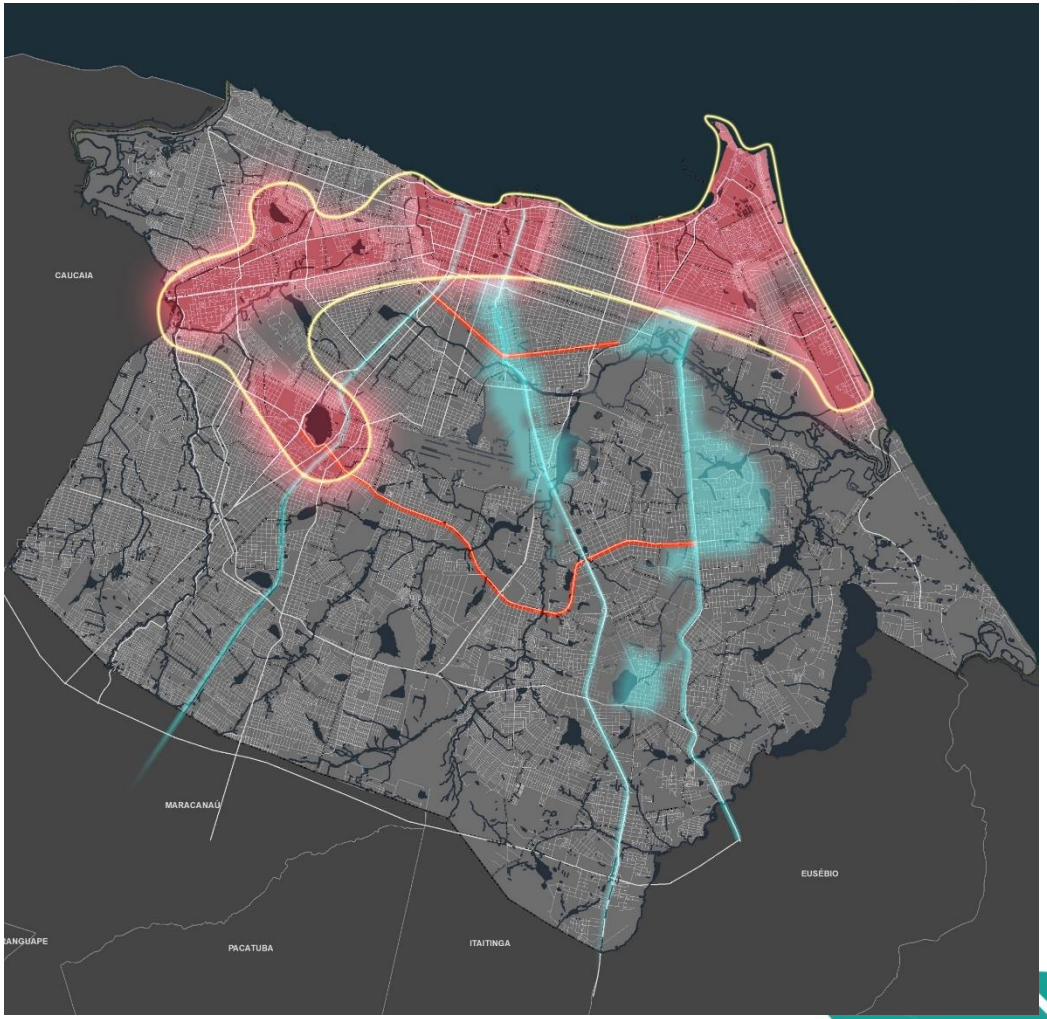
Privados

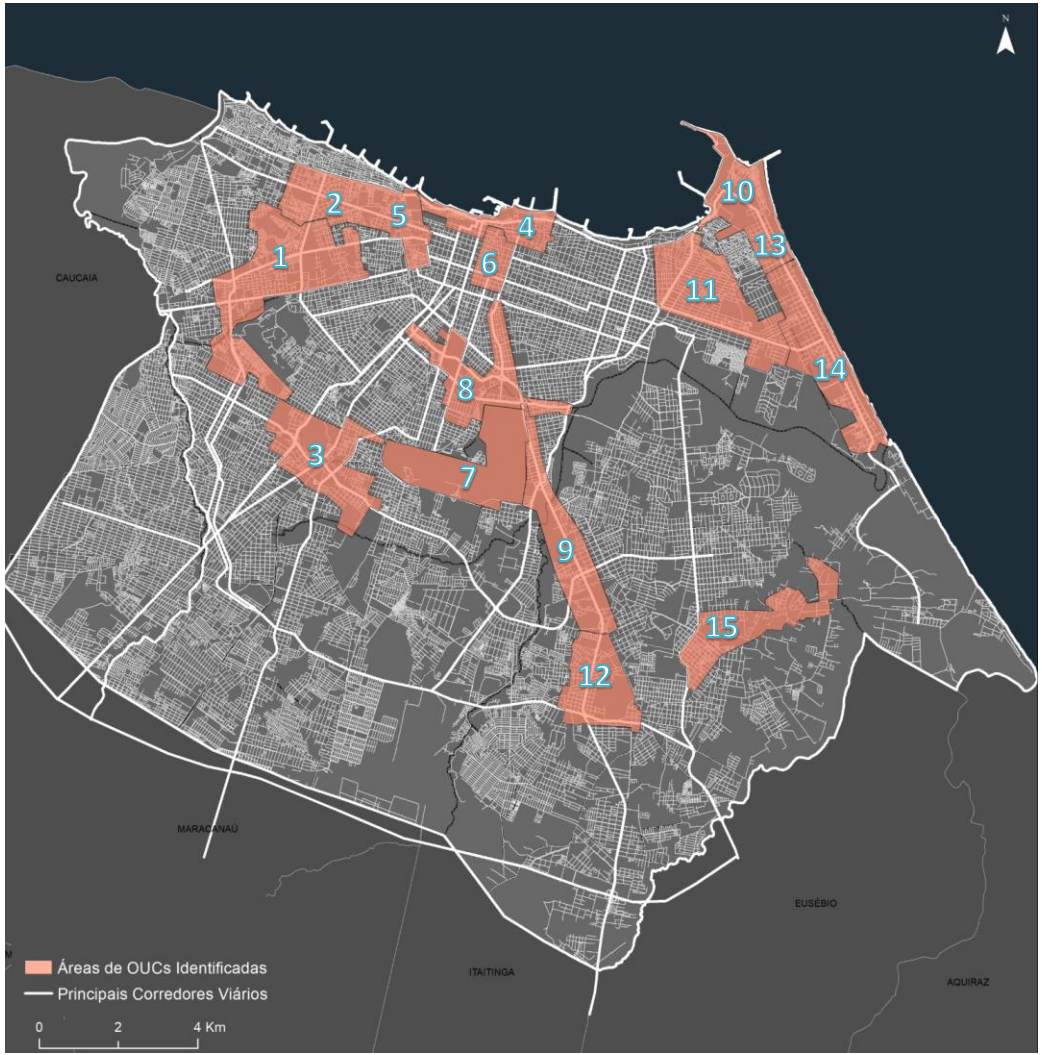
- Risco de Negócio
- Rentabilidade
- Grau de Efetivação

- Operações Urbanas e Planos específicos do Fortaleza 2040.
- Arco de integração da zona leste e oeste da cidade.
- Integração e fortalecimento de centralidades existentes.

ETAPA 2

Seleção de novas
Operações Urbanas Consorciadas.





Possibilidades OUCs

Critérios Públicos definiram os perímetros das novas OUCs

OESTE	1. Parque Raquel 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. Sapiranga

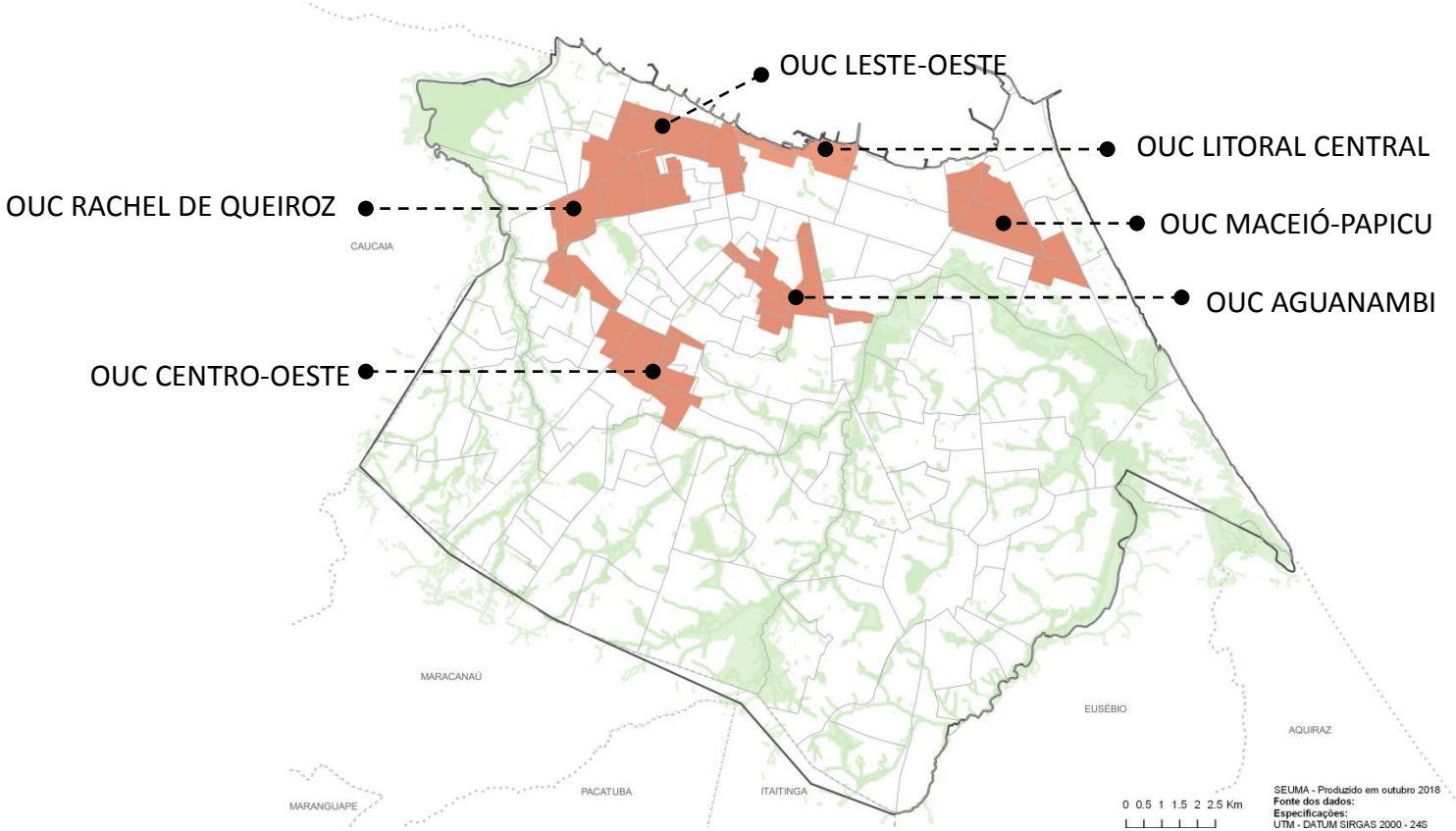
ETAPA 2

Seleção de novas Operações Urbanas Consorciadas.

Delimitação de 6 áreas prioritárias a partir de critérios:

- Investimentos Públicos em curso;
- Infraestrutura existente;
- Tempo de implementação.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PRIORITÁRIAS



REUNIÕES COM A SOCIEDADE CIVIL

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

DICUSSÕES REALIZADAS COM A SOCICEDADE CIVIL	DATA
REUNIÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD: DIAGNÓSTICO	setembro de 2017
EVENTO FORTALEZA COMPETITIVA: APRESENTAÇÃO DE OPORTUNIDADES DE NOVAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA COM PREFEITO ROBERTO CLÁUDIO.	janeiro de 2018
APRESENTAÇÃO UNIFOR: APRESENTAÇÃO DO FORTALEZA COMPETITIVA FOCADO NAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	fevereiro de 2018
REUNIÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD: APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS OBTIDOS PELOS ESTUDOS FINALIZADOS	maio de 2018
REUNIÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD: ESPAÇO PARA RECEBER DAS CONSIDERAÇÕES, POR PARTE DOS CONSELHEIROS (PRAZO PARA RECEBIMENTO ATÉ O DIA 15 DE SETEMBRO)	setembro de 2018
REUNIÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD: APROVAÇÃO DOS PROJETOS DAS OUCs.	outubro de 2018

TRANSPARÊNCIA

Todos os estudos disponíveis
no Canal Urbanismo e Meio Ambiente
desde maio de 2018

LINK:
https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/486-identificacao-de-areas-de-interesse-para-o-desenvolvimento-de-operacoes-urbanas-consorciadas

OUC Rachel de Queiroz

Parque Rachel de Queiroz

Potencialidades:

- Corredor de caráter metropolitano situado na Zona Oeste da cidade de Fortaleza;
- Conexão com o Complexo Industrial Portuário do Pecém;
- Área de grande potencial imobiliário e nichos de mercado como o Campus do Pici;
- Área em processo de requalificação ambiental através do Programa Fortaleza Sustentável.

COMPOSIÇÃO DA LEI – OUC RAQUEL DE QUEIROZ

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

- SEÇÃO I – CONCEITO
- SEÇÃO II – DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL
- SEÇÃO III – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO II
DO PLANO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

- SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO
- SEÇÃO II – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- SEÇÃO III – PLANO DE MELHORIAS URBANAS E DO ATENDIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA POPULAÇÃO AFETADA

CAPÍTULO III
DOS INCENTIVOS, DAS CONTRAPARTIDAS E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

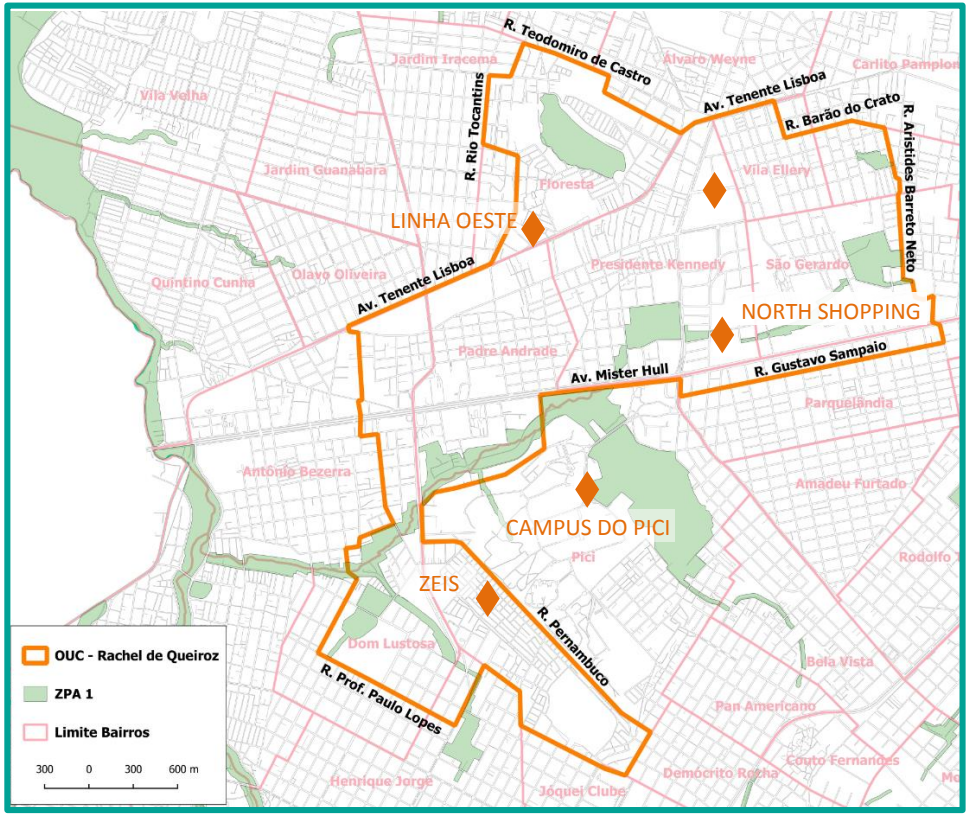
- SEÇÃO I – DOS INCENTIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
- SEÇÃO II – DAS CONTRAPARTIDAS
- SEÇÃO III – DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

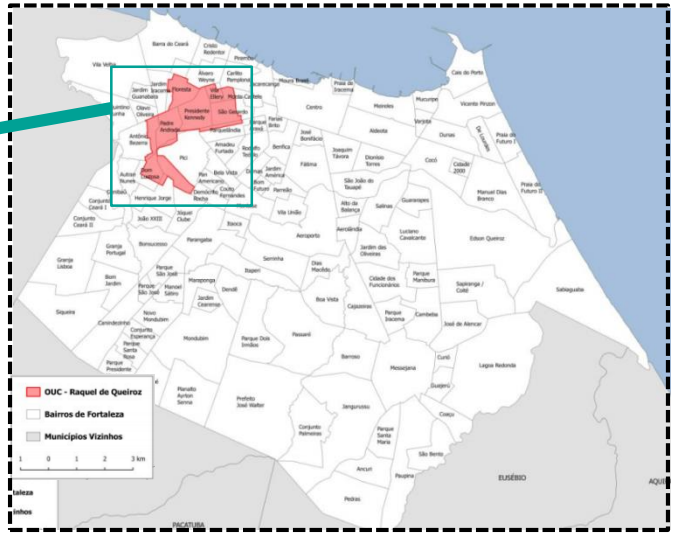
CAPÍTULO IV DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO CONSELHO GESTOR

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ABRAGÊNCIA TERRITORIAL

Perímetro de Abrangência da OUC Rachel de Queiroz





Localização do Município de Fortaleza com a área da OUC

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

1 Requalificação Ambiental

(principais objetivos)

- ✓ Implementação de plano de gestão dos recursos ambientais (FCS - Parque Rachel de Queiroz);
- ✓ Melhorias ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização e da capacidade de absorção e do escoamento das águas pluviais;
- ✓ Estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes.

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

2 Inclusão Social
(principais objetivos)

- ✓ Melhorias urbanísticas sociais (equipamentos, lazer, etc.);
- ✓ Promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos;
- ✓ Requalificação urbana das ZEIS compatíveis com o Plano Integrado de Regularização Fundiária – PIRF.

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

3 Mobilidade Urbana

(principais objetivos)

- ✓ Promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;
- ✓ Priorização do transporte coletivo;
- ✓ Integração da Região Leste – Oeste e Região Metropolitana.

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

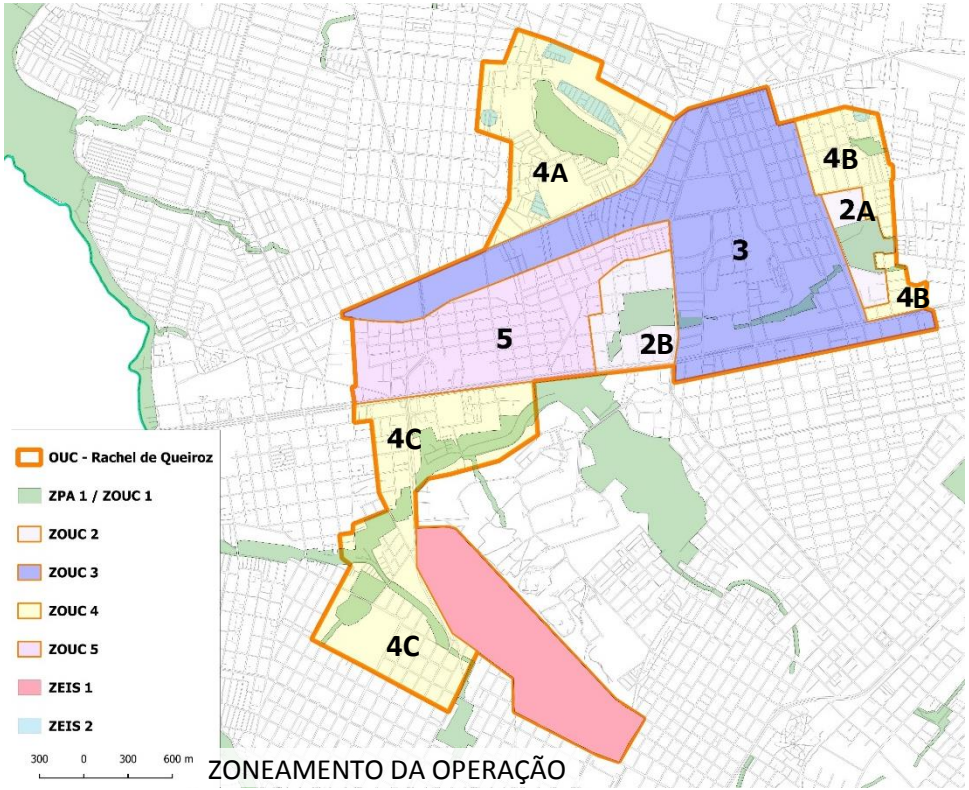
4 Desenvolvimento Econômico Sustentável

(principais objetivos)

- ✓ Renovação Urbana pela adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;
- ✓ Aumento na oportunidade de trabalho;
- ✓ Zoneamento de usos diferenciados com a observâncias das diferentes características da área para incentivar o mercado imobiliário.

PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO

O Programa Básico de Ocupação são os novos parâmetros urbanos que **irão possibilitar a contrapartida financeira**



ZONEAMENTO DA OPERAÇÃO

SEM OUC		COM OUC
ZRA	IAMAX = 0,6 HMAX = 15m	**ZOUC 2A** IAMAX = 3,0 HMAX = 48m
ZOP 1	IAMAX = 3,0 HMAX = 72m	
ZEDUS ANT. BEZERRA	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	**ZOUC 2B** IAMAX = 3,0 HMAX = 48m
ZRA	IAMAX = 0,6 HMAX = 15m	
ZEDUS ANT. BEZERRA	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	**ZOUC 3** IAMAX = 5,0 HMAX = 95m
ZEDUS Carlito Pamplona	IAMAX = 3,0 HMAX = 72m	
ZRU 1	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	
ZOP 1	IAMAX = 3,0 HMAX = 72m	

SEM OUC		COM OUC
ZRU 1	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	**ZOUC 4A** IAMAX = 3,0 HMAX = 72m
ZOP 1	IAMAX = 3,0 HMAX = 72m	**ZOUC 4B** IAMAX = 3,0 HMAX = 72m
ZEDUS ANT. BEZERRA	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	**ZOUC 4C** IAMAX = 3,0 HMAX = 72m
ZEDUS Perimetral Oeste	IAMAX = 1,5 HMAX = 48m	
ZRU 1	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	
ZEDUS ANT. BEZERRA	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	**ZOUC 5** IAMAX = 4,0 HMAX = 72m
ZRU 1	IAMAX = 2,0 HMAX = 48m	

ZPA = ZOUC 1

ZEIS 1, 2 prevalecem no zoneamento

POSSÍVEIS CONTRAPARTIDAS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

O plano de necessidades de melhorias urbanas compreende em um **conjunto de intervenções físicas**, **ambientais**, **sociais** e **econômicas** a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público.

1 REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

- Parques e Praças ;
- Recursos hídricos e entorno;

2 INCLUSÃO SOCIAL

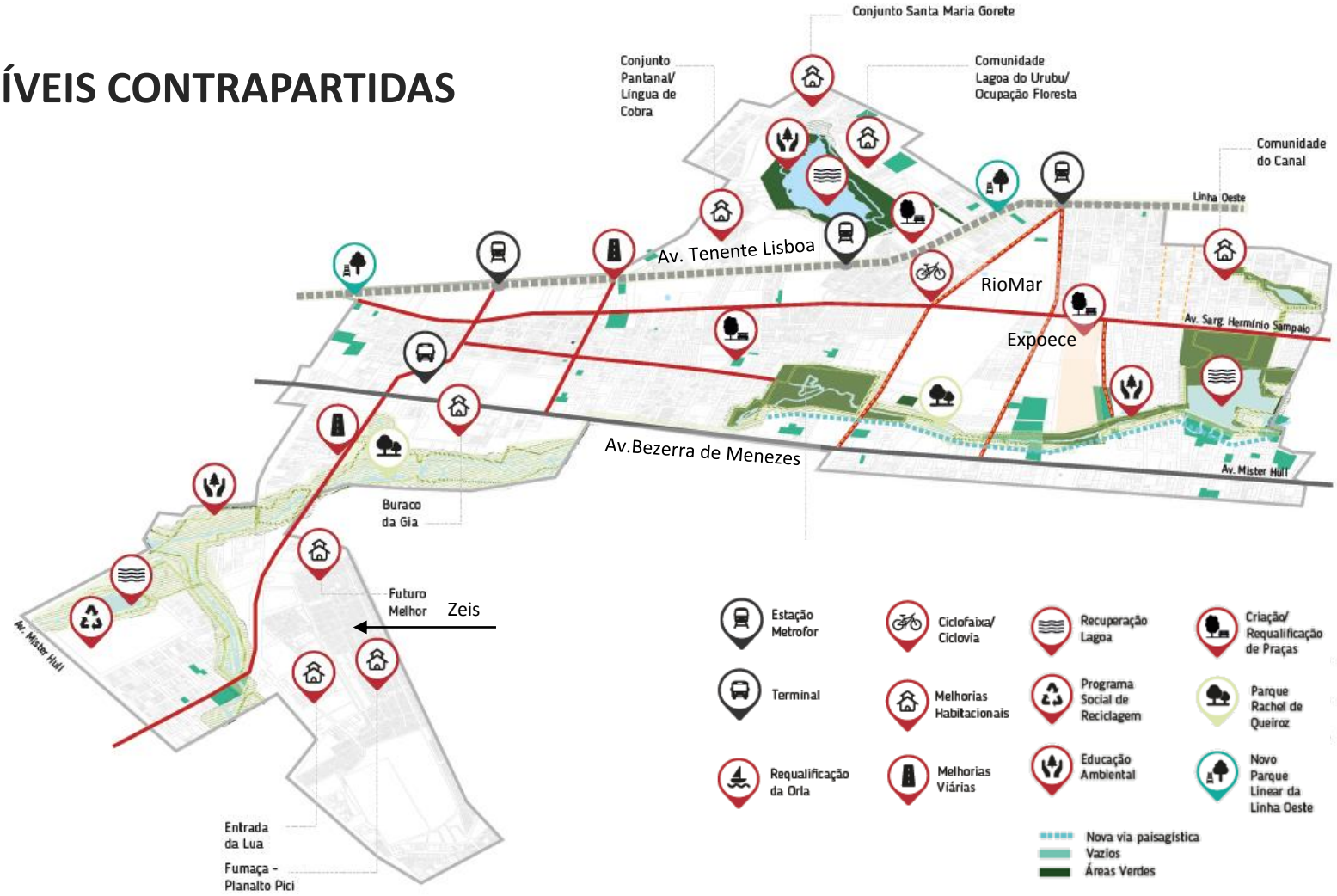
- Regularização Fundiária e melhorias nas ZEIS;
- Circuitos Culturais;
- Programas Municipais;

3 MOBILIDADE URBANA

- Infraestrutura Viária.

Alinhados aos princípios

POSSÍVEIS CONTRAPARTIDAS



DAS CONTRAPARTIDAS

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

33%

do total dos recursos serão destinados à Habitação de Interesse Social (**HIS**)

"Promover transformação urbana estrutural, ***melhorias sociais*** *e valoração ambiental em áreas da cidade."* (ESTATUTO DA CIDADE)

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Conselho gestor com 16 conselheiros

08

conselheiros do poder público

1 Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
1 Secretaria Municipal de Governo – SEGOV
1 Secretaria da Infraestrutura – SEINF
1 Secretaria de Habitação – HABITAFOR
1 Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE
1 Secretaria de Cultura – SECULT
1 Secretaria de Turismo – SETUR
1 Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR

+

08

conselheiros da sociedade civil

1 organizações não governamentais com atuação no perímetro da OUC
1 entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa
1 empresários com atuação no perímetro da Operação;
1 movimentos de moradia com atuação no perímetro da Operação;
2 moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação;
2 Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

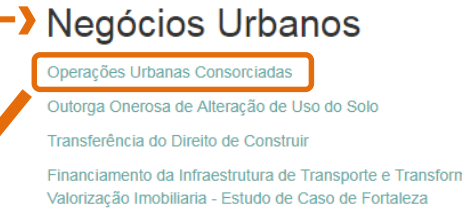
CONSELHO GESTOR EM FUNCIONAMENTO

Reuniões Semestrais e Relatórios Bimestrais

TRANSPARÊNCIA

Canal
Urbanismo e Meio Ambiente
https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/



https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/547-operacoes-urbanas-consorciadas-em-estudo

Prefeitura de
Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente