



**Prefeitura de  
Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

# OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

## DELIBERAÇÃO DOS PROJETOS DAS NOVAS OPERAÇÕES

# O que são as Operações Urbanas




- “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.”
- As operações se apresentam, em muitas cidades brasileiras, como meios de viabilizar projetos de desenvolvimento urbano, contornando os obstáculos econômicos do poder público.



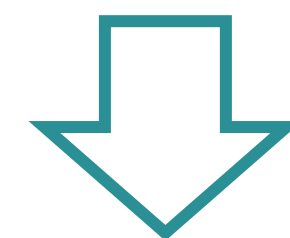
# Operações Urbanas Consorticiadas em Fortaleza



- O histórico de Operações Urbanas Consorticiadas em Fortaleza iniciou no ano 2000. Atualmente a cidade possui sete OUCs aprovadas por lei.
  - O ano de 2015 foi um marco importante para um novo modelo de gestão urbana
  - Na atual gestão, as Operações Urbanas Consorticiadas estão notoriamente em pauta e são direcionadas como importante instrumento para a melhoria urbana.
- 

EDITAL nº 2090/2015 – contrato assinado em  
maio de 2017

Identificação de áreas de interesse para o  
desenvolvimento de Operações Urbanas  
Consorticiadas.

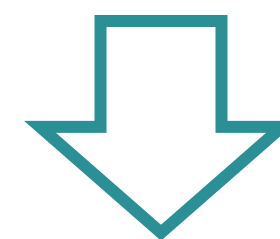


**6 (seis) Operações Urbanas Consorticiadas**

## Importância do estudo:

Protagonismo do poder público da definição das áreas de interesse

Possibilitando maior equilíbrio social nas OUCs



Arrecadação de recursos para solucionar as necessidades de áreas frágeis da cidade e para o reinvestimento em infraestrutura urbana.



# Desenvolvimento do Estudo



# Etapas

## 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.

# Reuniões Comissão

## CPPD

### Reuniões CPPD para discussão dos produtos

- **Em 06 setembro 2017**

**Diagnóstico buscando manifestar os principais aspectos, objetivos e escopo do estudo**

- **Em 29 maio 2018**

**Apresentação dos resultados obtidos pelos estudos finalizados da Quanta Consultoria.**

**Estudos ficaram disponíveis no canal SEUMA**

- **Em 05 setembro 2018**

**Espaço para receber das considerações, por parte dos conselheiros (Prazo para recebimento até o dia 15 de setembro)**



# CPPD

**Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.  
(29/05/2018)**



# CPPD

## Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD. (05/09/2018)



# Outras Apresentações

## Evento de Apresentação de Oportunidades de novas Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza

- **Em 11 janeiro 2018**

O prefeito Roberto Cláudio apresentou o andamento de estudo realizado pela consultoria com o objetivo de implementar novas Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) na cidade, em evento aberto ao público.

- *“Essa é a primeira vez que uma operação urbana surge de uma demanda do Município. Um estudo detalhado definiu seis áreas da Cidade, quase todas com alguma área de degradação socioeconômica, do patrimônio, ou ambiental, que vão poder, agora, com a parceria da iniciativa privada, resolver esses conflitos sem necessariamente utilizar recursos públicos. O Município passa a ter um papel de moderar e equilibrar as desigualdades, investindo o recurso público onde mais se precisa” Roberto Cláudio.*

# Outras Apresentações

## Evento de Apresentação de Oportunidades de novas Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza. (11/01/2018)

Prefeito Roberto Cláudio expõe sobre as novas Operações Urbanas, fruto do estudo realizado pela Quanta Consultoria.



# Outras Apresentações

## Evento na Universidade de Fortaleza UNIFOR.

- **Em 21 de fevereiro de 2018**

Evento para apresentação de ações do Fortaleza Competitiva focando nas Operações Urbanas Consorciadas. Os alunos estavam estudando um projeto de OUC na disciplina. No início da palestra foram apresentados os serviços disponíveis no canal SEUMA e em um segundo momento apresentação das premissas do Fortaleza Competitiva, iniciando e abordando o Estudo da identificação e Hierarquização das OUCs. Foram apresentado diagnóstico e metodologia de identificação e hierarquização da área, usando a lógica dos critérios públicos x privados.

- Ao final da apresentação houve uma rodada de perguntas e respostas.

# Outras Apresentações

Evento na Universidade de Fortaleza UNIFOR. (21/02/2018)





# Projeto das Novas OUCs em Fortaleza



# Sumário da Apresentação

- PONTOS GERAIS PARA TODAS AS OPERAÇÕES:
  - Abrangência territorial;
  - Princípios e objetivos gerais de todas as OUCs;
  - Planos de Melhorias – conceito;
  - Incentivos das Operações;
  - Programa Básico de Ocupação – conceito;
- APROFUNDAMENTO SOBRE AS ESPECIFICIDADES DE CADA OPERAÇÃO URBANA PROPOSTA:
  - OUC Rachel de Queiroz
  - OUC Aguanambi
  - OUC Leste-Oeste
  - OUC Litoral Central
  - OUC Centro-Oeste
  - OUC Maceió-Papicu





# Abrangência territorial



# Abrangência territorial

## Critérios

Critérios utilizados para a **definição territorial** das Operações:

### Público

- Mobilidade
- Socioambiental
- Patrimônio Histórico
- Investimentos Públicos

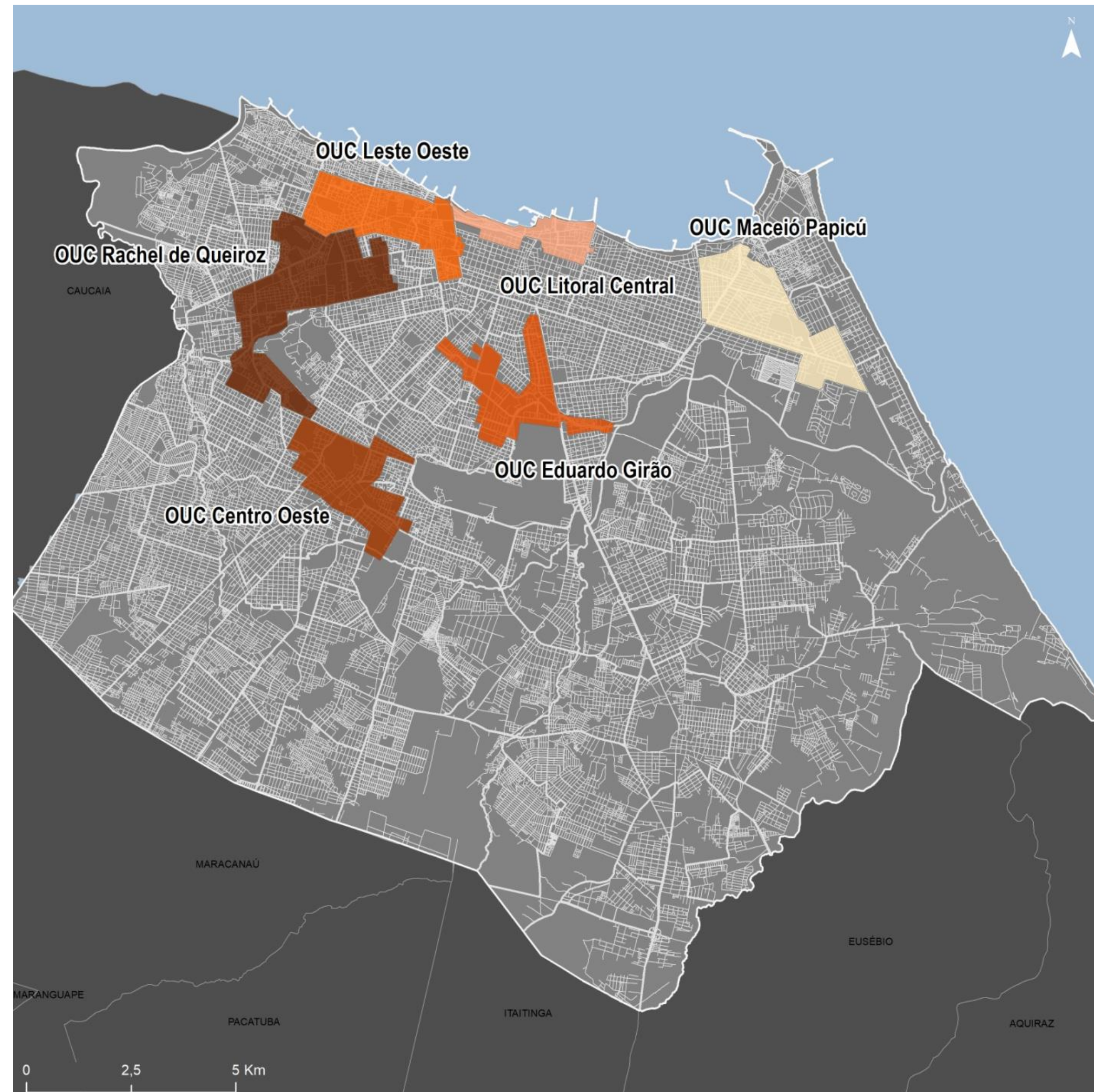


### Privados

- 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.

# Abrangência territorial



Área de abrangência das seis operações urbanas propostas.



# Princípios e Objetivos gerais



# Princípios e Objetivos

Princípios e objetivos norteadores do planejamento, da execução e da fiscalização das Operações Urbanas em análise.

## **Ambiente Urbano:**

- Incentivo à promoção de percursos de arborização para promoção da caminhabilidade;
- Incentivo à melhoria da qualidade dos serviços básicos urbanos;
- Incentivo à recuperação de prédios públicos existentes;

## **Uso e Ocupação do Solo:**

- Usos diversificados e desenvolvimento de áreas funcionais;
- Reestruturação de zonas desativadas com mudança de usos e novas tipologias;
- Promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ociosos;
- Promoção de ambiência no entorno de zonas ambientais pela compatibilização de tipologias arquitetônicas.

# Princípios e Objetivos



## **Regularização e Requalificação:**

- Requalificação urbana das Zonas Especiais de Interesse Sociais (ZEIS) e seu entorno, compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados;
- Apoio à regularização fundiária nos imóveis de interesse social;

## **Patrimônio Histórico:**

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

# Princípios e Objetivos



## **Áreas livres e Verdes:**

- Minimizar barreiras visuais;
- Abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras;
- Doação de calçadas;

## **Mobilidade**

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

## **Gestão da operação**

- Coordenação e gestão pelo Poder Público Municipal
- Criação do Conselho Gestor

## MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



## SUSTENTABILIDADE E FUNCIONALIDADE



## TRANSPARÊNCIA



## INTEGRAÇÃO SOCIAL, ATRATIVIDADE E ATIVIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO



# Resumo das Premissas Gerais


- Fruição Pública
- Fachadas Ativas
- Alargamento de calçadas





# Planos de Melhorias Urbanas - Contrapartidas

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



# Planos de Melhorias Urbanas


- Cada OUC tem seu plano de melhorias
- Em geral, compreendem os seguintes pontos:
  - Regularização fundiária e melhorias urbanísticas nas Zonas Especiais de Interesse Social;
  - Infraestrutura Viária;
  - Recursos hídricos e entorno;
  - Parques e praças;
  - Circuitos Culturais e Programações Municipais;
  - Equipamentos culturais e promoção do turismo.

**Rebatem os princípios**



# Incentivos

Incentivos para os empreendimentos, a fim de proporcionar melhor qualidade da forma urbana das áreas em questão, buscando parâmetros já consolidados em outras cidades brasileiras.



# Incentivos

## Parâmetros qualificadores de ocupação

- Fruição pública de lotes privados;
- Fachada ativa;
- Alargamento do passeio público.

## Parâmetros de qualificação ambiental

- Parâmetros definidos pelo Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE - Inmetro) na obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), em relação à obtenção de uma elevada eficiência energética.

## Habitação de Interesse Social

- Redução total da contrapartida exigida pela utilização dos parâmetros da Operação Urbana.



# Programa básico de ocupação

São os novos parâmetros urbanos que irão possibilitar a contrapartida financeira.

O Programa Básico de Ocupação das Operações Urbanas é específico para cada Operação, levando em consideração suas especificidades e características.



# Programa básico de ocupação



**Plano local de  
ocupação**

**São planos em escala local, tornando possível analisar as especificidades de diferentes áreas da cidade, estipulando assim um tratamento que dificilmente é obtido através do Plano Diretor, que avalia a cidade sob uma escala macro.**

**EM SÍNTESE**



**Programa básico  
de ocupação**



**Plano de  
Melhorias**



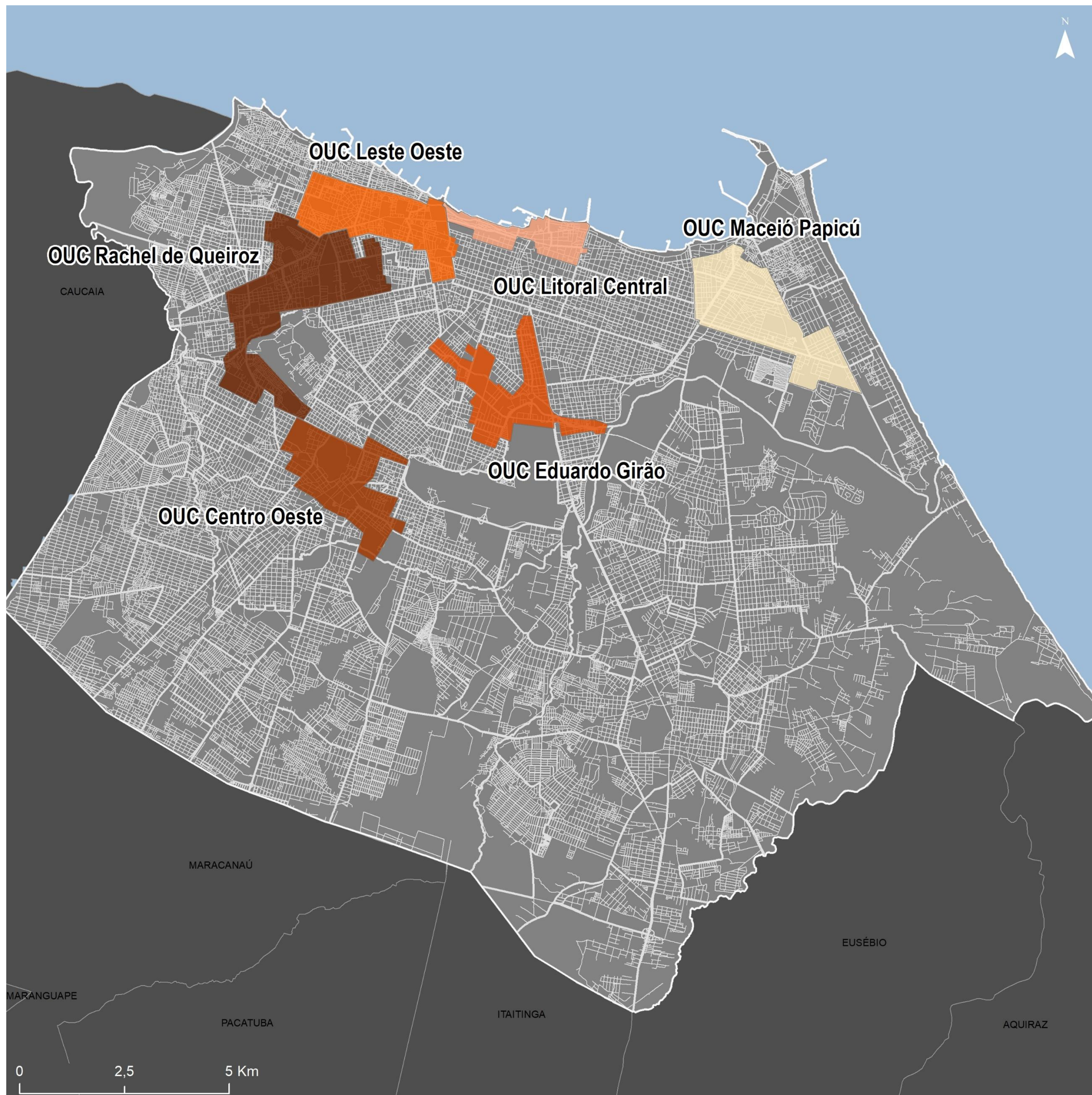


# Projeto das Novas OUCs em Fortaleza

Detalhamento do plano de melhorias e do  
plano de ocupação







## OUCs Prioritárias

- OUC Rachel de Queiroz
  - OUC Aguanambi
  - OUC Leste-Oeste
- OUC Litoral Central
- OUC Centro-Oeste
- OUC Maceió-Papicu



**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC RACHEL DE QUEIROZ**



# OUC Rachel de Queiroz

## Potencialidades:

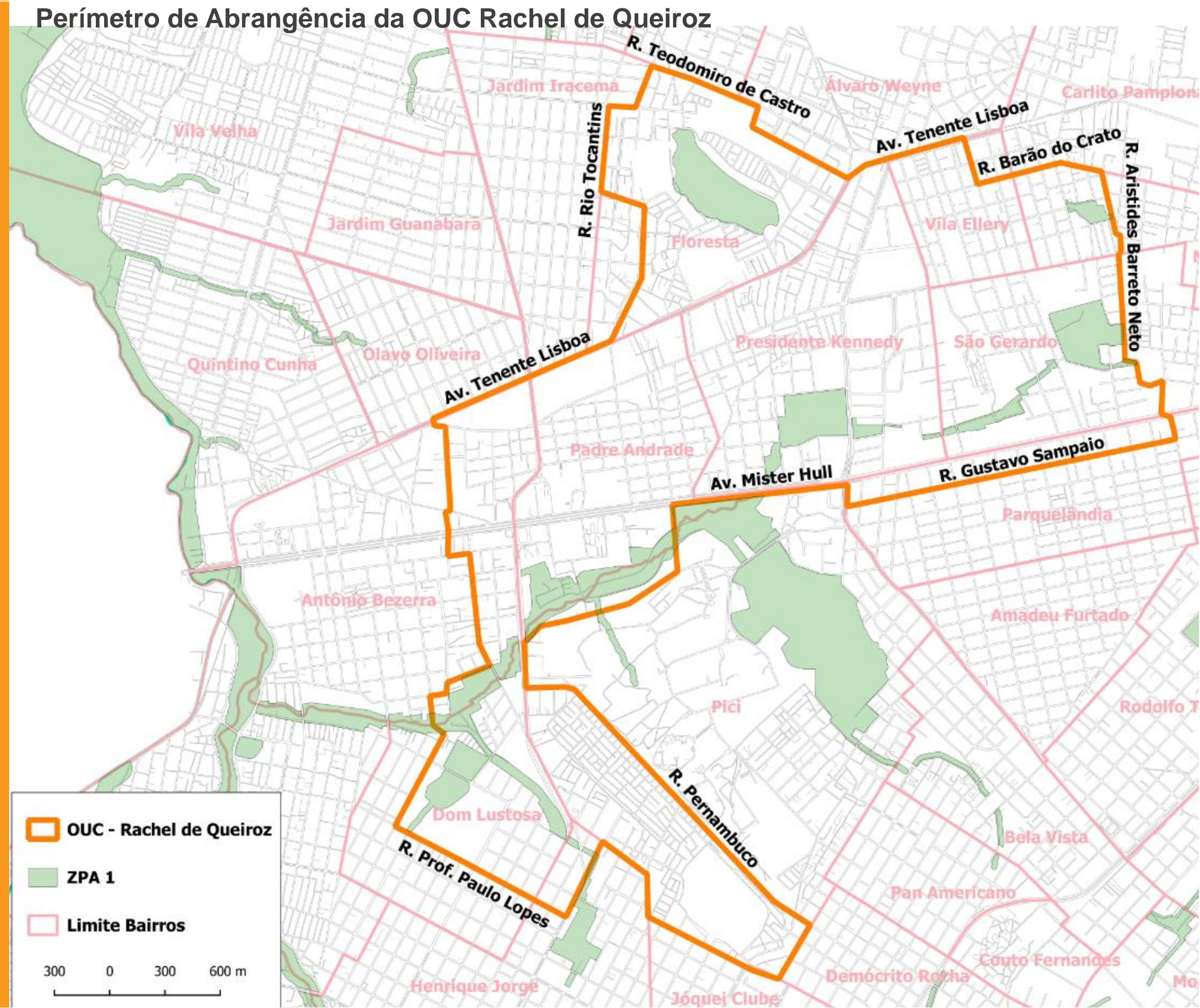
- Corredor de caráter metropolitano situado na Zona Oeste da cidade de Fortaleza;
  - Conexão com o Complexo Industrial Portuário do Pecém;
  - Área de grande potencial imobiliário e nichos de mercado como o Campus do Pici;
  - Área em processo de requalificação ambiental através do Programa Fortaleza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



Polo de Lazer Sargento Hermínio

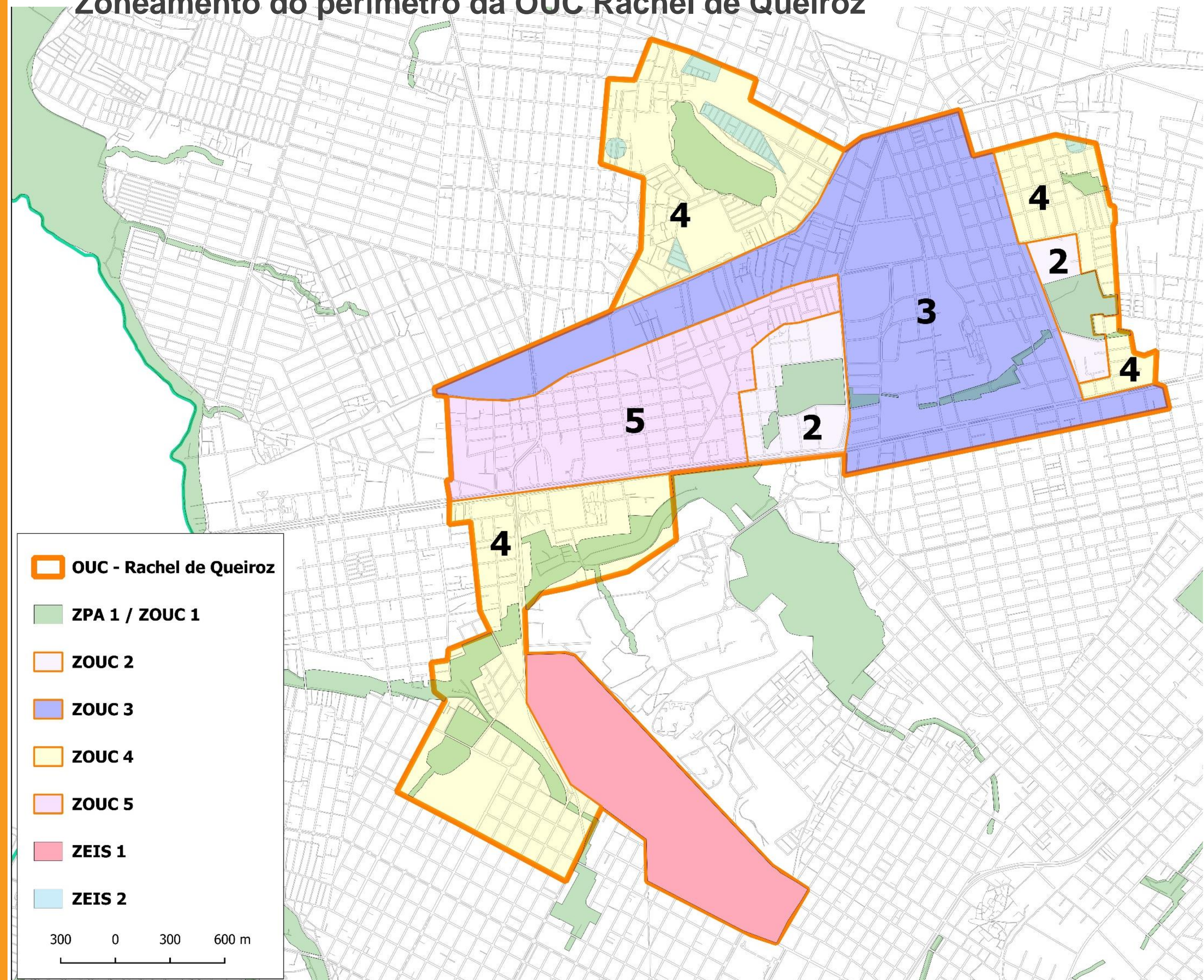
# Abrangência Territorial

Perímetro de Abrangência da OUC Rachel de Queiroz



# Abrangência Territorial

## Zoneamento do perímetro da OUC Rachel de Queiroz



# Abrangência Territorial

## **Zoneamento do perímetro da OUC Rachel de Queiroz**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental ZPA – Zona de Preservação Ambiental, do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Rachel de Queiroz compreende:

## **I - Regularização fundiária e melhorias urbanísticas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):**

a) Regularização fundiária, solução habitacional com qualificação e melhoria da infraestrutura básica e oferta de equipamentos urbanos nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), das comunidades e dos aglomerados subnormais localizados na área de abrangência da Operação e seus entornos;

b) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## **II - Infraestrutura Viária:**

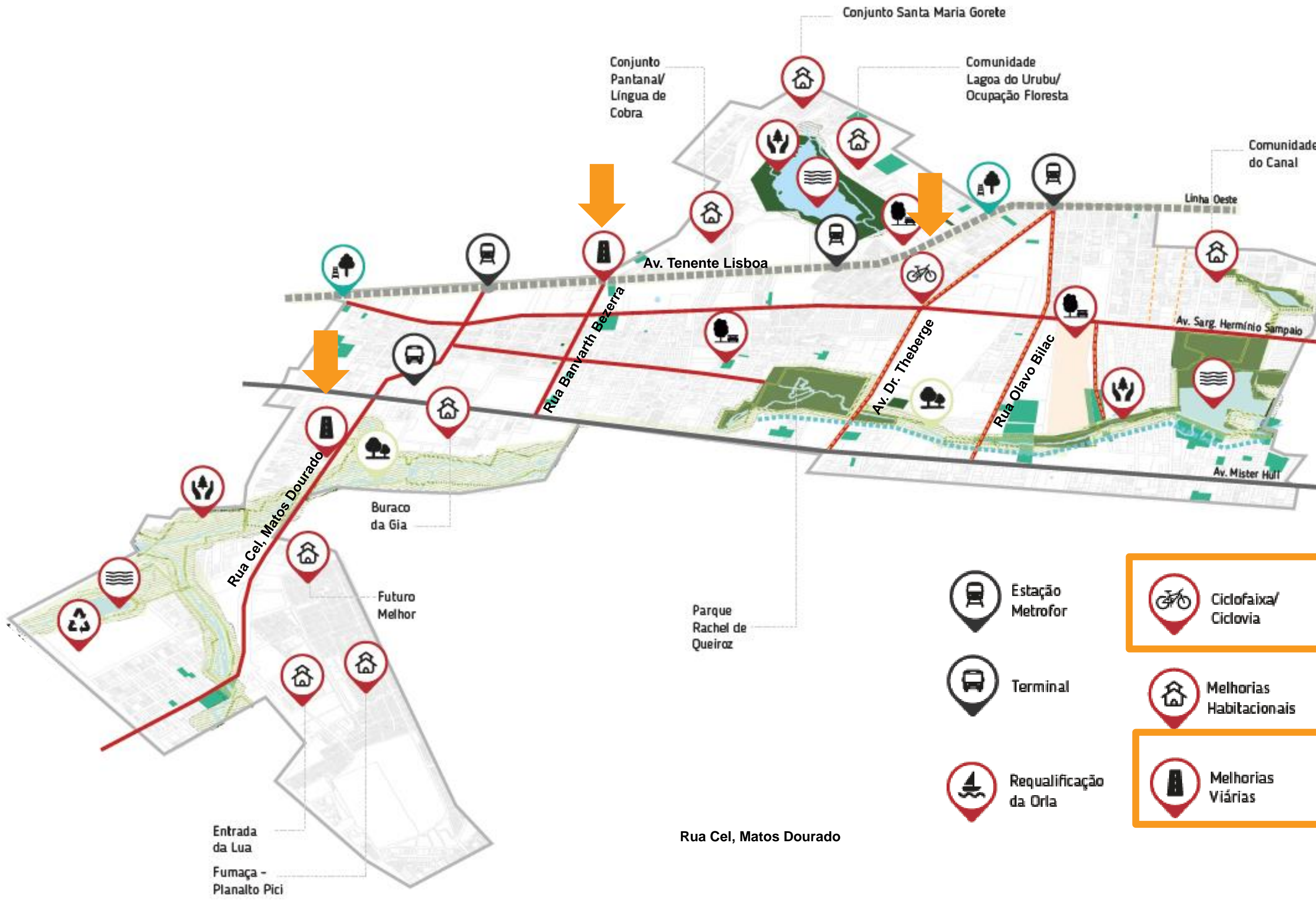
a) recuperação da Avenida Tenente Lisboa com a construção de parque linear, incorporando-o à linha do sistema metroviário existente, contemplando, ainda, a Conexão Norte-Sul desta linha através de passarelas e a criação de nova ciclovia, dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado;

b) requalificação e melhora da conectividade das Avenidas Doutor Theberge e Sargento Hermínio Sampaio, dotando o percurso de arborização e mobiliário urbano adequado;

c) expansão das ciclovias existentes;

# Melhorias Propostas

## OUC Rachel de Queiroz





# Plano de Melhorias



## **III - Recursos Hídricos e entorno:**

- a) revitalização do entorno da Lagoa do Urubu e recuperação de suas margens por meio de programa urbanístico;

## **IV – Parques:**

- a) requalificação do espaço público com o objetivo de integrar as áreas livres do perímetro da operação e dar maior conectividade aos equipamentos culturais e de transporte da área.

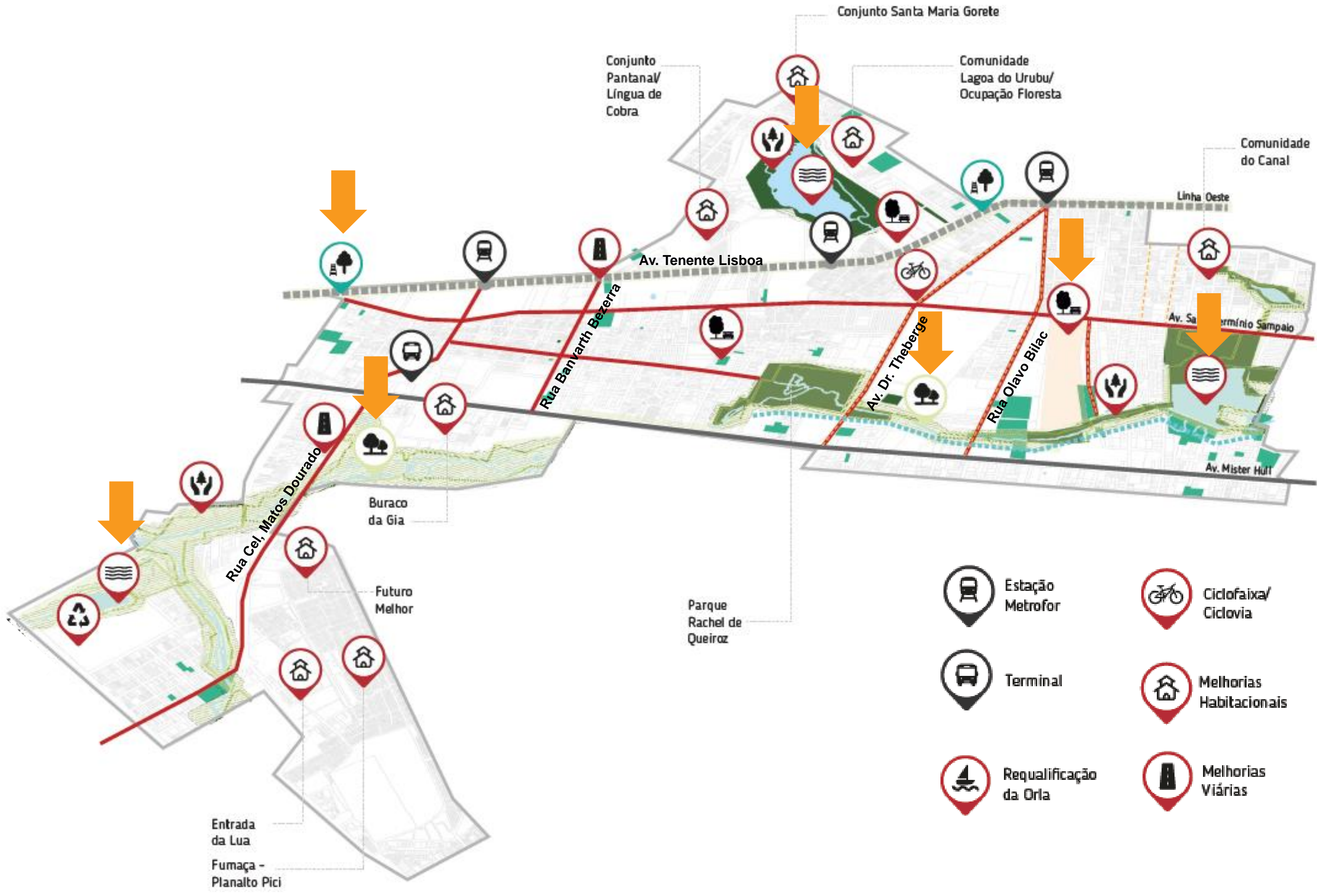
## **V – Praças:**

- a) requalificação do espaço público com o objetivo de integrar as áreas livres do perímetro da operação e dar maior conectividade aos equipamentos culturais e de transporte da área.



# Melhorias Propostas

## OUC Rachel de Queiroz



- Estação Metrofor
- Terminal
- Requalificação da Orla
- Ciclofaixa/ Ciclovia
- Melhorias Habitacionais
- Melhorias Viárias

- Recuperação Lagoa
- Programa Social de Reciclagem
- Educação Ambiental
- Criação/ Requalificação de Praças
- Parque Rachel de Queiroz
- Novo Parque Linear da Linha Oeste

- Nova via paisagística
- Vazios
- Áreas Verdes

# Plano de Melhorias

## **VI - Circuitos Culturais e Programações Municipais:**

- a) programas sociais para a população das Comunidades localizadas no perímetro da Operação, focados em integrá-la às mudanças ocasionadas com a publicação da presente Lei e visando a inserção das comunidades nas atividades econômicas e culturais dos demais bairros da área de abrangência da Operação;
- b) desenvolvimento de agenda cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com programações periódicas para o uso e movimento adequado da área.

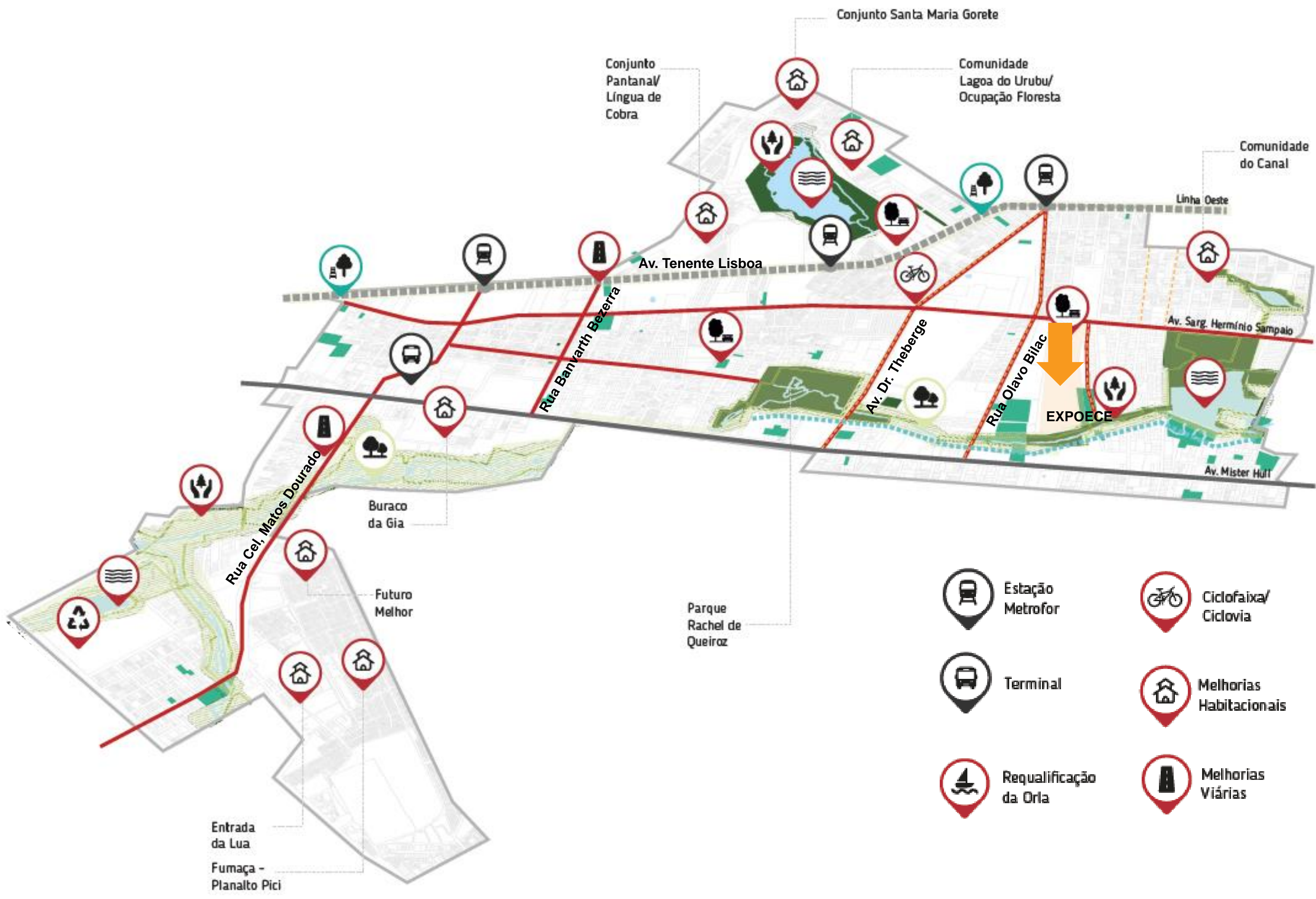
## **VII – Equipamentos culturais e de promoção ao turismo:**

- a) investimento e implantação de equipamentos e atividades econômicas voltados para a promoção da cultura e do turismo.



# Melhorias Propostas

## OUC Rachel de Queiroz



# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

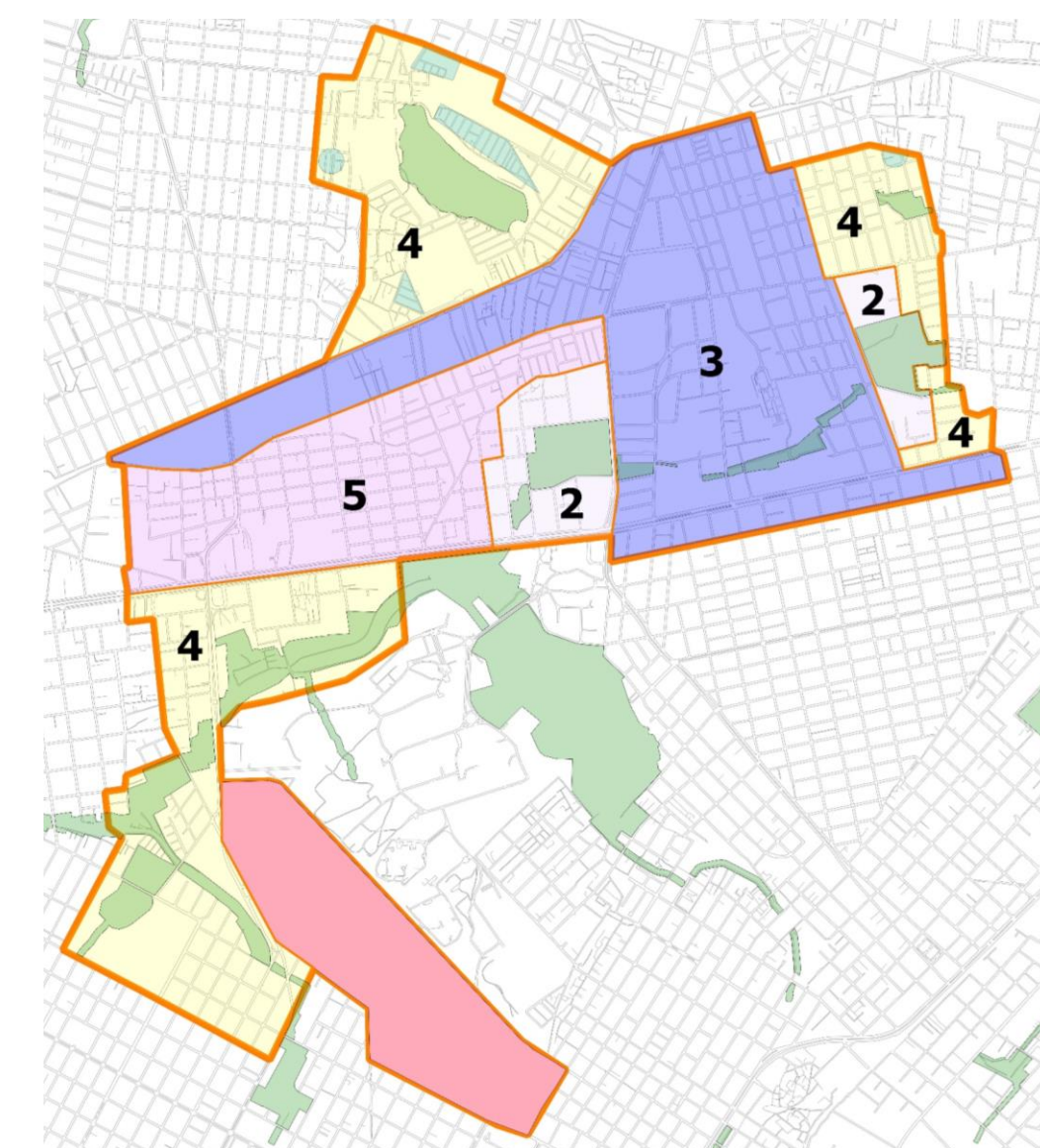
Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **Usos associados ao parque Rachel de Queiroz;**
- **atividades de lazer e entretenimento** geradoras de oportunidades econômicas.

SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	ZOUC 1	***	0	100	0	0	0
0,6	15	ZOUC 2		3	30	60	60	48
3	72	ZOUC 3		5	20	80	80	95
2	48	ZOUC 4		3	30	60	60	72
2	48	ZOUC 5		4	20	80	80	72

# Programa Básico de Ocupação

OUC RACHEL DE QUEIROZ



ZEIS 1



**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC AGUANAMBI**



# OUC Aguanambi

## Potencialidades:

- Localização estratégica para a cidade (acessos – BR-116);
- Potencial para expansão do corredor da Avenida 13 de Maio;
  - Área de conexão entre o VLT Parangaba-Papicu e o corredor BRT Aguanambi/BR-116;
  - Áreas com potencial de ativos públicos para reestruturação;
- Potencial de valorização ambiental – proximidade Rio Cocó.

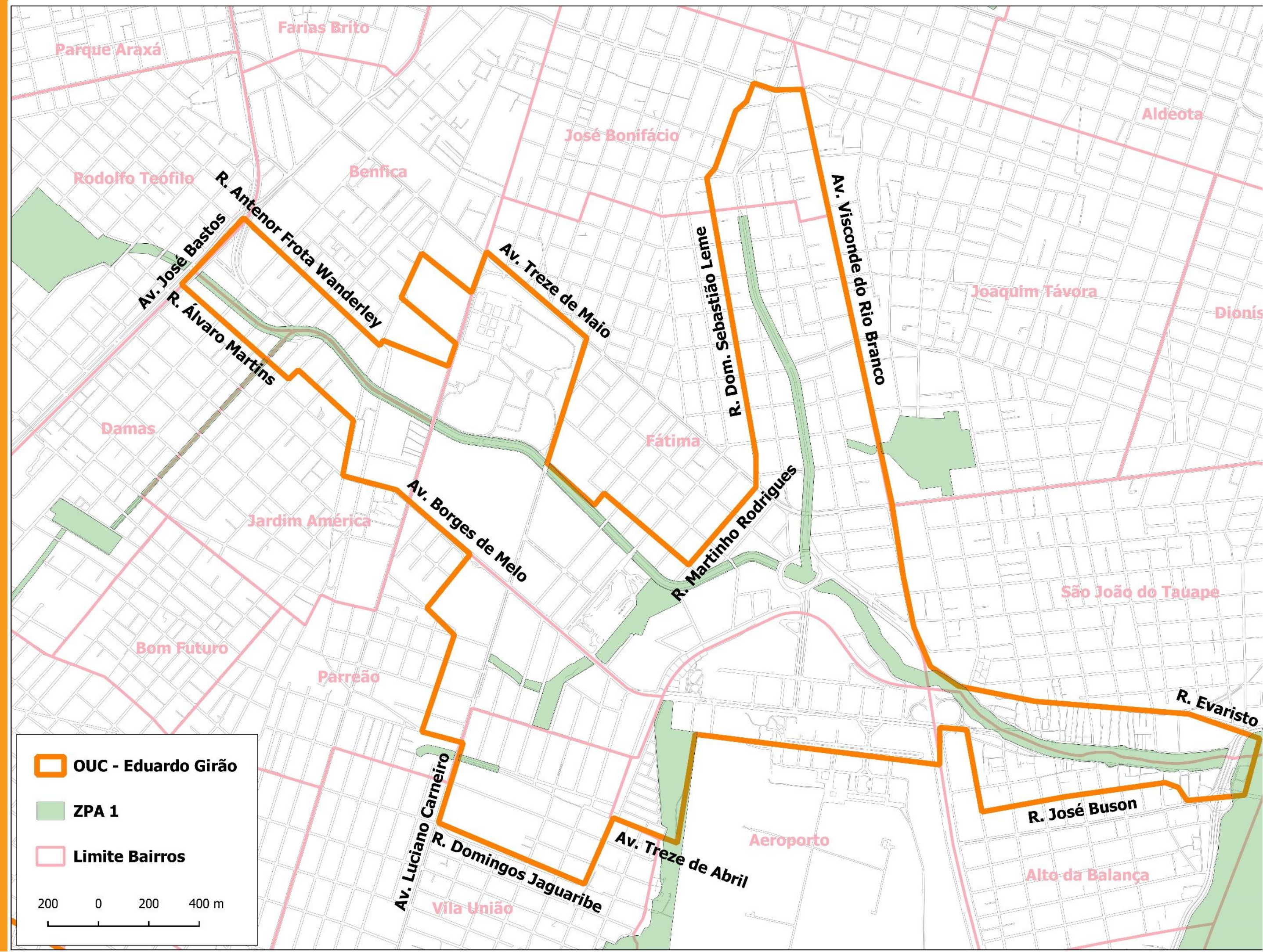


Av. Aguanambi



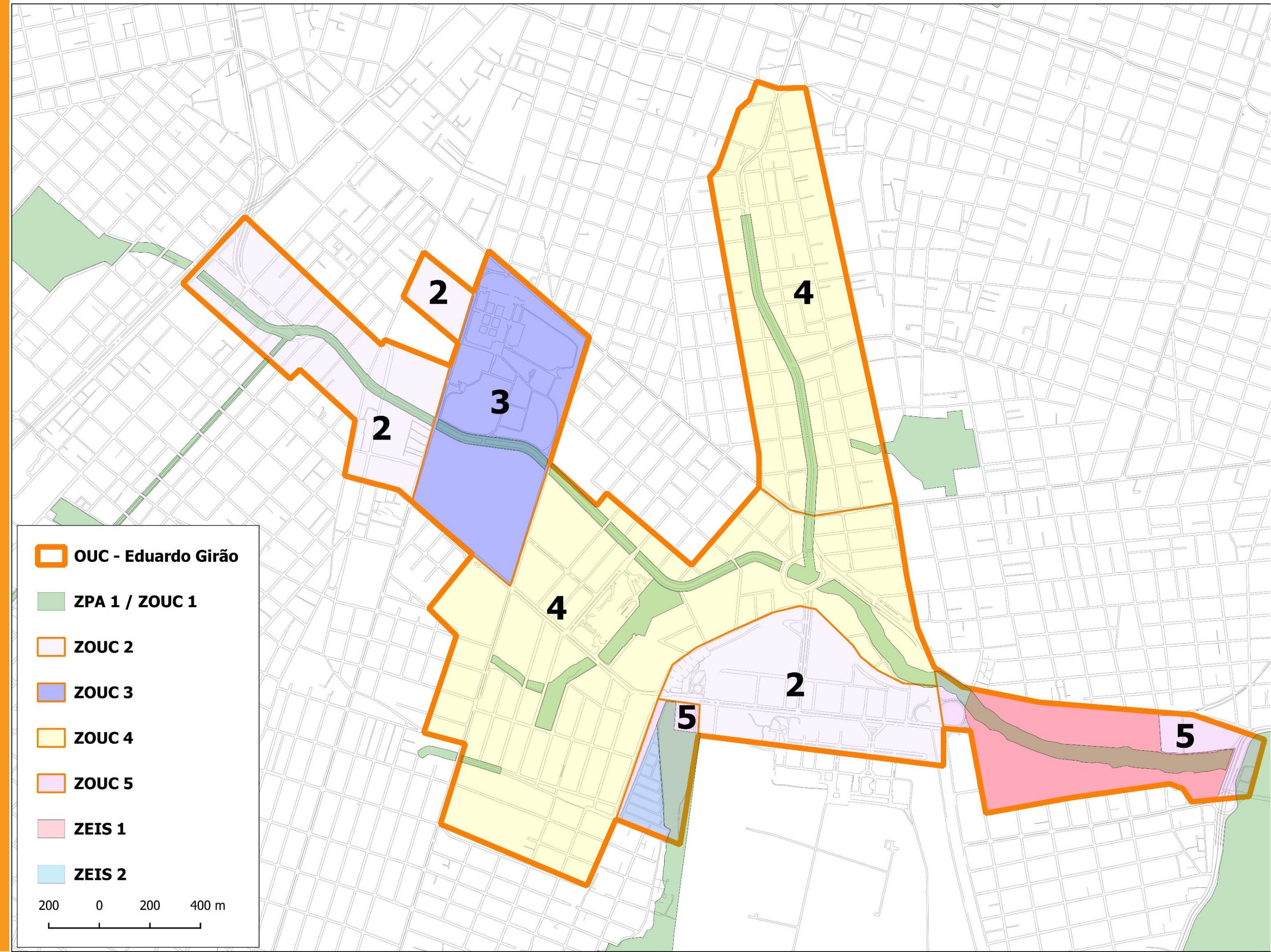
# Abrangência Territorial

## Perímetro de Abrangência da OUC Aguanambi



## Zoneamento do perímetro da OUC Aguanambi

Abrangência  
Territorial



# Abrangência Territorial



## **Zoneamento do perímetro da OUC Aguanambi**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental ZPA – Zona de Preservação Ambiental, do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Aguanambi compreende:

## **I - Regularização fundiária:**

a) regularização fundiária, solução habitacional com qualificação e melhoria da infraestrutura básica e oferta de equipamentos urbanos nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), das comunidades e dos aglomerados subnormais localizados na área de abrangência da Operação e seus entornos;

b) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## **II - Infraestrutura Viária:**

a) melhorias de infraestrutura urbana para a Rua Waldery Uchôa que recebe uma ramificação do canal, através da implantação de uma via compartilhada, propondo-se uma pavimentação viária diferenciada, além de contemplar melhorias na arborização e mobiliários urbanos ao longo do canal;

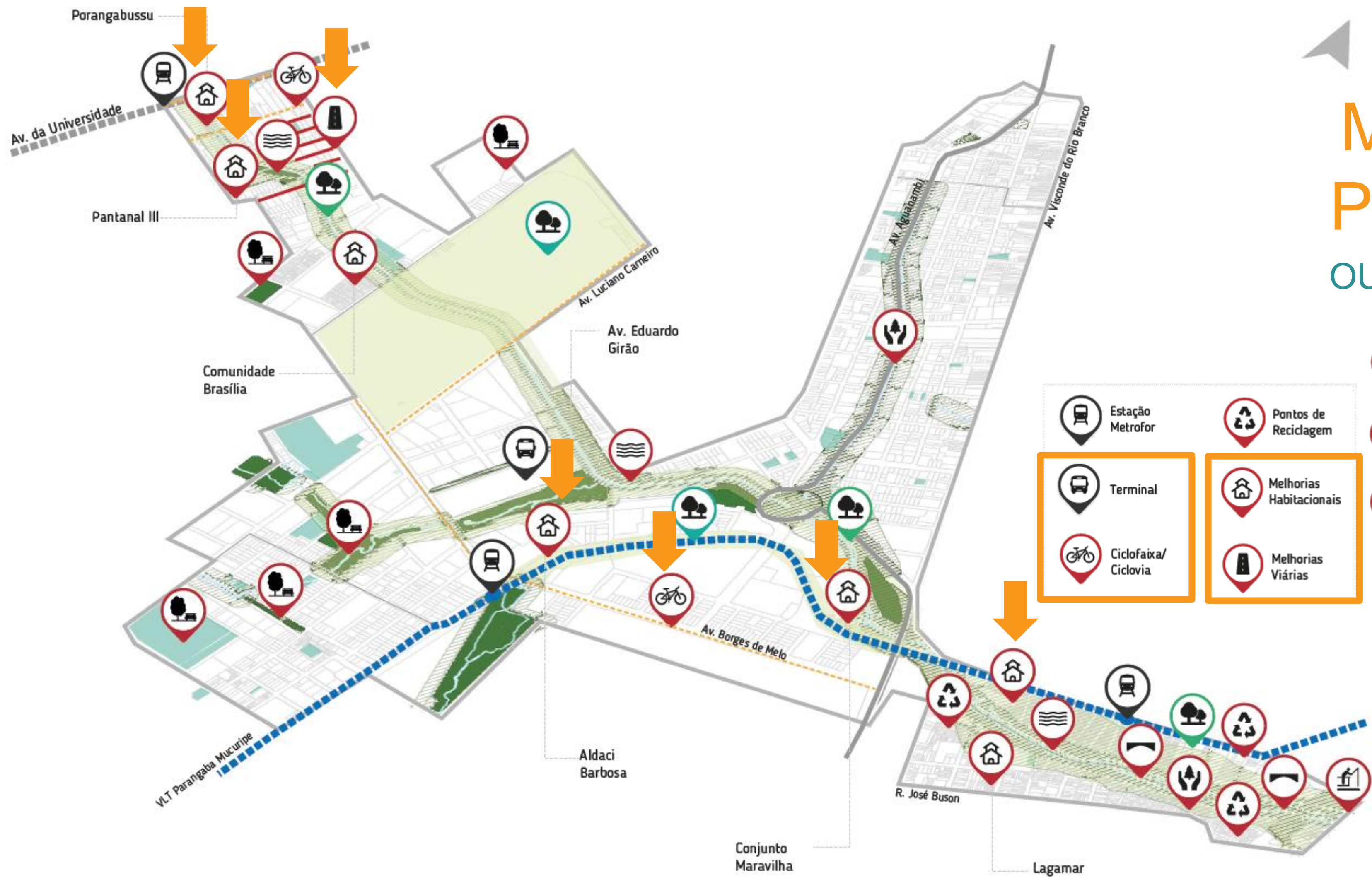
b) implantação de bicicletário situado em áreas próximas às estações de VLT e BRT, fortalecendo a conexão do bairro ao restante da cidade, além de estimular o uso da bicicleta;

c) criação de ciclovias na Avenida Borges de Melo; ao longo da Avenida Luciano Carneiro e ao longo da Avenida da Universidade fortalecendo a conexão urbana de mobilidade ao campus da Universidade Federal do Ceará e à Região Metropolitana.



# Melhorias Propostas

## OUC Aguanambi



# Plano de Melhorias

## **III - Recursos Hídricos e entorno:**

- a) criação de corredor ecológico ao longo do canal a céu aberto, interligando os setores da Operação ao longo do canal na Avenida Eduardo Girão contemplando a regularização dos passeios, arborização, mobiliário e iluminação;
- b) despoluição do canal e recuperação do seu entorno, além da urbanização da área valorizando seu potencial paisagístico, contemplando por meio de mobiliário urbanos, arborização, iluminação e sinalização;
- c) proposta de novas tipologias para pontes de travessia pedonal do canal não apenas como um lugar de transição, mas também de permanência e contemplação.

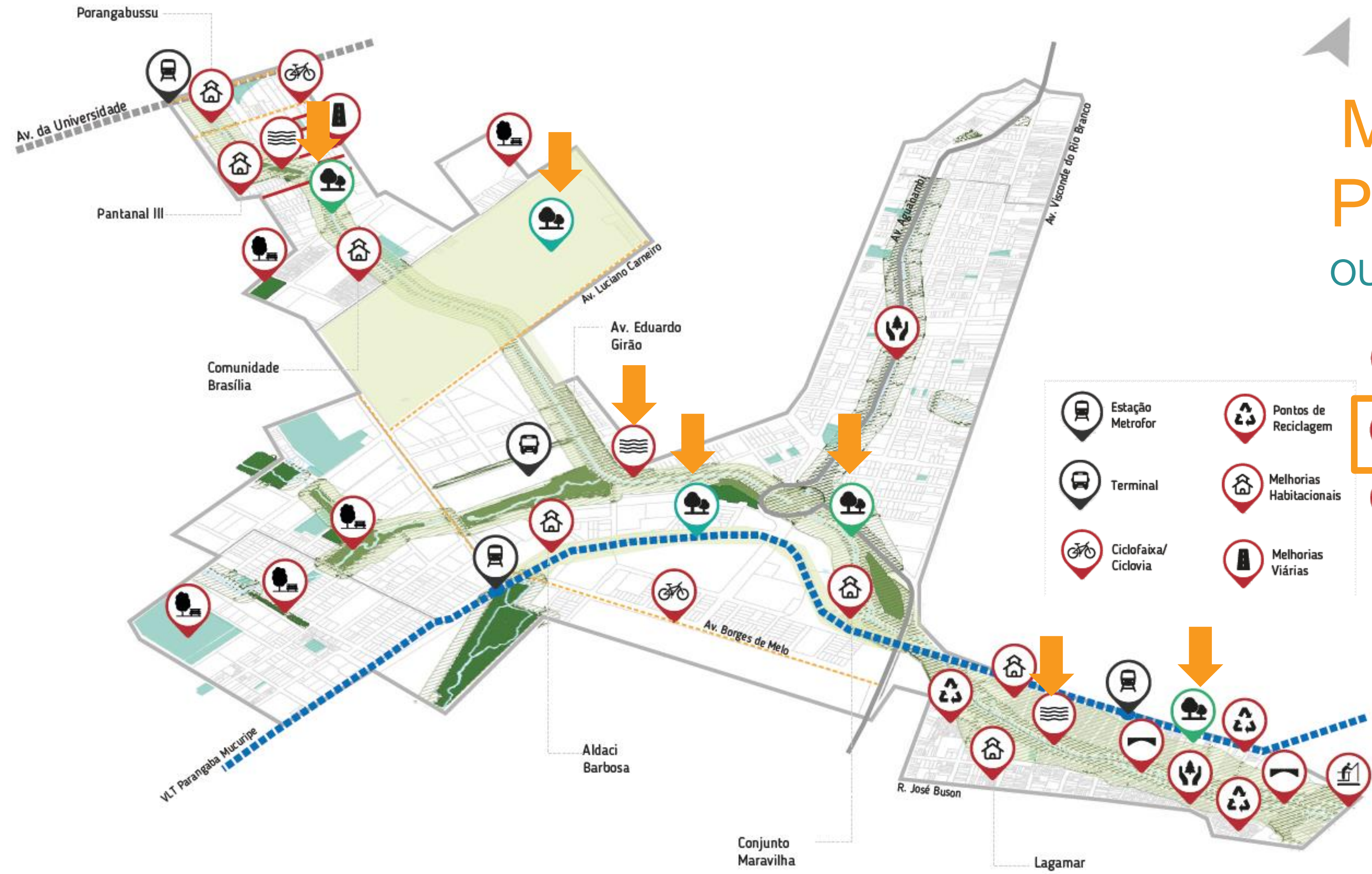
## **IV – Parques:**

- a) construção de novo parque urbano no centro do terreno do 23º Batalhão de Caça aberto para a Avenida Eduardo Girão, contemplando a conexão Norte-Sul da área, constituindo nova área verde protegida da cidade;
- b) construção de parque urbano acompanhando a extensão da via férrea Parangaba Mucuripe englobando as áreas verdes e o canal por meio da oferta de arborização, mobiliário urbanos, paisagismo e iluminação;



# Melhorias Propostas

## OUC Aguanambi



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

# Plano de Melhorias

## **V – Praças:**

- a) recuperação do canal e revitalização das praças lindeiras ao canal ao longo da Rua Tiradentes e Avenida Eduardo Girão contemplando mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;
- b) recuperação e revitalização de praças existentes;
- c) abertura de lotes lindeiros ao Estádio Presidente Vargas a serem transformados em praça, possibilitando a abertura de acesso pela via Avenida Expedicionários e conectando o equipamento ao terreno do 23º Batalhão de Caça;

## **VI - Circuitos Culturais e Programas Municipais:**

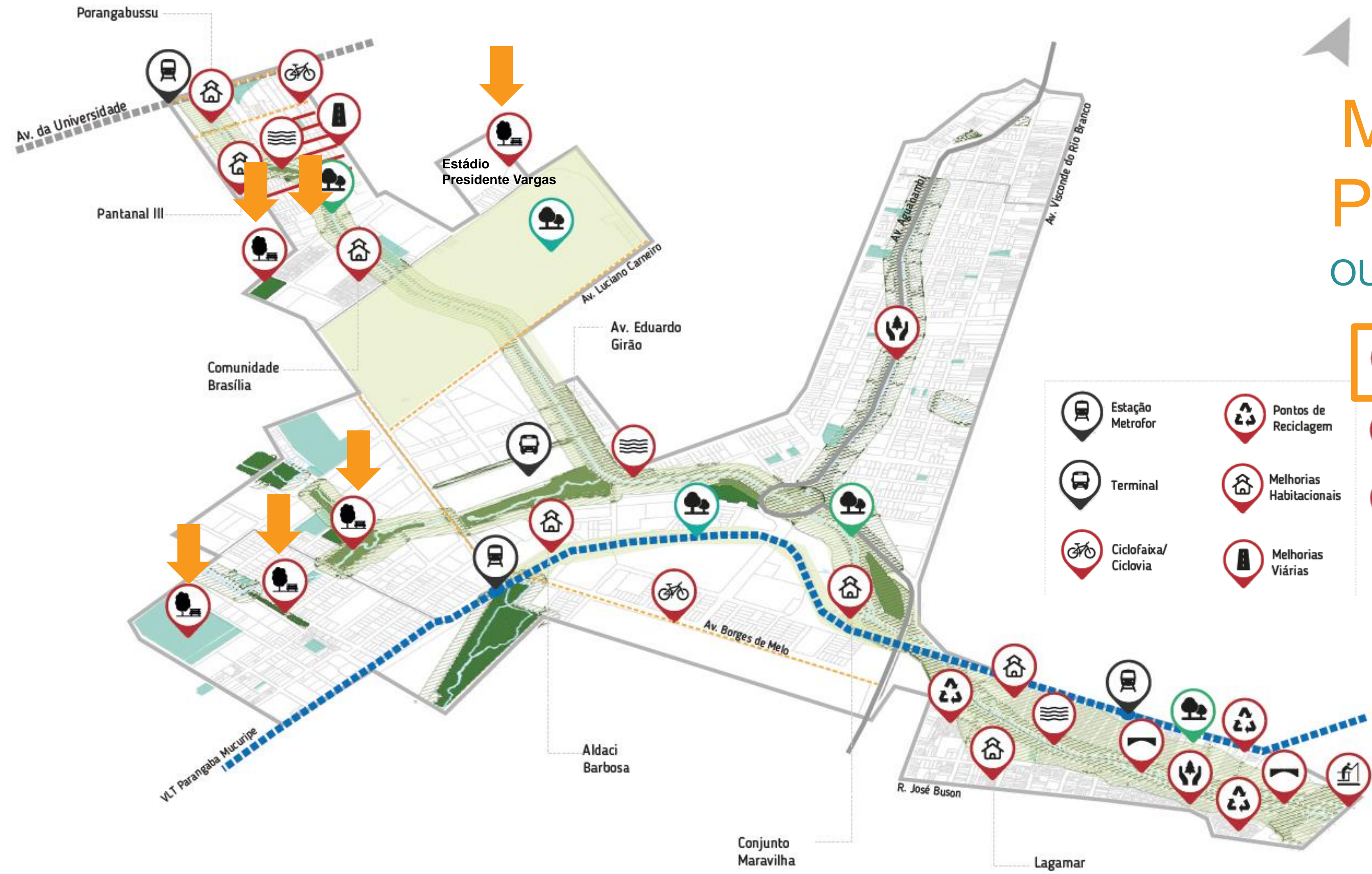
- a) elaboração de estudo, projeto e construção de equipamento social em terreno subutilizado entre as Ruas Marechal Deodoro da Fonseca, Jorge Dumar e Avenida Eduardo Girão;
- b) elaboração de programas sociais para a população das Comunidades localizadas no perímetro da Operação;
- c) desenvolvimento de agenda cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com programações periódicas para o uso e movimento adequado da área;





# Melhorias Propostas

## OUC Aguanambi



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

# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

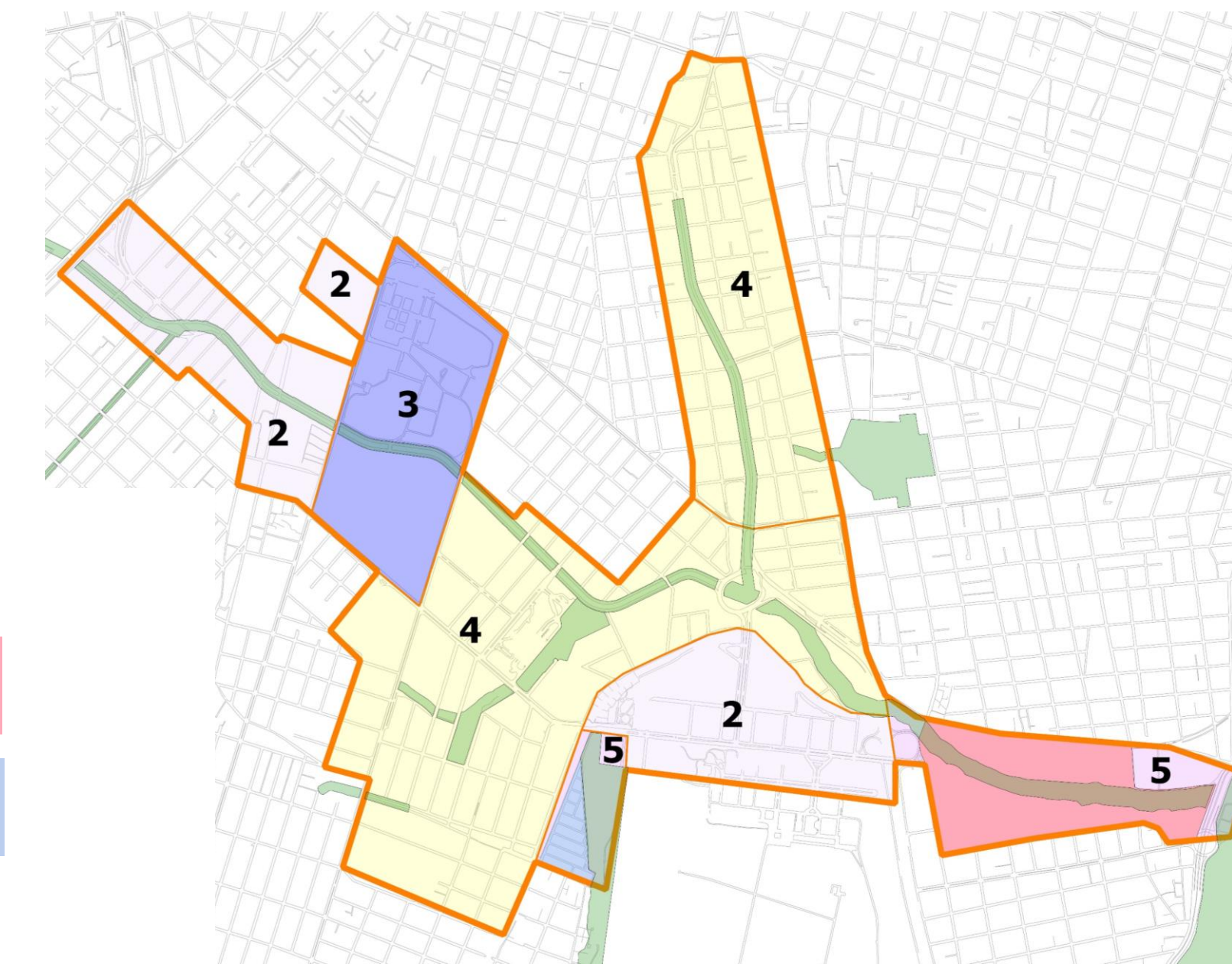
Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **Usos associados ao canal da Av. Eduardo Girão;**
- **atividades de lazer e entretenimento** geradoras de oportunidades econômicas.

SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	ZOUC 1	***	0	100	0	0	0
3	72	ZOUC 2		3	20	80	80	72
3	72	ZOUC 3		5	30	70	70	95
3	72	ZOUC 4		4	20	80	80	72
3	72	ZOUC 5		3	30	60	60	72

# Programa Básico de Ocupação

OUC AGUANAMBI



- ZEIS 1
- ZEIS 2



**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC LESTE-OESTE**



# OUC Leste-Oeste

## Potencialidades:

- Área de indução para revitalização do Centro da cidade.
- Presença de patrimônio histórico na área de entorno do Riacho Jacarecanga.
  - Boa infraestrutura instalada e conectividade com vias de escoamento – Avenida Francisco Sá, Avenida Leste-Oeste;
  - Presença de grandes terrenos subutilizados com potencial de aproveitamento para mudança de uso.



Av. Francisco Sá

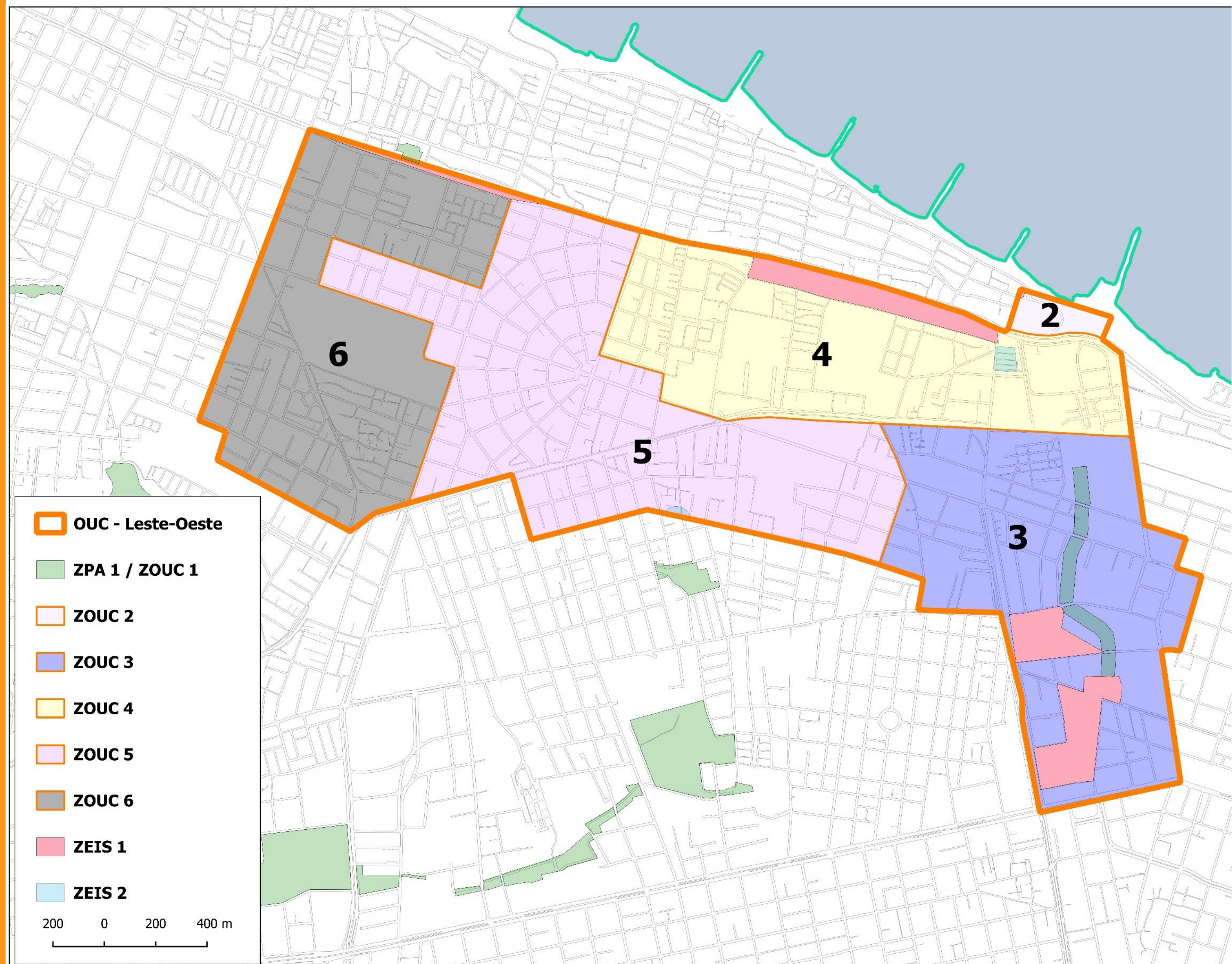
# Abrangência Territorial

## Perímetro de Abrangência da OUC Leste-Oeste



# Abrangência Territorial

## Zoneamento do perímetro da OUC Leste-Oeste



# Abrangência Territorial



## **Zoneamento do perímetro da OUC Leste-Oeste**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental ZPA – Zona de Preservação Ambiental, do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.



# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Leste-Oeste compreende:

## **I - Regularização fundiária:**

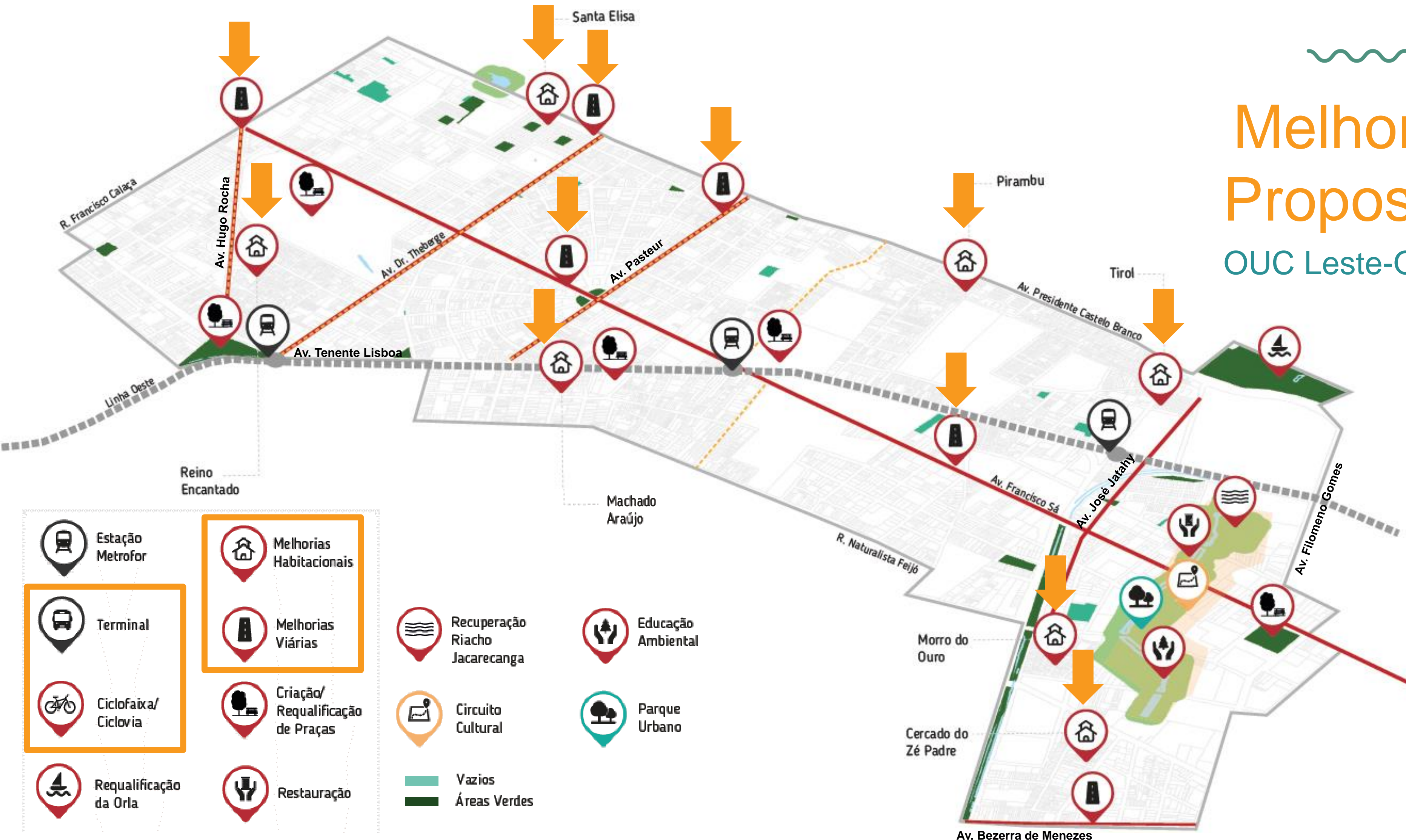
- a) melhoria, reforma e ampliação dos conjuntos habitacionais já edificados;
- b) regularização fundiária, solução habitacional com qualificação e melhoria da infraestrutura básica e oferta de equipamentos urbanos nas áreas das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), das comunidades e dos aglomerados subnormais localizados na área de abrangência da Operação e seus entornos;
- c) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## **II - Infraestrutura Viária:**

- a) requalificação e melhora da conectividade das Avenidas Theberge, Hugo Rocha, Francisco Sá, Pasteur e Filomeno Gomes, dotando-as de arborização e mobiliário urbano adequado;
- b) requalificação viária da Avenida José Jatahy, contemplando uma nova conexão viária com a Avenida Presidente Castelo Branco;
- c) recuperação da Avenida Tenente Lisboa com a construção de parque linear, incorporando-o à linha do sistema metroviário existente, contemplando, ainda, a Conexão Norte-Sul desta linha através de passarelas e a criação de nova ciclovia, dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado.

# Melhorias Propostas

## OUC Leste-Oeste



# Plano de Melhorias

## **III - Recursos Hídricos e entorno:**

- a) despoluição do Riacho da Jacarecanga e do seu entorno;
- b) projeto arquitetônico e urbanístico para frente de mar da orla do Jacarecanga - ao lado do Pirambu, buscando melhorias arquitetônicas e estéticas ao apelo paisagístico da área, assim como sua importância para desenvolvimento social de comunidades próximas.

## **IV – Parques:**

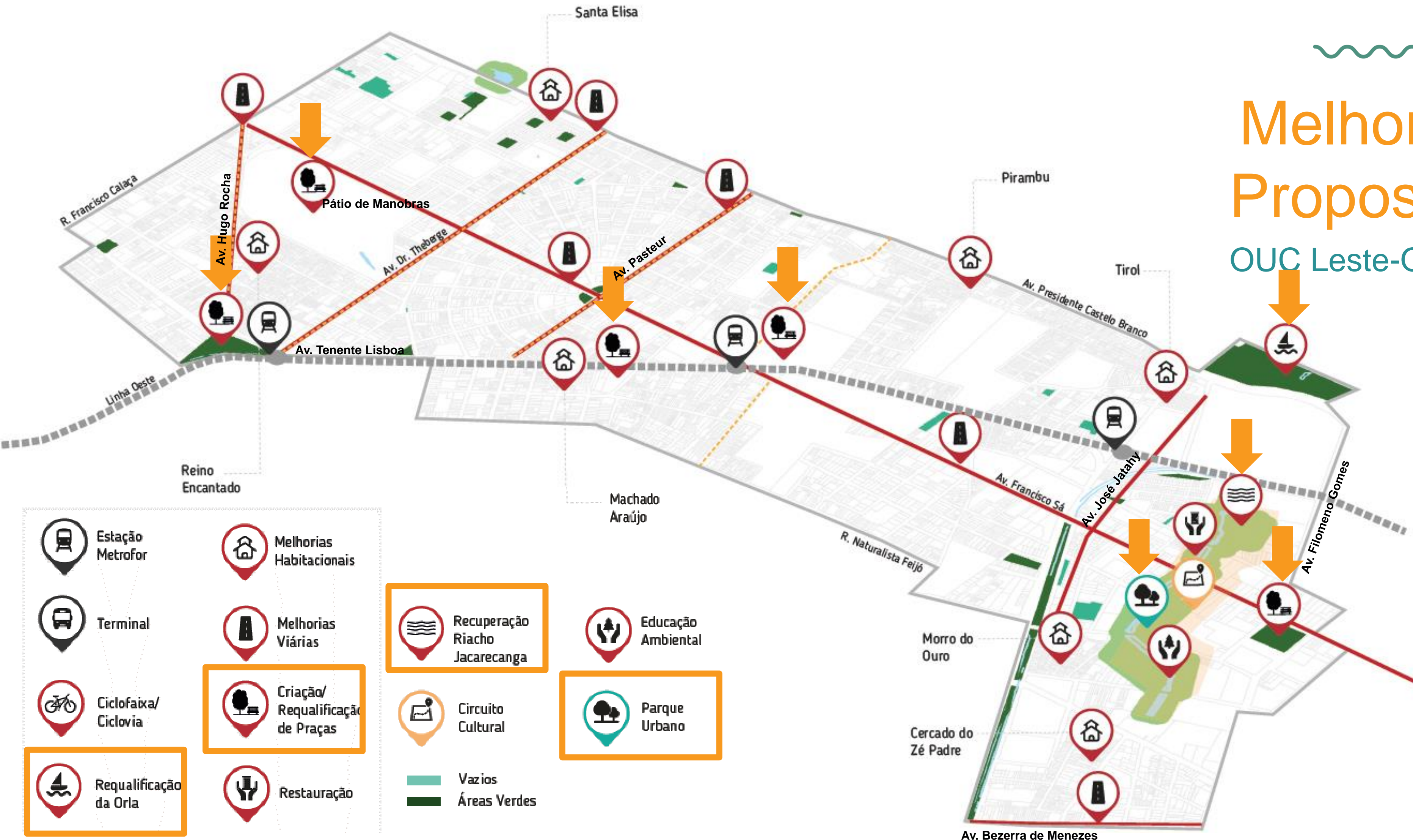
- a) criação de parque urbano acompanhando a extensão do Riacho Jacarecanga englobando as áreas verdes;
- b) criação de um novo parque urbano, em parte do terreno do Pátio de Manobras aberto para a Avenida Francisco Sá, contemplando a conexão da área e constituindo uma nova área verde protegida da Cidade.

## **V – Praças:**

- a) construção de nova praça no cruzamento da Avenida Tenente Lisboa, Rua José Acioli com a Linha do Metrô Oeste que contemple melhorias arquitetônicas e valorização dos passeios;
- b) revitalização de praças existente, dotando tais equipamentos de arborização e mobiliário urbano adequado;

# Melhorias Propostas

## OUC Leste-Oeste



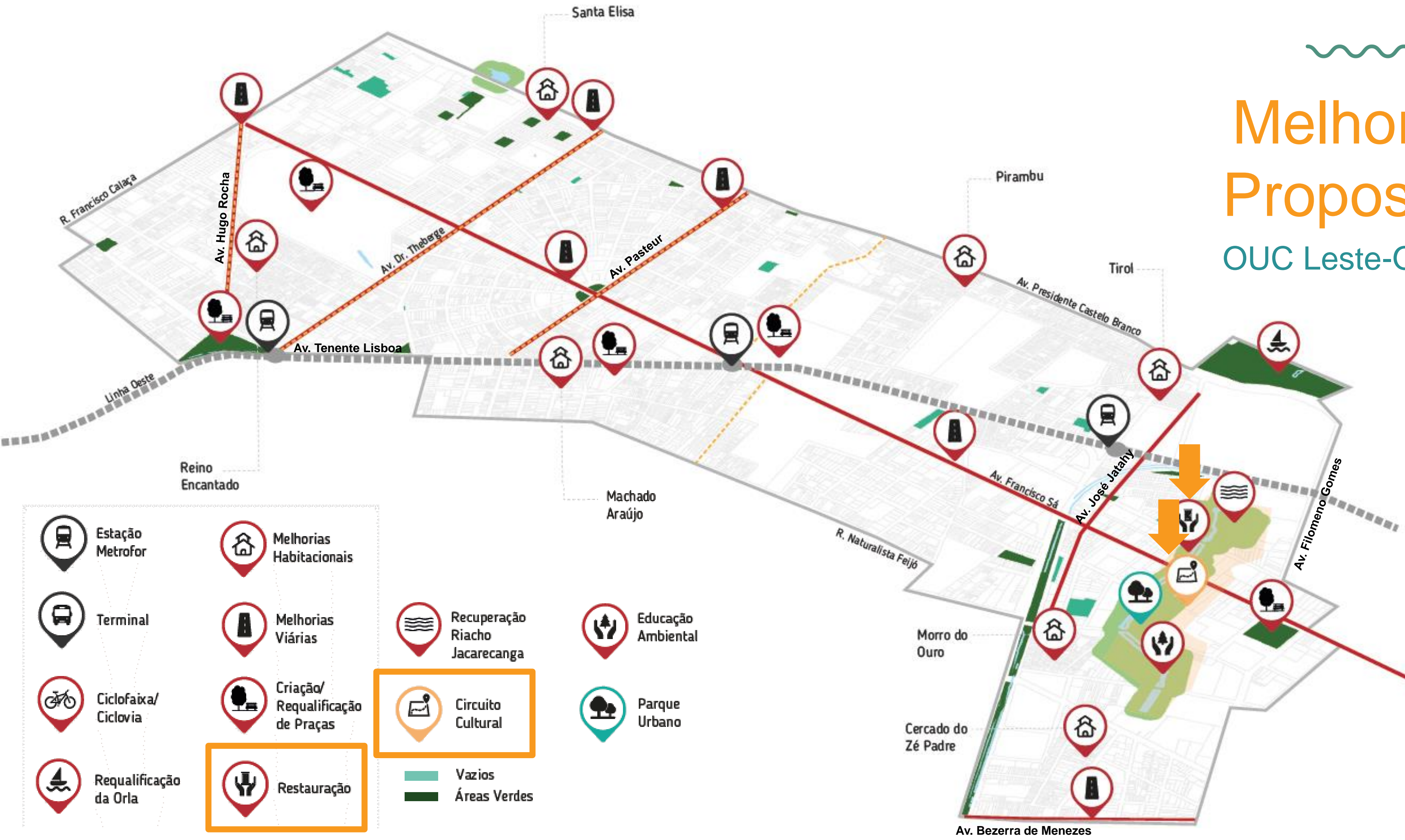
# Plano de Melhorias

## **VI - Circuitos Culturais e Programas Municipais:**

- a) elaboração de programa social para os assentamentos subnormais Santa Elisa, Reino Unidos, Reino Encantado, Pirambu, Machado Araújo, Comunidade Tirol, Morro do Ouro e Cercado do Zé Padre, focado na inserção e integração de tais comunidades nas atividades econômicas e culturais dos bairros que integram a presente Operação;
- b) criação de um circuito cultural com melhorias urbanas desde a Linha do Metrô Oeste – Avenida Tenente Lisboa, passando por prédios tombados na Avenida Francisco Sá, Praça José de Alencar, Riacho da Jacarecanga, dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado;
- c) desenvolvimento de agenda cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com programações periódicas para o uso e movimento adequado da área.

# Melhorias Propostas

## OUC Leste-Oeste



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

# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **Usos associados à valorização do patrimônio cultural;**
- **Usos associados à linha de metrô oeste;**
- **atividades de lazer e entretenimento** geradoras de oportunidades econômicas.

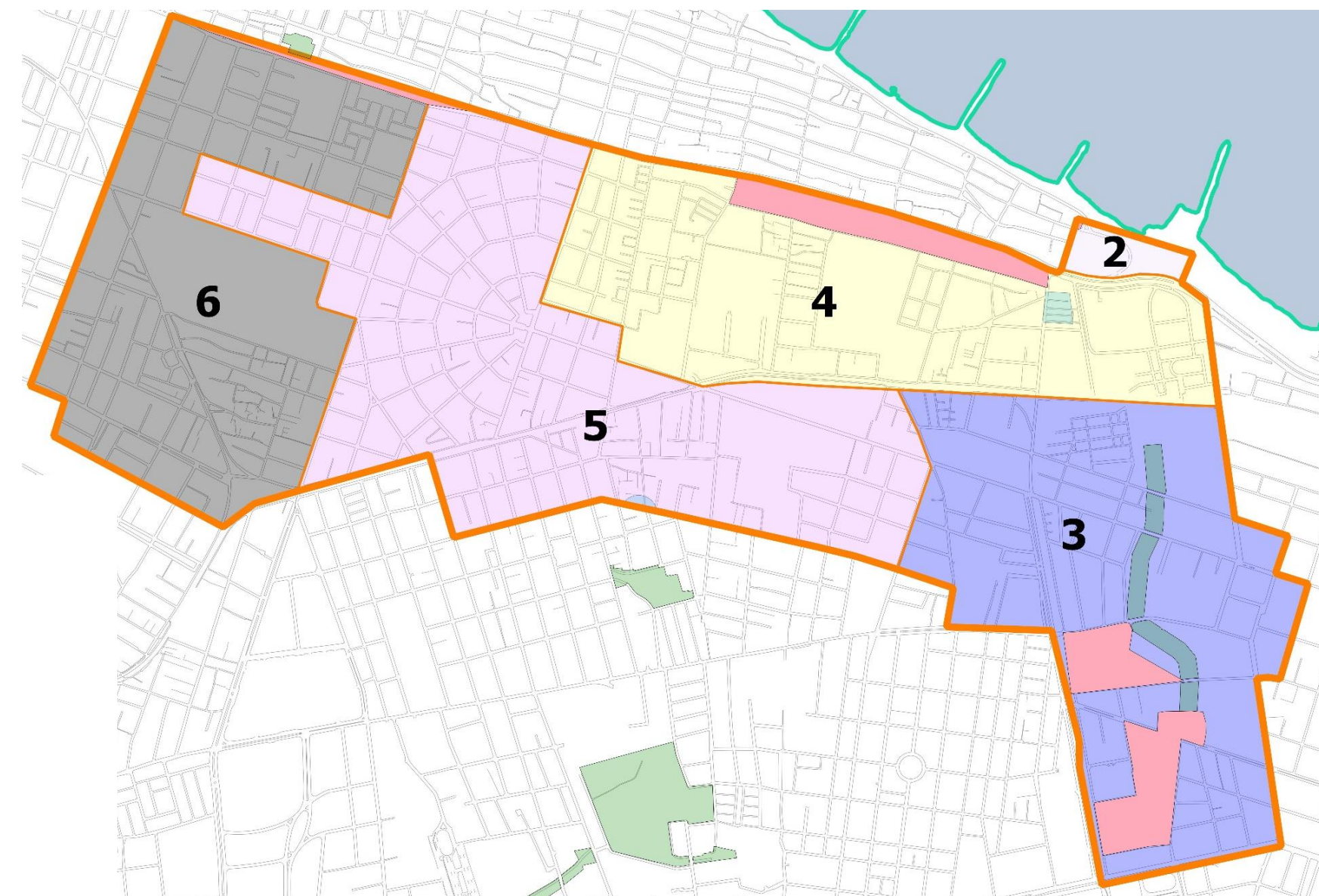
SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	ZOUC 1	***	0	100	0	0	0
1,5	24	ZOUC 2		1,5	20	50	50	48
3	72	ZOUC 3		3	30	70	70	72
3	72	ZOUC 4		4	20	80	80	72
3	72	ZOUC 5		5	20	80	80	95
2	48	ZOUC 6		4	30	70	70	72

# Programa Básico de Ocupação

OUC LESTE-OESTE



- ZEIS 1
- ZEIS 2







**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC LITORAL CENTRAL**



# OUC Litoral Central

## Potencialidades:

- Equipamentos culturais, de entretenimento e lazer;
- Cadeia de valor turístico com potencial para empreendimentos hoteleiros;
- Presença de patrimônio que valoriza a história da cidade;
- Importância paisagística da orla.



Praia de Iracema

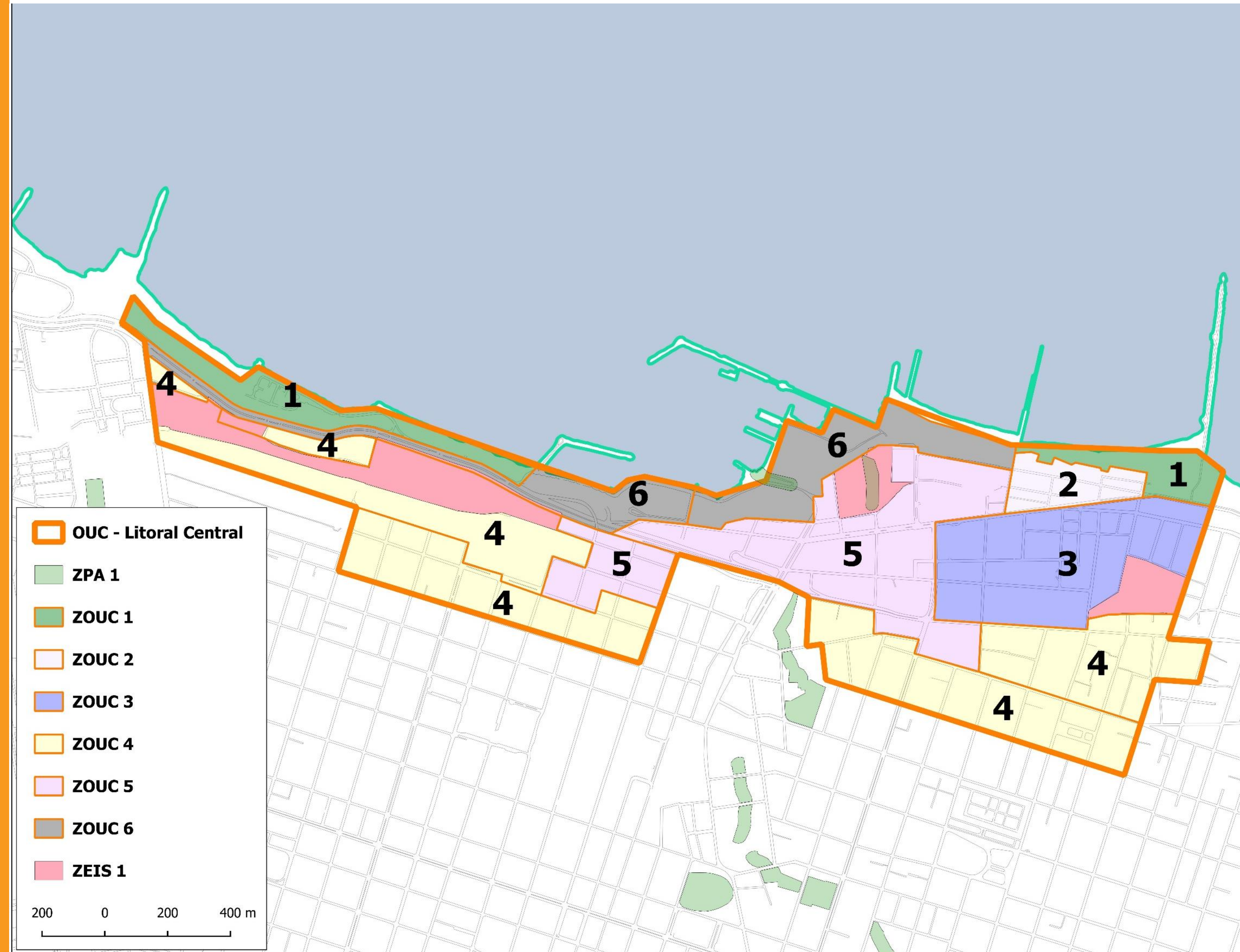
# Abrangência Territorial

## Perímetro de Abrangência da OUC Litoral Central



# Abrangência Territorial

## Zoneamento do perímetro da OUC Litoral Central



# Abrangência Territorial



## **Zoneamento do perímetro da OUC Litoral Central**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental ZPA 1 - Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos, do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Litoral Central compreende:

## **I - Regularização fundiária e melhorias urbanísticas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):**

a) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as Comunidades Poço da Draga, Moura Brasil e da Mocinha, melhorando suas infraestruturas básicas, à integração da malha urbana formal e requalificação do espaço público urbano das comunidades;

b) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## **II - Infraestrutura Viária:**

a) implantação de uma malha pedonal, a ser definido em projeto complementar, dotando esse percurso de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessível e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública;

b) requalificação urbana, melhora da conectividade, adoção de mobiliário urbano adequado e provimento de arborização.

# Requalificação Urbana e Melhorias Viárias

## Melhorias Propostas

### OUC Litoral Central

Melhorias Viárias

Arraial Moura Brasil

Requalificação Urbana

Poço da Draga

Proposta de Malha Pedonal

Centro Dragão do Mar

Requalificação Urbana

Mocinha

Requalificação Urbana

R. Senador Alencar

Av. Almirante Barroso

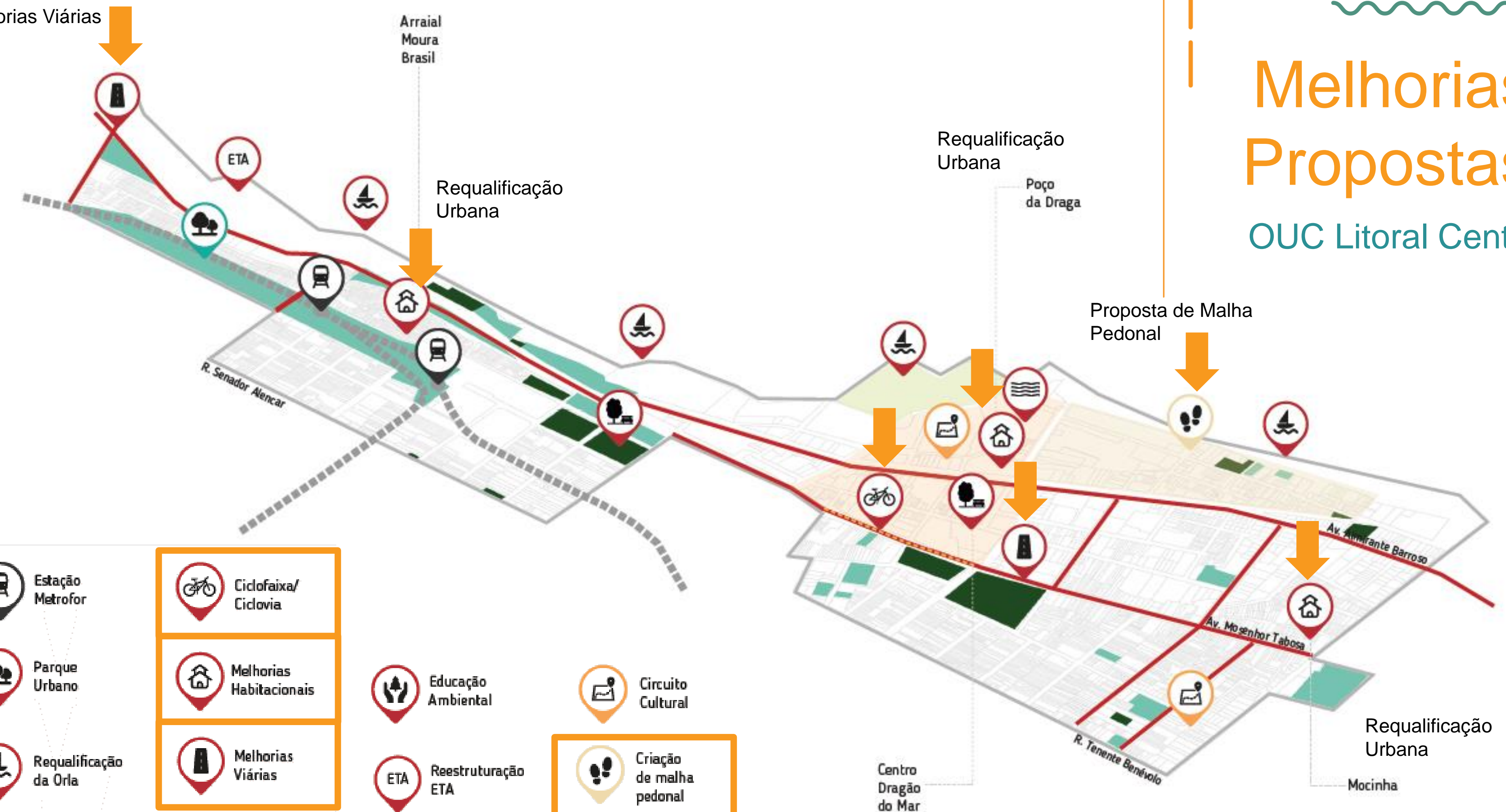
Av. Mozenhor Tabosa

R. Tenente Benévolo



The legend contains 18 icons and their corresponding descriptions, organized into four columns:

- Estação Metrofor (Train icon)
- Parque Urbano (Park icon)
- Requalificação da Orla (Sailboat icon)
- Recuperação Riacho Pajeú (Waves icon)
- Ciclofaixa/ Ciclovía (Bicycle icon)
- Melhorias Habitacionais (House icon)
- Melhorias Viárias (Road icon)
- Criação/ Requalificação de Praças (Park bench icon)
- Educação Ambiental (Hands icon)
- ETA Reestruturação ETA (ETA icon)
- Vazios (Light green rectangle)
- Áreas Verdes (Dark green rectangle)
- Circuito Cultural (Map icon)
- Criação de malha pedonal (Footprints icon)
- Novo Parque Linear (Linear park icon)



# Plano de Melhorias

## III - Recursos Hídricos e entorno:

- a) **recuperação da Foz do Riacho Pajeú** a partir de projeto urbano e paisagístico;
- b) requalificação paisagística **da Orla**;

## IV – Parques:

- a) **requalificação do espaço público** com o objetivo de **integrar as áreas livres** do perímetro da operação e dar maior conectividade aos equipamentos culturais e de transporte da área.

## V – Praças:

- a) construção de novo espaço público de interação entre a **Santa Casa e a Avenida Castelo Branco**, dotado de arborização e mobiliário urbano adequado, tornando-o plenamente acessíveis e reorganizando as redes de infraestrutura e iluminação pública a partir do enterramento de cabos aéreos;
- b) integração da praça mencionada com o **Centro Gastronômico e os edifícios culturais no Centro e a Estação Ativa João Filipe - Sede do Iphan**.

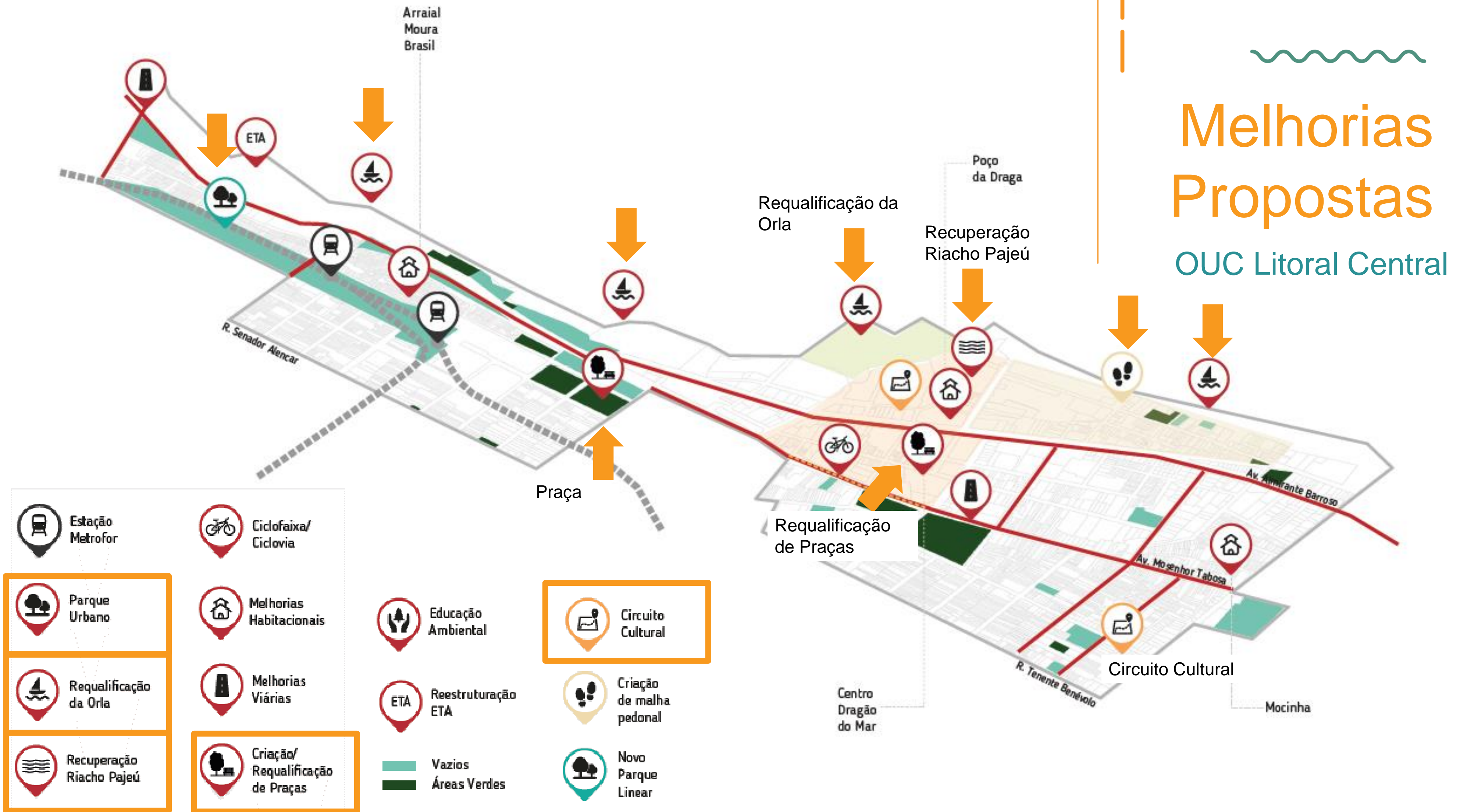
## VI - Circuitos Culturais e Programações Municipais

## VII – Equipamentos culturais e de promoção ao turismo:

- a) investimento e implantação de equipamentos e atividades econômicas voltados para a promoção da cultura e do turismo.



# Recursos Hídricos, Parques e Praças



## Melhorias Propostas

### OUC Litoral Central

# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos **residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer**, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

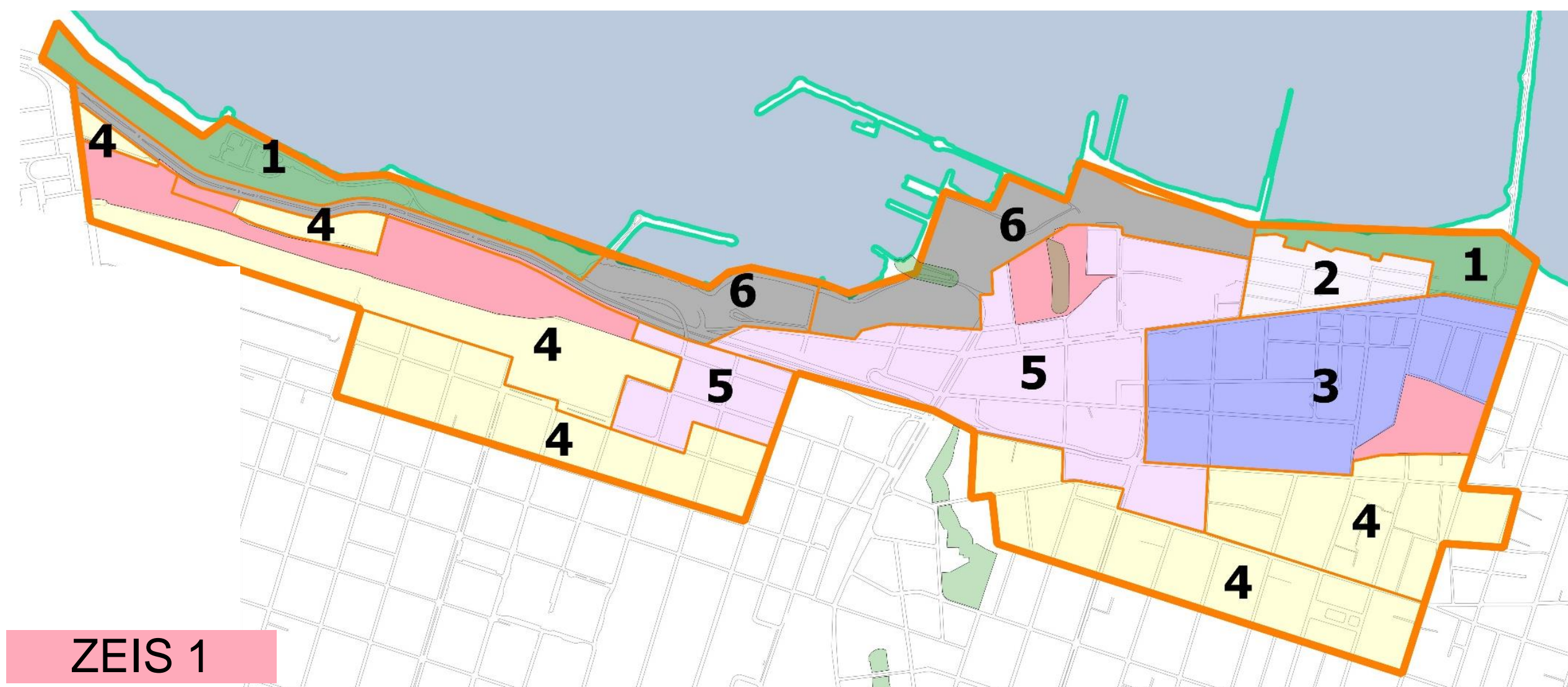
Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **economia criativa,**
- **turismo sustentável**
- **atividades de lazer e entretenimento** geradoras de oportunidades econômicas.

SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	ZOUC 1	***	0	100	0	0	0
1,0	10,5	ZOUC 2		2,5	20	80	80	10,5
2,0	48	ZOUC 3		4	20	80	80	72
4,0	95	ZOUC 4		4	20	80	80	COMAR
2,0	48	ZOUC 5		3	20	80	80	72
0	0	ZOUC 6		4	20	60	80	95

# Programa Básico de Ocupação

OUC LITORAL CENTRAL





**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC CENTRO-OESTE**



# OUC Centro - Oeste

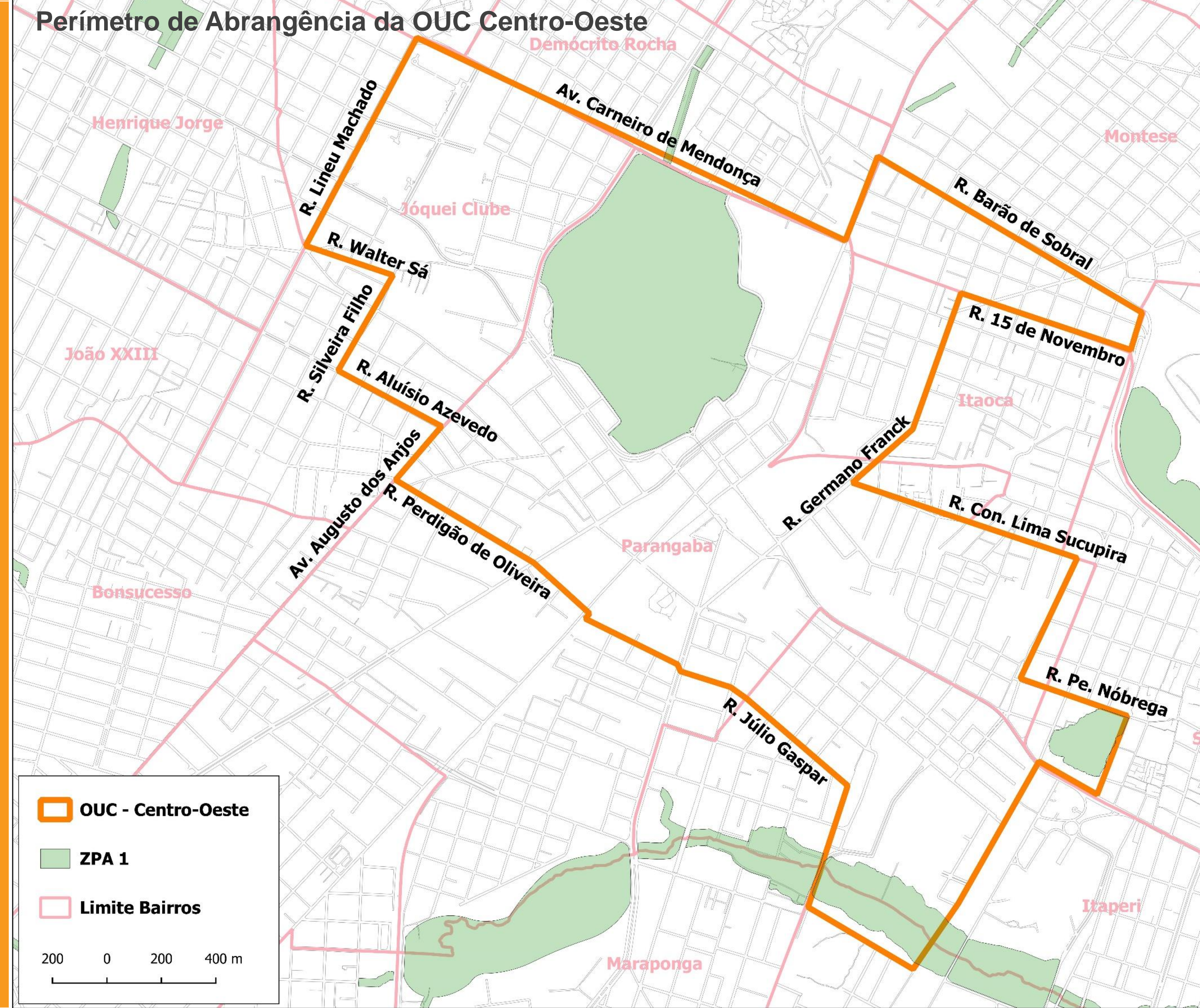
## Potencialidades:

- Localização estratégica de integração da Zona Oeste com o restante do município;
  - Área de alta capilaridade urbana e fluxo de pessoas;
- Possibilidades de expansão imobiliária no entorno do terminal de integração de ônibus, terminal do VLT e das estações do metrô Linha Sul.
- Centralidade da Lagoa da Parangaba - patrimônio histórico e ambiental.



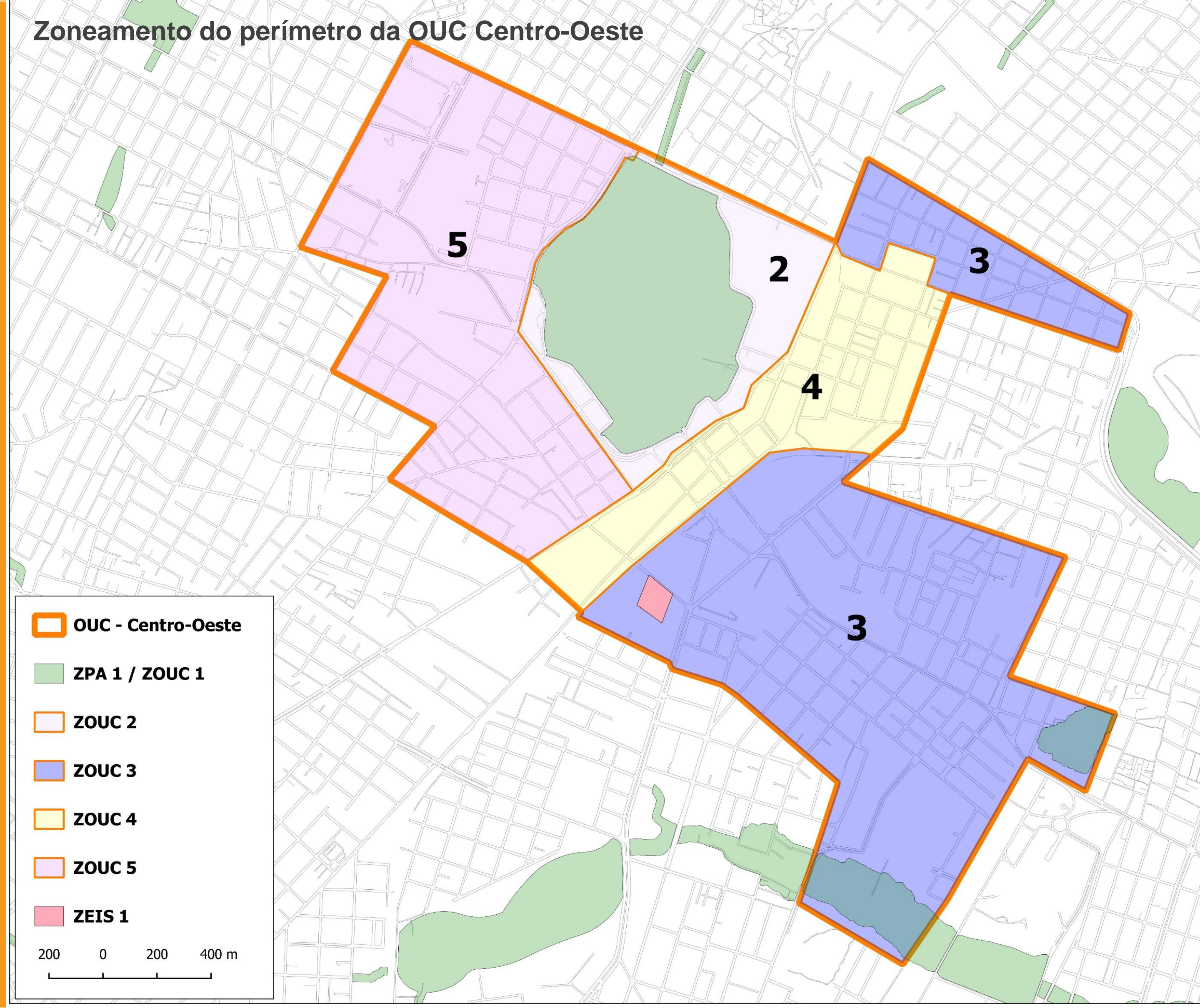
Lagoa da Parangaba

# Abrangência Territorial



# Abrangência Territorial

## Zoneamento do perímetro da OUC Centro-Oeste



# Abrangência Territorial



## **Zoneamento do perímetro da OUC Centro-Oeste**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.



# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Centro-Oeste compreende:

## **I - Regularização fundiária:**

a) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas na **Comunidade Itaperi** situada ao longo da via Rua Benjamim Franklin.

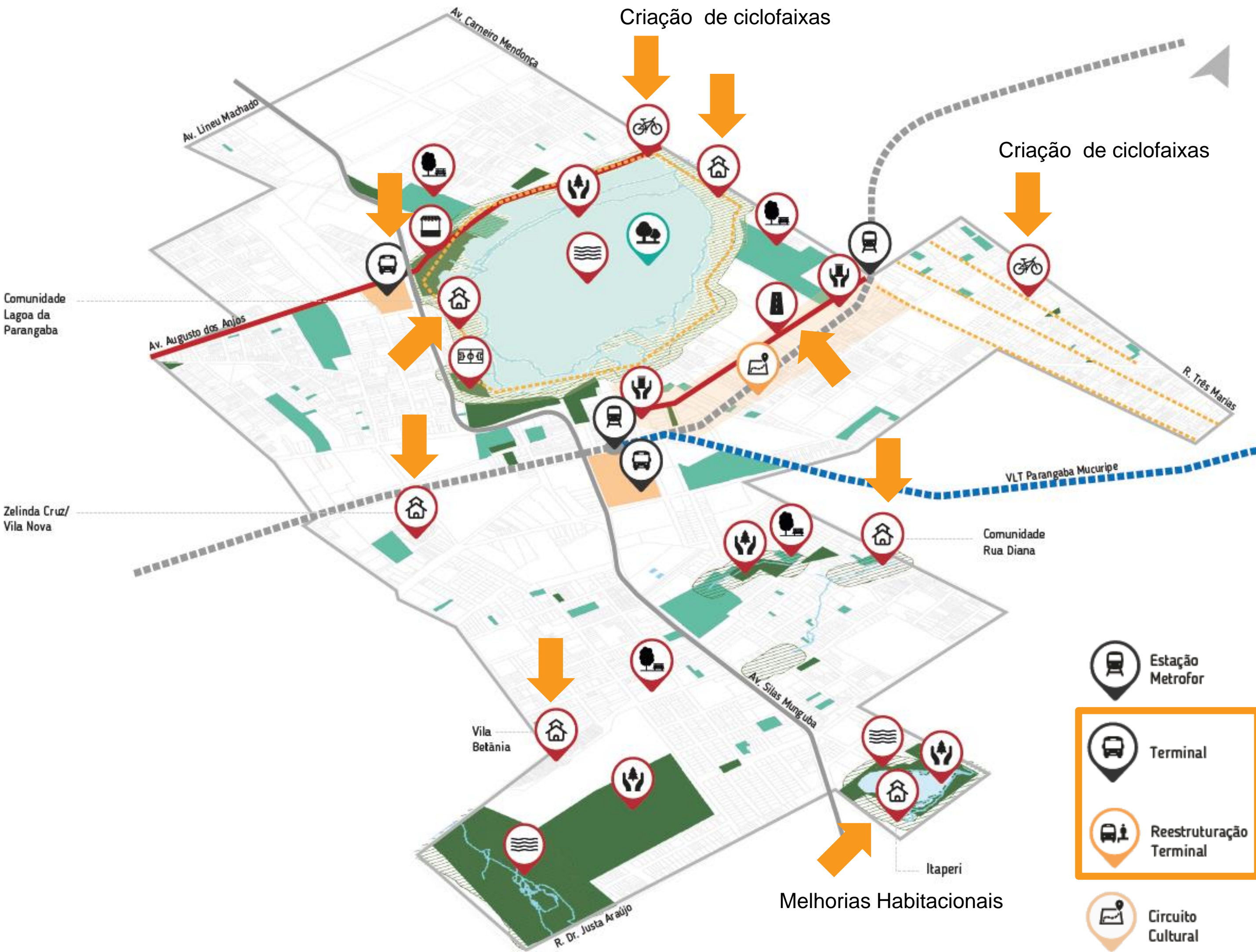
## **II - Infraestrutura Viária:**

a) **requalificação da Estação da Lagoa e da Estação da Parangaba** como terminais multimodais;

b) construção de **malha cicloviária que circunde toda a margem da Lagoa da Parangaba** com o objetivo de fortalecer e estimular o lazer, além do deslocamento por bicicletas;

b) **criação de ciclofaixa nas seguintes vias eixos:** Rua Professor Teodorico e Rua Elvira Pinho e Rua 15 de Novembro;

# Melhorias Habitacionais e Infraestrutura Viária



## Melhorias Propostas

### OUC Centro-Oeste



# Plano de Melhorias

## III - Recursos Hídricos e entorno:

- a) **recuperação ambiental das margens da Lagoa da Parangaba**, promovendo a despoluição, eliminação das saídas de esgotos e reestruturação paisagística;
- b) construção de pista de corrida e caminhada no entorno a Lagoa da Parangaba, incentivando a prática esportiva e a caminhada contemplativa local.

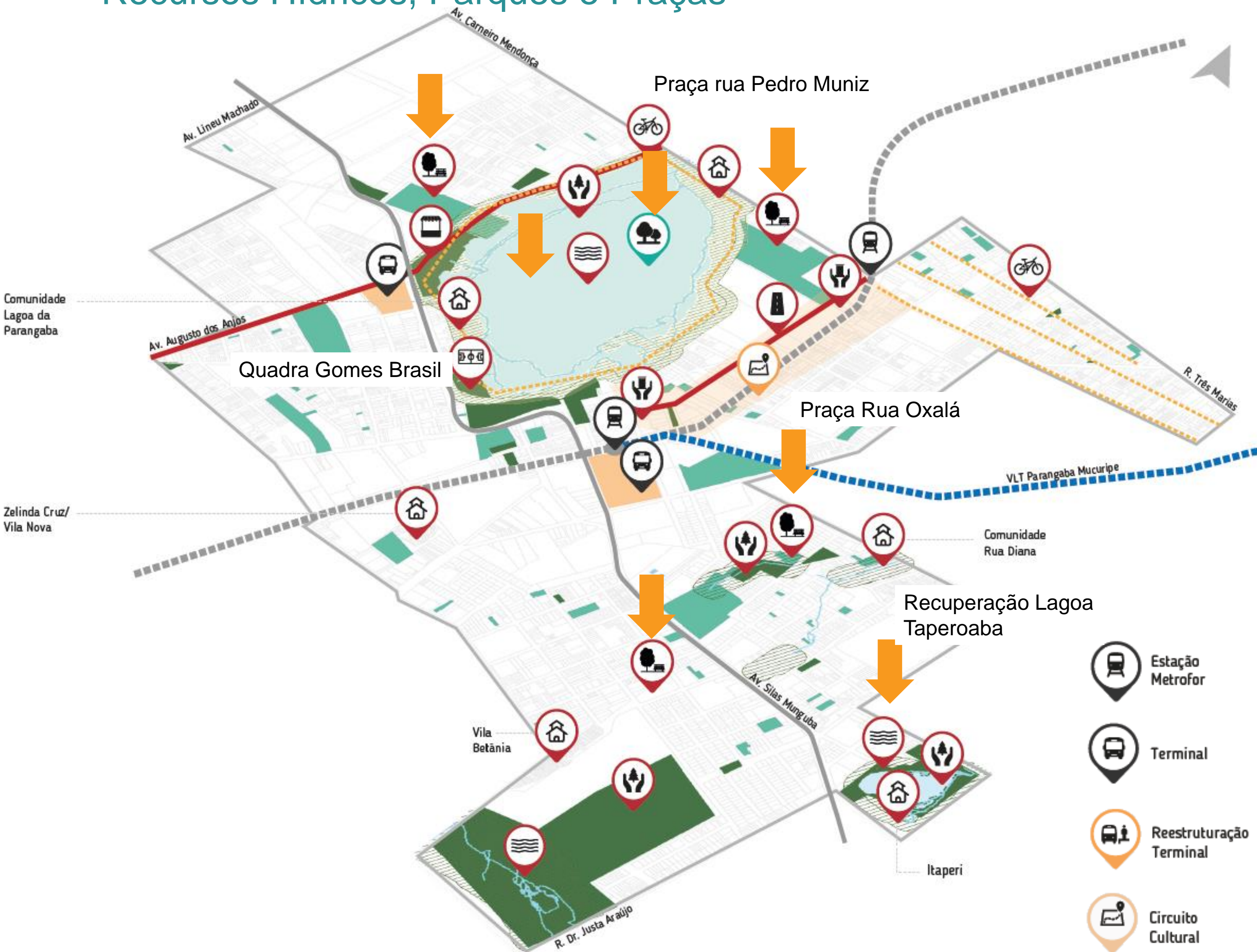
## IV – Parques:

- a) recuperação ambiental e criação do **Parque da Lagoa Taperoaba** situado entre as vias Rua Padre Nóbrega, Rua Benjamim Franklin, Avenida Dr. Silas Munguba e Rua Dr. Justa Araújo, oferecendo mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização.

## V – Praças:

- a) construção de **praça na Rua Pedro Muniz**
- b) construção de **praça na via Rua Oxalá**
- c) requalificação **das Praças da Igreja Matriz da Parangaba** situadas entre as vias Rua Carlos Amora; Rua Pedro Segundo e Avenida Carlos Amora
- d) construção de praça e reestruturação de **campo de futebol situado na Rua Gomes Brasil**
- e) requalificação da **Feira dos Pássaros**

# Recursos Hídricos, Parques e Praças



## Melhorias Propostas

### OUC Centro-Oeste

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

# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos **residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer**, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **Preservação do patrimônio,**
- **Lazer associado à Lagoa da Parangaba,**
- **Atividades de lazer e entretenimento** geradoras de oportunidades econômicas.

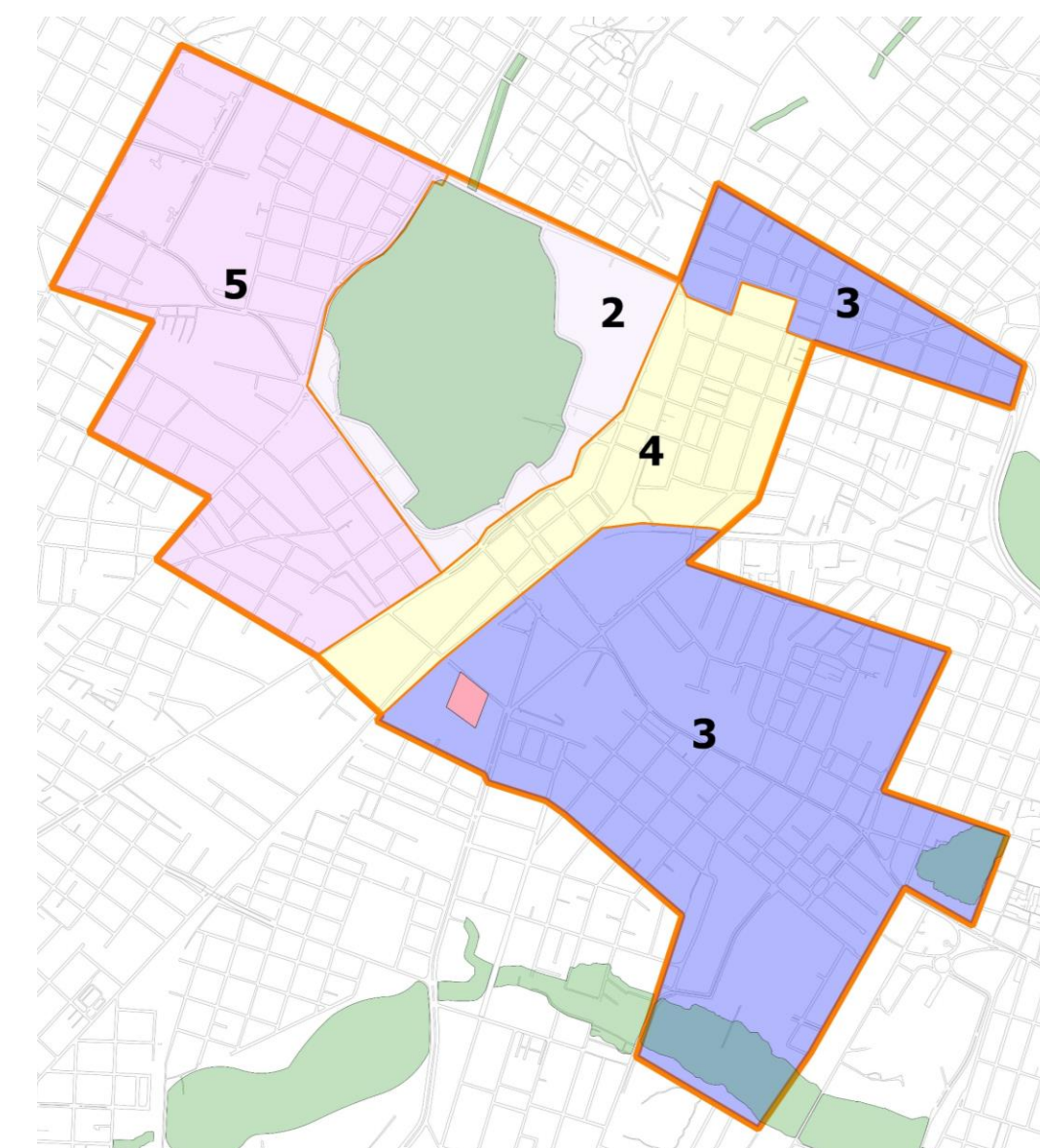
SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	<b>ZOUC 1</b>	***	0	100	0	0	0
0,6	15	<b>ZOUC 2</b>		1	40	60	60	48
3,0	72	<b>ZOUC 3</b>		5	20	80	80	72
2,0	48	<b>ZOUC 4</b>		4	30	70	70	48
2,0	48	<b>ZOUC 5</b>		3	20	80	80	72

# Programa Básico de Ocupação

OUC CENTRO-OESTE



ZEIS 1





**Projeto das Novas**  
OUCs em Fortaleza

**OUC MACEIÓ-PAPICU**



# OUC Maceió - Papicu

## Potencialidades:

- Recuperação de mais-valia a partir da OUC da Lagoa do Papicu já existente;
- Localização estratégica com investimentos públicos de acessibilidade – VLT, Metrofor e Terminal do Papicu;
  - Área com dois importantes corredores de mobilidade: Via Expressa e Avenida Santos Dumont;
- Área de maior valorização de preço da terra com a presença de terrenos vazios.

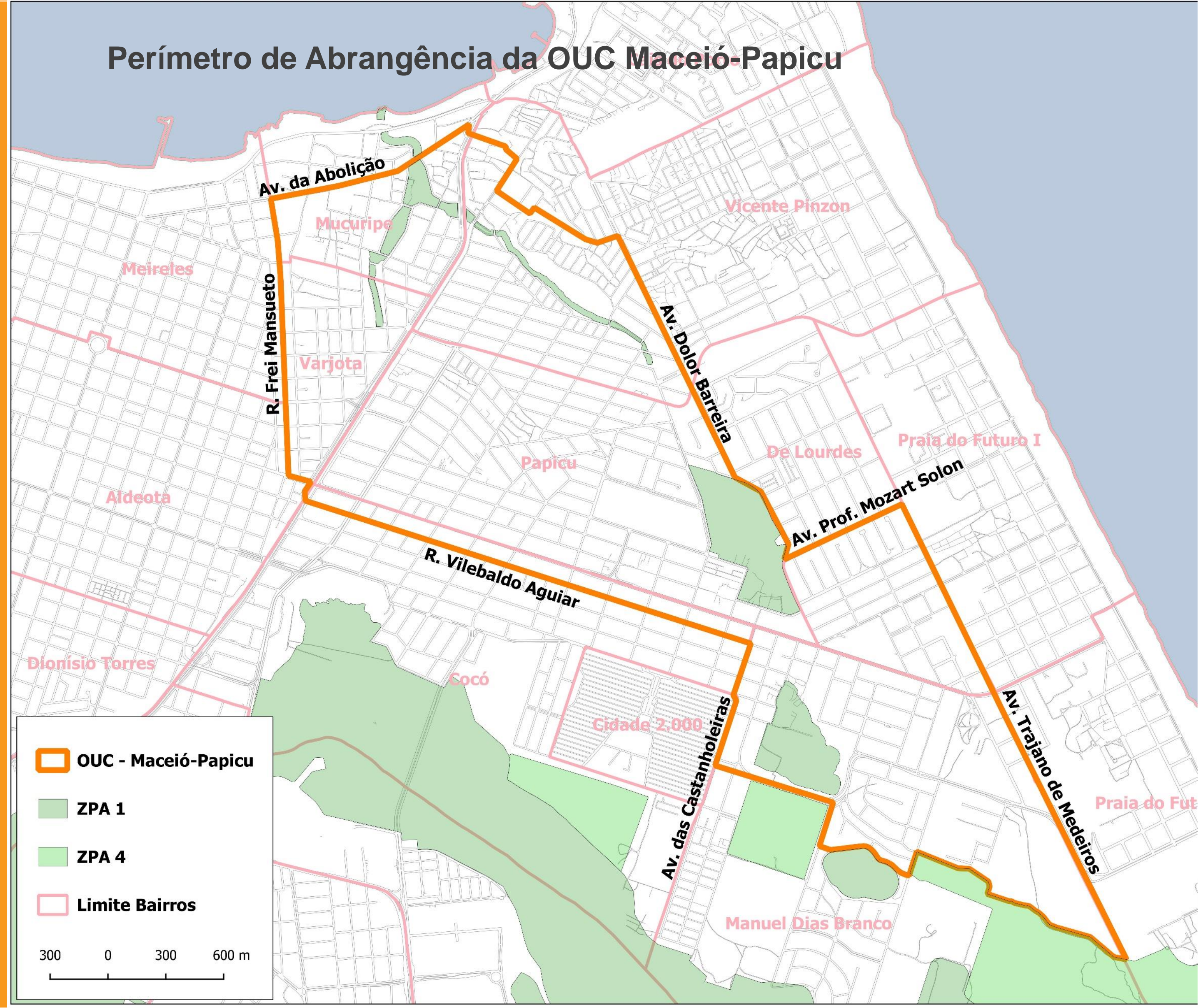


Lagoa do  
Papicu



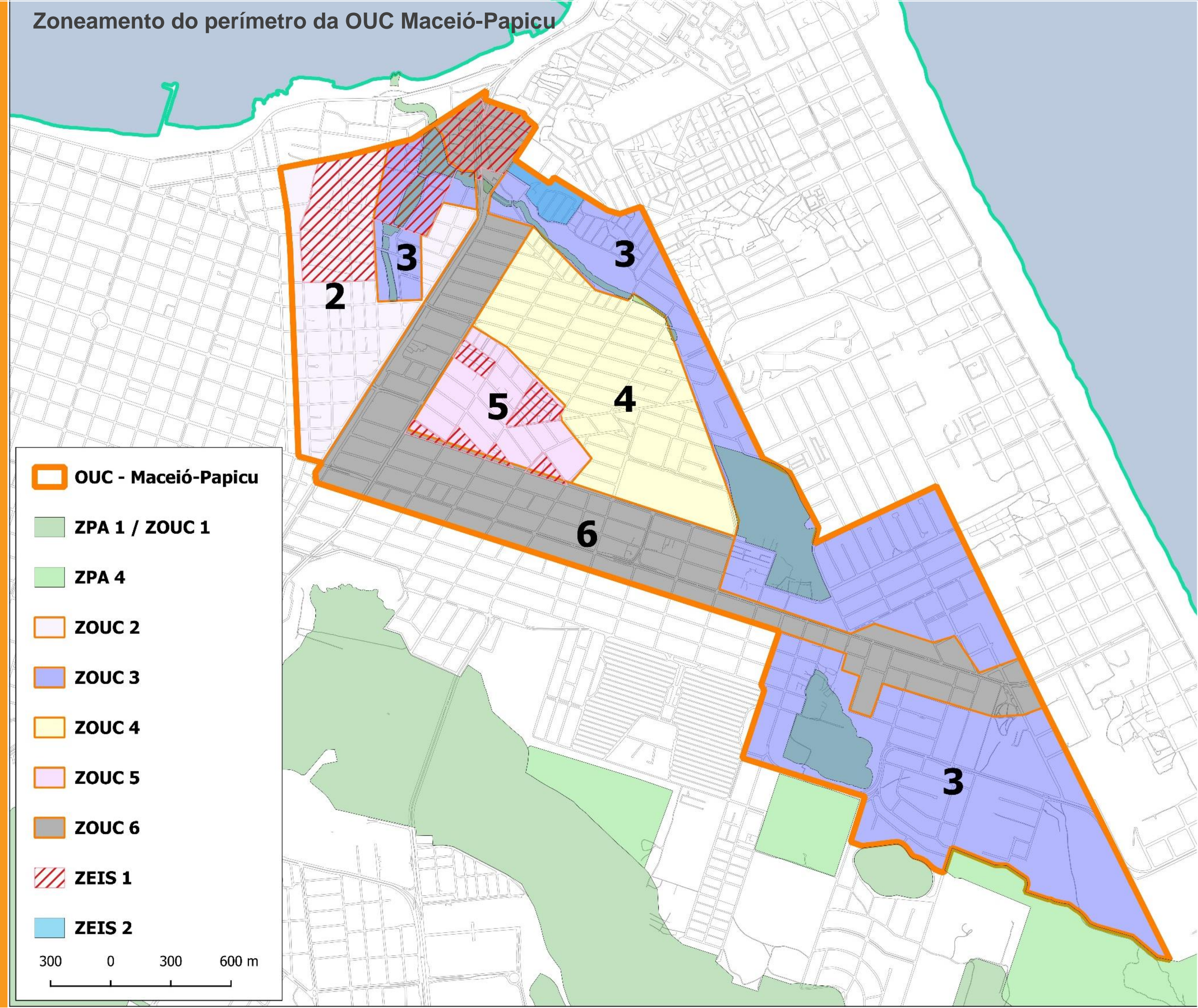
# Abrangência Territorial

## Perímetro de Abrangência da OUC Maceió-Papicu



# Abrangência Territorial

Zoneamento do perímetro da OUC Maceió-Papicu



# Abrangência Territorial



## **Zoneamento do perímetro da OUC Maceió Papicu**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

As Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

# Plano de Melhorias

O Plano de Melhorias Urbanas da OUC Maceió-Papicu compreende:

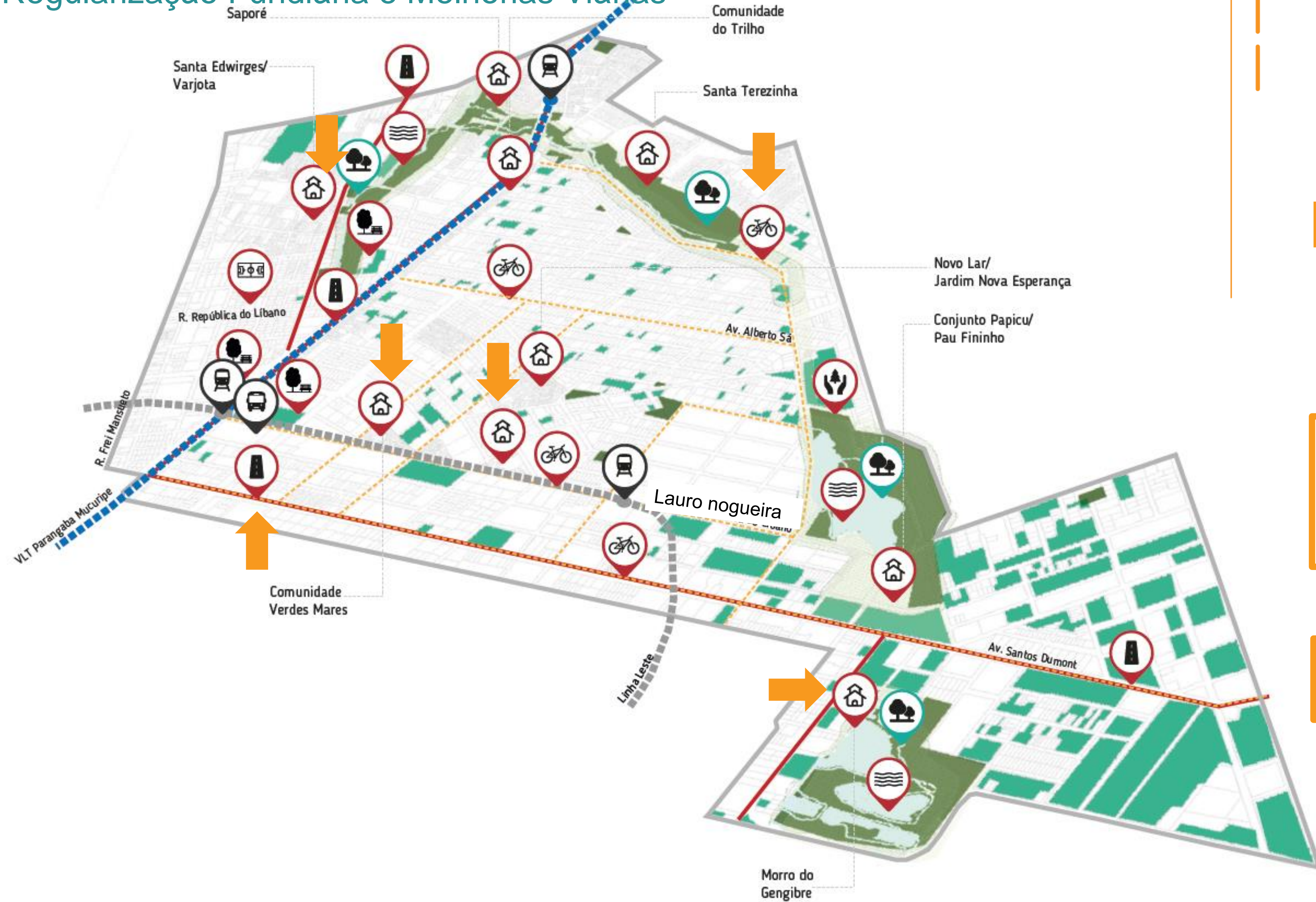
## I - Regularização fundiária:

- a) regularização fundiária, solução habitacional com qualificação e melhoria da infraestrutura básica e oferta de equipamentos urbanos nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), das comunidades e dos aglomerados subnormais localizados na área de abrangência da Operação e seus entornos;
- b) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## II - Infraestrutura Viária:

- a) Melhorias da **caminhabilidade do corredor da Via Expressa**
- b) construção de **ciclovia** na via Rua Dr. Francisco Matos seguindo para Rua Prisco Bezerra, Rua Oliveira Viana, Rua Engenheiro Melo Nunes, Rua Flórida, contornando a área de verde;
- c) **criação de ciclofaixa** nas seguintes vias: Rua Coronel Manuel Jesuíno, Rua Desembargador Lauro Nogueira, Rua Almeida Prado continuando pela Rua José Rangel sentido Lagoa do Papicu, Rua Júlio Azevedo, Rua Valdetário Mota e Avenida Alberto Sá;

# Regularização Fundiária e Melhorias Viárias



## Melhorias Propostas

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

# Plano de Melhorias

## III - Recursos Hídricos e entorno:

a) recuperação ambiental e criação do **Parque Urbano da Lagoa do Gengibre**, oferecendo projeto urbanístico contendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização, visando uma integração com a comunidade do Morro do Gengibre.

## IV – Parques:

IV - Criação de **parque urbano abrangendo a área do Setor Verde** – fomentando a cultura ecológica e propiciando à população um local de visitação;

## V – Praças:

a) **construção de nova praça** entre as vias Avenida Júlio de Abreu e Avenida Dom Luís sobre talude

b) revitalização de **quadra esportiva existente entre as vias Rua República do Líbano e Rua General Dutra**, oferecendo mobiliários como arquibancadas e vestiários para usufruto da comunidade;

c) construção de praça na **Rua Dr. Alísio Mamede (Varjota)**

# Melhorias Propostas

## OUC Maceió-Papicu



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

# Programa Básico de Ocupação

Renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área.

Incentivos às vocações econômicas da área no que se refere à:

- **Atividades de serviços e comerciais** geradoras de oportunidades econômicas.
- **Atividades de lazer e entretenimento**



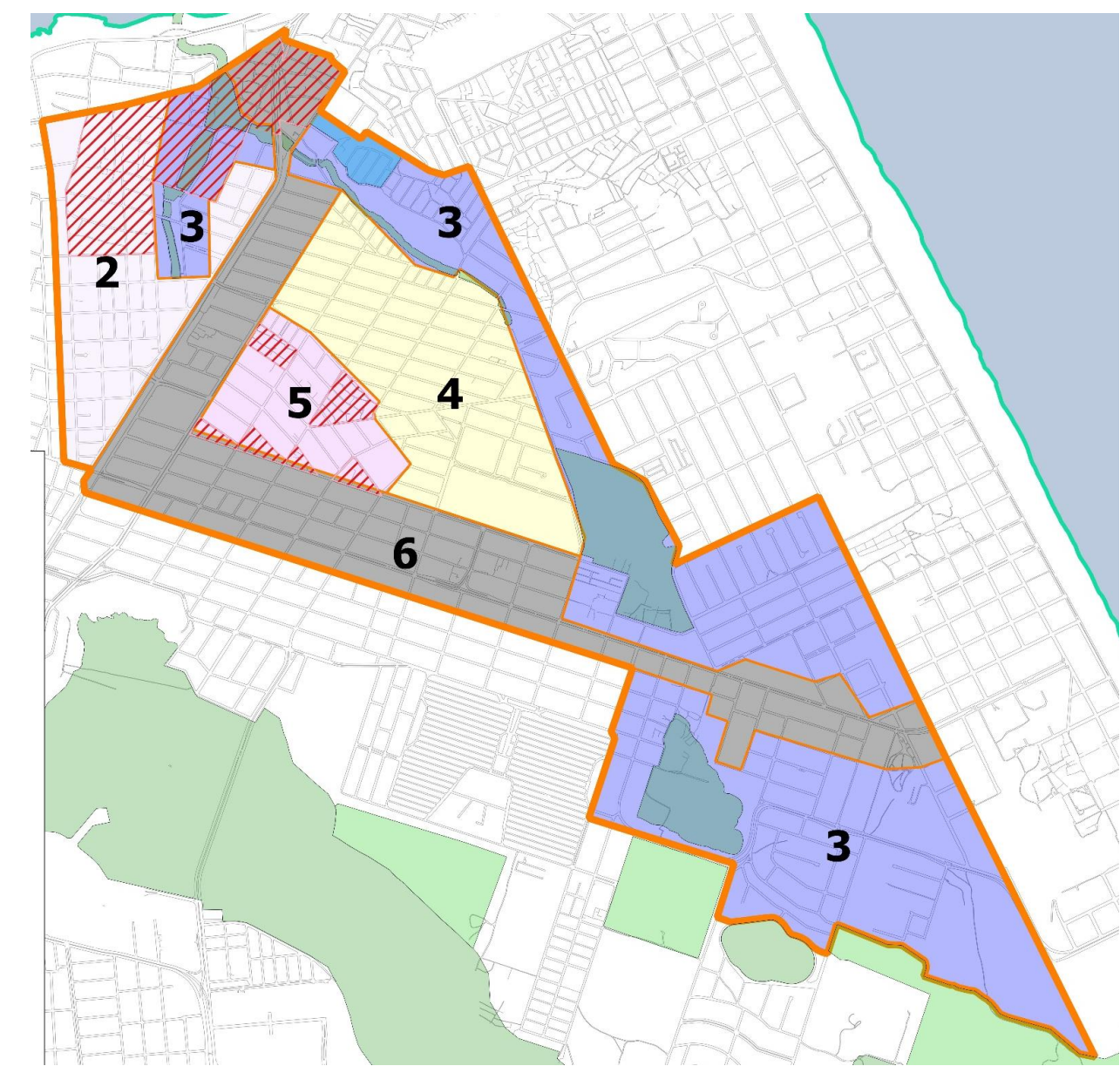
SEM OUC		COM OUC						
IA MÁX	ALT MAX	ZONA	IA BAS	IA MAX	TX PERM	TX OCUP	TX OCUP SUB	ALT MAX
0	0	ZOUC 1	***	0	100	0	0	0
3,0	72	ZOUC 2		4	30	60	60	72
1,0	48	ZOUC 3		2	30	60	60	48
3,0	72	ZOUC 4		4	30	70	70	72
3,0	72	ZOUC 5		3	30	60	60	72
3,0	72	ZOUC 6		5	20	80	80	95

# Programa Básico de Ocupação

OUC MACEIÓ PAPICU



-  ZEIS 1
-  ZEIS 2





# Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

