



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

FORTALEZA – CEARÁ- BRASIL

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

A CIDADE FORTALEZA



BRASIL



**ESTADO
CEARÁ**



**CIDADE DE
FORTALEZA**

População: 2,6 milhões de habitantes (estimativa 2019)

Densidade habitacional: 7745 hab/km²

Atividades econômicas:

Serviços 68,6%; Indústria 16,6%; Administração e Serviços
Públicos 14,7%; Agropecuário 0,09% (IBGE 2014)



A CIDADE FORTALEZA

2ª maior área de influência do Brasil em número de municípios, abrangendo 786 cidades

6º Maior Mercado de Trabalho do Brasil

3ª cidade do Brasil em investimentos imobiliários

5ª cidade do Brasil em população

Possui as melhores universidades, pública e privada, do Norte/Nordeste, sendo referência no ensino superior

Prêmio SEBRAE Prefeito Empreendedor (2016) por meio do Programa de Empreendedorismo Sustentável, beneficiando 50 mil pessoas

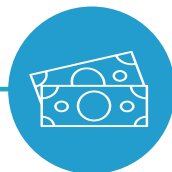
Melhor Capital do Brasil para receber Investimentos Externos (Towers Watson, 2015)



Hub de conexões aeroportuárias no Brasil com 36 voos internacionais por semana do Aeroporto Internacional Pinto Martins, com a possibilidade de ampliação (ago, 2018)



Capital brasileira com melhor posição estratégica para os continentes europeu, americano e africano - 06 (seis) horas.



2ª Cidade do Brasil na Geração de Novos Empregos, no Período 2013-2016



Melhor Capital Brasileira no Ambiente Regulatório (Endeavor 2018)



Hub Digital da América do Sul com a maior concentração de cabos submarinos de fibra ótica do continente Americano



3ª Cidade Inteligente do Brasil – (Ranking of Smart Cities Services (RSCI) - Teleco Consulting)



4ª capital com melhor situação fiscal no Brasil (Fiscal Management Index, 2017)



8º lugar no ranking de Cidades do Futuro (Financial Times, 2017)

SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEUMA

MISSÃO, VISÃO E VALORES

MISSÃO

Planejar e controlar o ambiente natural e o ambiente construído do Município de Fortaleza, assegurando o direito à cidade e o bem-estar de seus habitantes.



VISÃO

Implementar as políticas urbano-ambiental, com a manutenção dos mecanismos de gestão interna e a intensificação do fortalecimento institucional, por meio da capacitação continuada e dinamização dos mecanismos de comunicação interna e externa, gerando o sentimento de pertença do servidor para com o Órgão e a Prefeitura, e do cidadão com a cidade.

PROPÓSITO:

fazer de Fortaleza uma cidade de oportunidades para todos

VALORES

Rigor técnico

Pautar as decisões em bases técnicas apoiadas por dispositivos legais.

Compromisso

Prezar pela excelência do serviço público prestado.

Cooperação

Fortalecer as relações interpessoais, o diálogo e a gestão compartilhada com o cidadão.

Inovação

Democratizar o acesso por meio da modernização e simplificação dos procedimentos.

Ética

Agir com impessoalidade de transparência.

EIXOS DE ATUAÇÃO

- Fortaleza Cidade Empreendedora (FCE)
- Fortaleza Cidade Sustentável (FCS)
- Fortaleza Cidade Interativa (FCI)

PROJETOS

- Projetos Estruturantes
- Ações Continuadas
- Ações Complementares
- Projetos

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

1. Propor medidas para o cumprimento da função social da cidade mediante planejamento e gestão dos ambientes natural e construído no município de Fortaleza.
2. Promover a qualidade urbana e ambiental da cidade, por meio da eficiência dos serviços de licenciamento e monitoramento dos ambientes natural e construído.
3. Promover a melhor compreensão das práticas/exigências de controle urbano e ambiental.
4. Estabelecer medidas que vise à participação democrática, responsável e positiva para o crescimento sustentável, mediante ao debate nos diversos canais de comunicação da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

CRIAÇÃO DA **GERÊNCIA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)**

o objetivo de proporcionar negócios e melhorar as atividades econômicas na cidade, por meio do planejamento urbano (instrumentos e regulamentações).

ATRIBUIÇÕES **CENUR**

- Implementar e monitorar instrumentos urbanísticos fomentadores de receitas tais como as Operações Urbanas e as Outorgas Onerosas.
- Desenvolver Estudos de Mercado para orientar o desenvolvimento de novos negócios.
- Orientar na melhoria continua da legislação urbanística a partir da elaboração de estudos de mercado.

SOLO URBANO
É UM DOS PRINCIPAIS
ATIVOS DE UMA CIDADE.

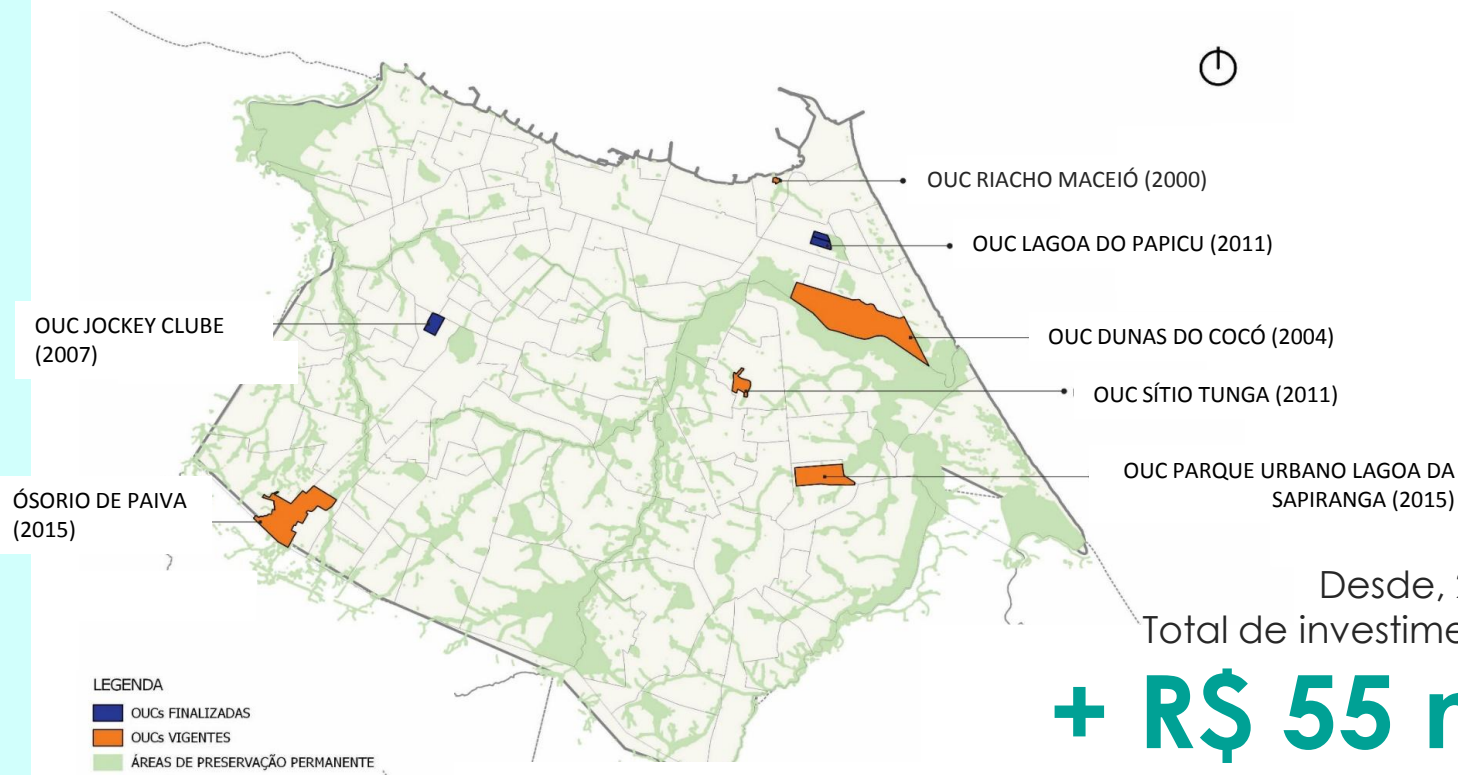
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

- Zonas de Dinamização Urbanística e Socioeconomica – ZEDUS
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Outorga Onerosa Alteração de Uso
- Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

SOLO URBANO

É UM DOS PRINCIPAIS **ATIVOS** DE UMA CIDADE.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC



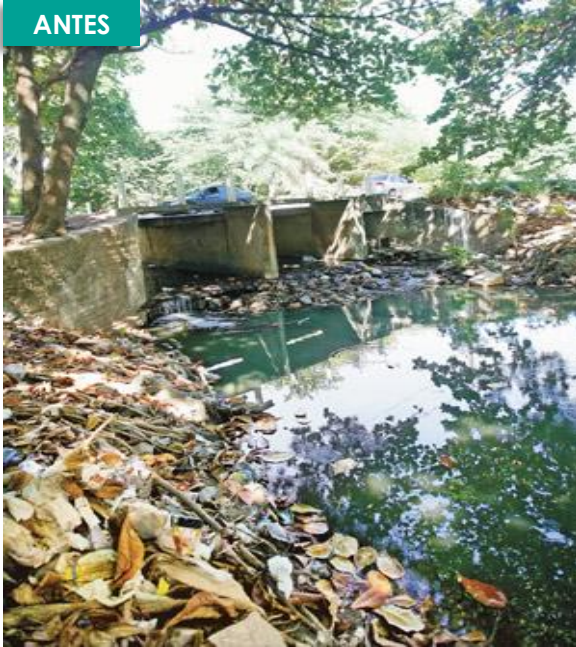
Desde, 2013,
Total de investimento das OUCs:

+ R\$ 55 milhões

EM ECONOMIA NOS COFRES PÚBLICOS

OUC RIACHO MACEIÓ – LEI N° 8503/2000

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



Finalizado em julho de 2014

Foz do Riacho Maceió requalificada.

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

ANTES



Fábrica Brahma desativada. (2011)

FONTE: <http://www.fortalezanobre.com.br/2011/09/fabrica-da-brahma-so-restou-saudade.html>

DEPOIS

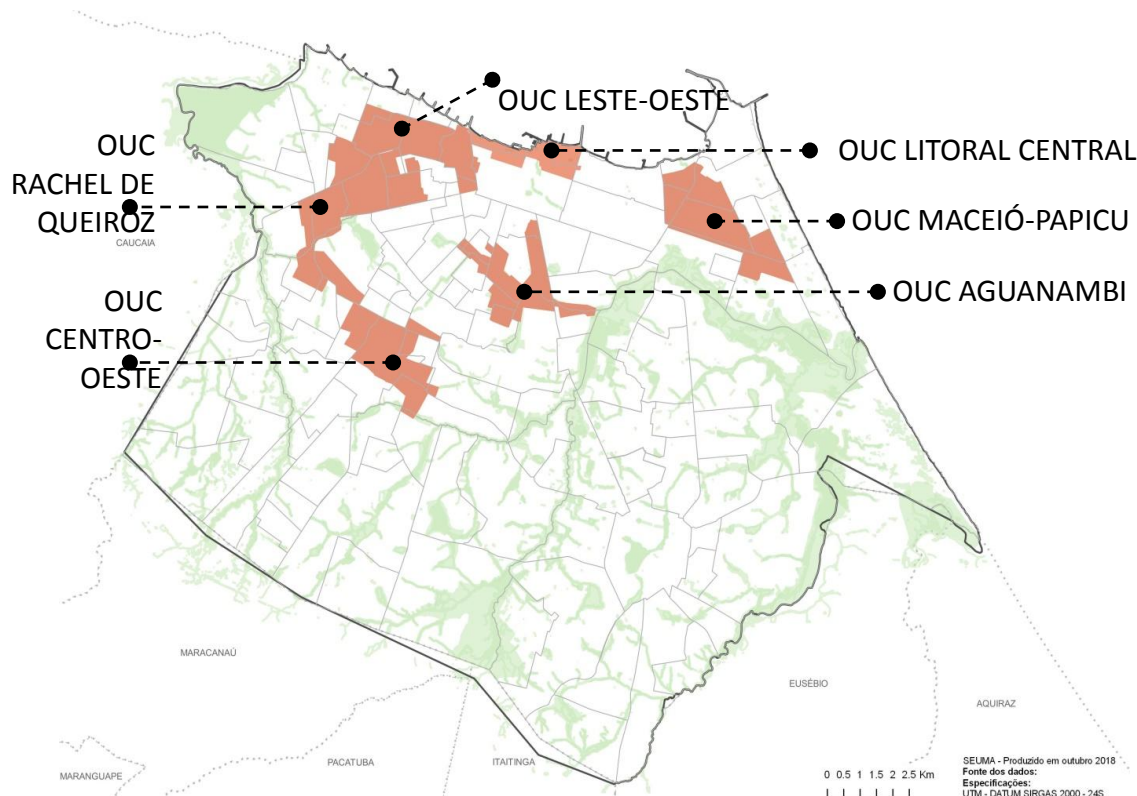


Finalizado em outubro de 2014

Alargamento viário e requalificação da Lagoa do Papicu.

FONTE: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/capital-e-cidade-com-mais-operacoes-urbanas-consorciadas-no-brasil-1.1875921>

NOVAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



CENÁRIO DE 10 ANOS:

Mercado imobiliário (VGV):

Acréscimo de

17,2 bi

Geração de empregos:

217 mil

novos empregos

OUTORGAS ONEROSAS DE ALTERAÇÃO DE USO

Dinamização urbanística e socioeconômica mediante flexibilização urbanística de projetos especiais

Desde 2016

Total de arrecadação das OOAU:

+ 62 milhões

em economia aos cofres públicos

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOUA)

HOTEL ESPLANADA

Antes: Hotel desativado

Depois: Residencial Multifamiliar

- Ampliação do Potencial Construtivo
- Permissão para Alteração do Gabarito - 125m (40 andares)
- Contrapartida: R\$26 milhões



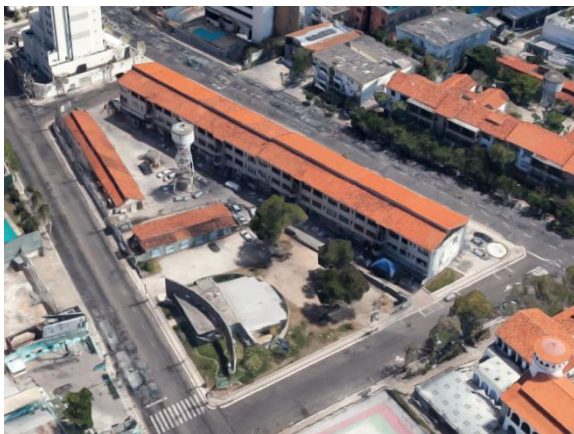
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOUA)

SÃO CARLOS CONDOMINIUM

Antes: Diversas Atividades Comerciais

Depois: Residencial Multifamiliar

- Ampliação do Potencial Construtivo
- Permissão para Alteração do Gabarito - 125m (40 andares)
- Contrapartida | R\$13 milhões



ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA (ZEDUS)

20%

dos novos negócios de
Fortaleza estão em ZEDUS

29.309

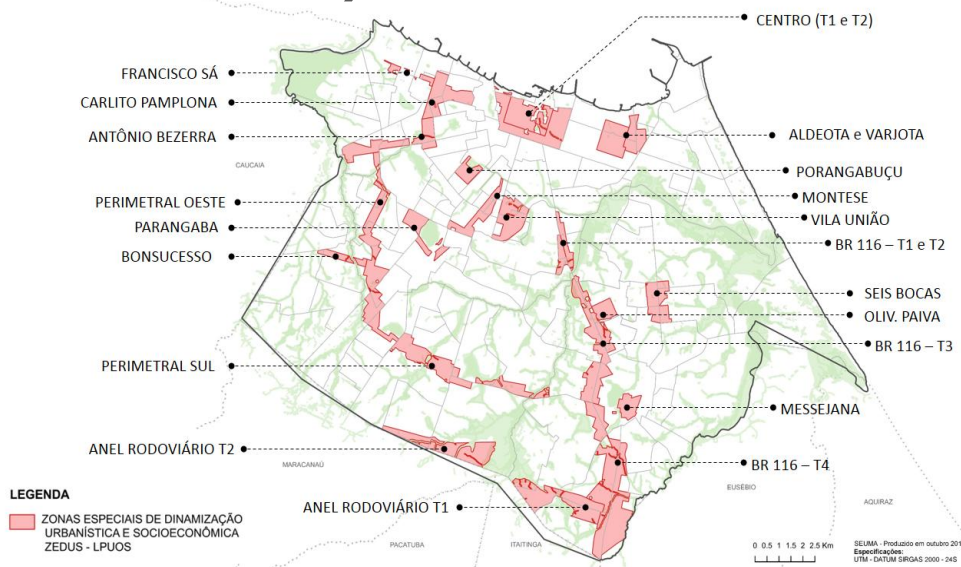
Novos Negócios
em Fortaleza

Jan 2018 | Jun 2019

6.041
em ZEDUS

23.268
em outras áreas

As áreas das ZEDUS equivalem a
12% da cidade de Fortaleza



ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA (ZEDUS)

**PLANEJAMENTO EM
ESCALA LOCAL**

INCENTIVOS FISCAIS

**HORÁRIO DE
FUNCIONAMENTO**

- Foram regulamentadas 23 Zonas Especiais de Dinamização Urbana e Socioeconômica. Representam 12% do território do Município.
- Reconhecimento das especificidades locais, para dinamizar e intensificar suas vocações.
- Integração com políticas de desenvolvimentos econômico:
PRODEFOR, PARQFOR e Lei do Horário de Funcionamento do Comércio e Serviços.



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Transit Oriented Development (TOD) + Land Value Capture (LVC)



Ms. Agueda Muniz – Secretariat of Urban Planning and Env., SEUMA (City of Fortaleza)

Mr. Marcos Santos – National Secretariat of Urban Mobility, SEMOB (Ministry of Cities)

Mr. Lucio Gomes – State Secretariat of Infrastructure, SEINFRA (State Government)

Ms. Emanuela Monteiro – Urban Specialist, TTL



Government
of Japan

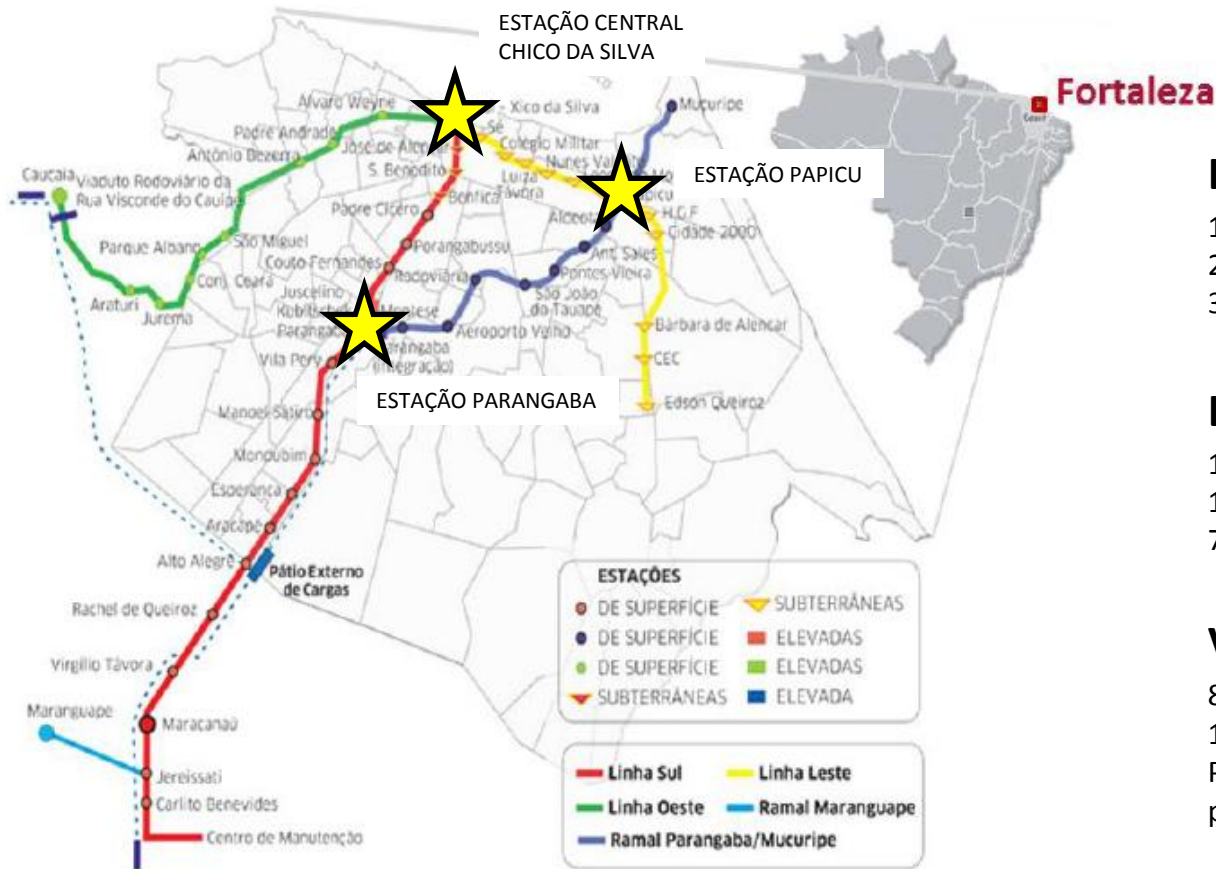


WORLD BANK GROUP
Social, Urban, Rural & Resilience



FORTALEZA

SISTEMA DE TRANSPORTE METROFERROVIÁRIO



Linha Sul

19 estações em operação
24,1 km de extensão
34 mil pessoas transportadas por dia útil

Linha Oeste

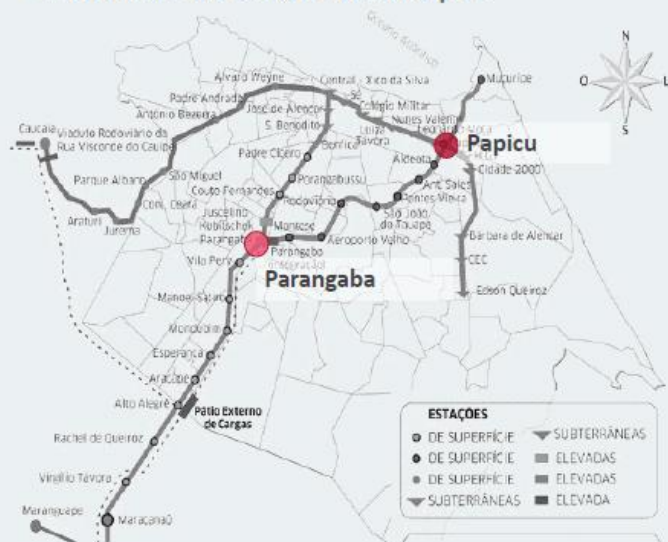
10 estações em operação
19,5 km de extensão
7,9 mil pessoas transportadas por dia

VLT

8 estações em operação (10 projetadas)
10,8 km em operação (13,2 km projetados)
Previsão de demanda potencial = 90 mil passageiros por dia.

Análise e validação das estações

As estações selecionadas para exemplificar esse estudo tratam de estações intermodais, com importante função de nó da rede metroferroviária – Linha Sul, Linha Leste e VLT Parangaba-Mucuripe - e terminais de ônibus municipal.



Papicu



- A futura estação de metrô Papicu localiza-se no nordeste da cidade, perto de bairros com o metro quadrado mais caro de Fortaleza.
- Conectará a linha Leste -Amarela com o VLT Parangaba - Mucuripe e o atual terminal de ônibus urbano de Papicu

Parangaba



- Está localizada no sudoeste da cidade, em uma região mais peiriférica.
- A estação do metrô Parangaba já existe, desde 2012 e faz parte da linha Sul do metrô com a já construída estação do VLT Parangaba – Mucuripe
- Maior terminal urbano de ônibus da cidade, em termos de demanda de passageiros.

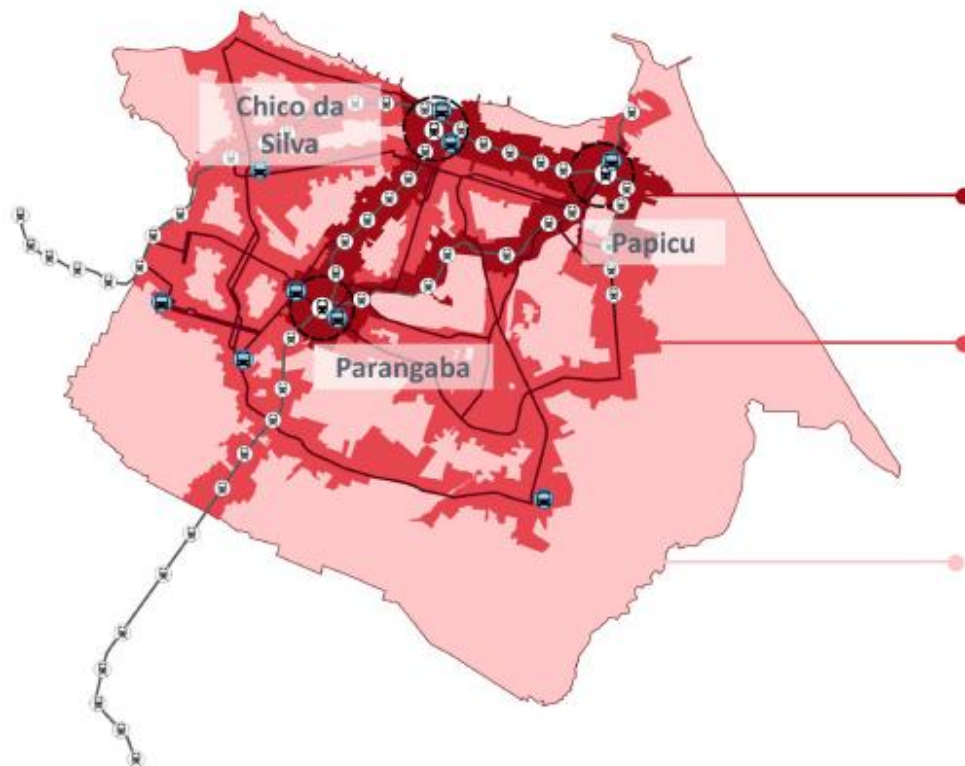
3V Framework – Resultados da avaliação

	Valor de Nó	Valor de Lugar	Valor de mercado	Recomendação
Estação Papicu 	✓✓	✓✓	✓✓✓	Transformação Investir em melhor desenho urbano, incrementar a concentração de empregos. Recomendável alta densidade e baixo número de vagas de Estacionamento.
Estação Parangaba 	✓✓✓	✓	✓✓	Intensificação Investir em projetos chave que desencadem outros desenvolvimentos. Recomendável habitação e HIS. Transformar a malha urbana facilitando o movimento de pedestres e melhorando a caminhabilidade.

Portanto, a seleção das duas estações inseridas em contextos urbanos e dinâmicas imobiliárias distintas possibilita o desenvolvimento de um estudo mais amplo da potencialidade de aplicação de mecanismos de LVC.

FORTALEZA

TOD + LVC



Indução x restrição

N1 – Triângulo Desenv. Estratégico

Estratégico

maior oferta de potencial construtivo e adensamento populacional

N2 – Nova ZEDUS

Prioridade intermediária de desenvolvimento e baseado no DOT

N3 – Cidade

Menor prioridade de desenvolvimento, parâmetros urbanísticos mais restritivos

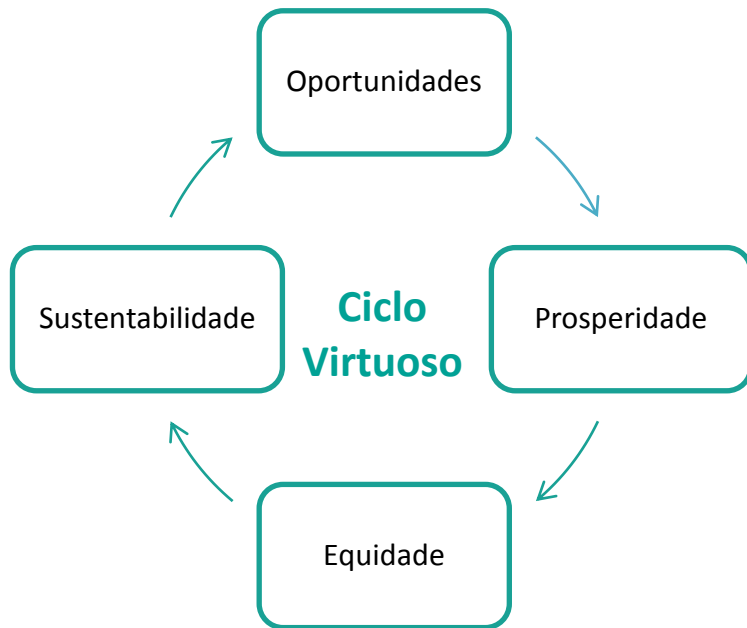


**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

REVISÃO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



REFERÊNCIAS e OBJETIVOS RELACIONADOS

PLANO DIRETOR 2019

PROJETO ORLA

FORTALEZA 2040



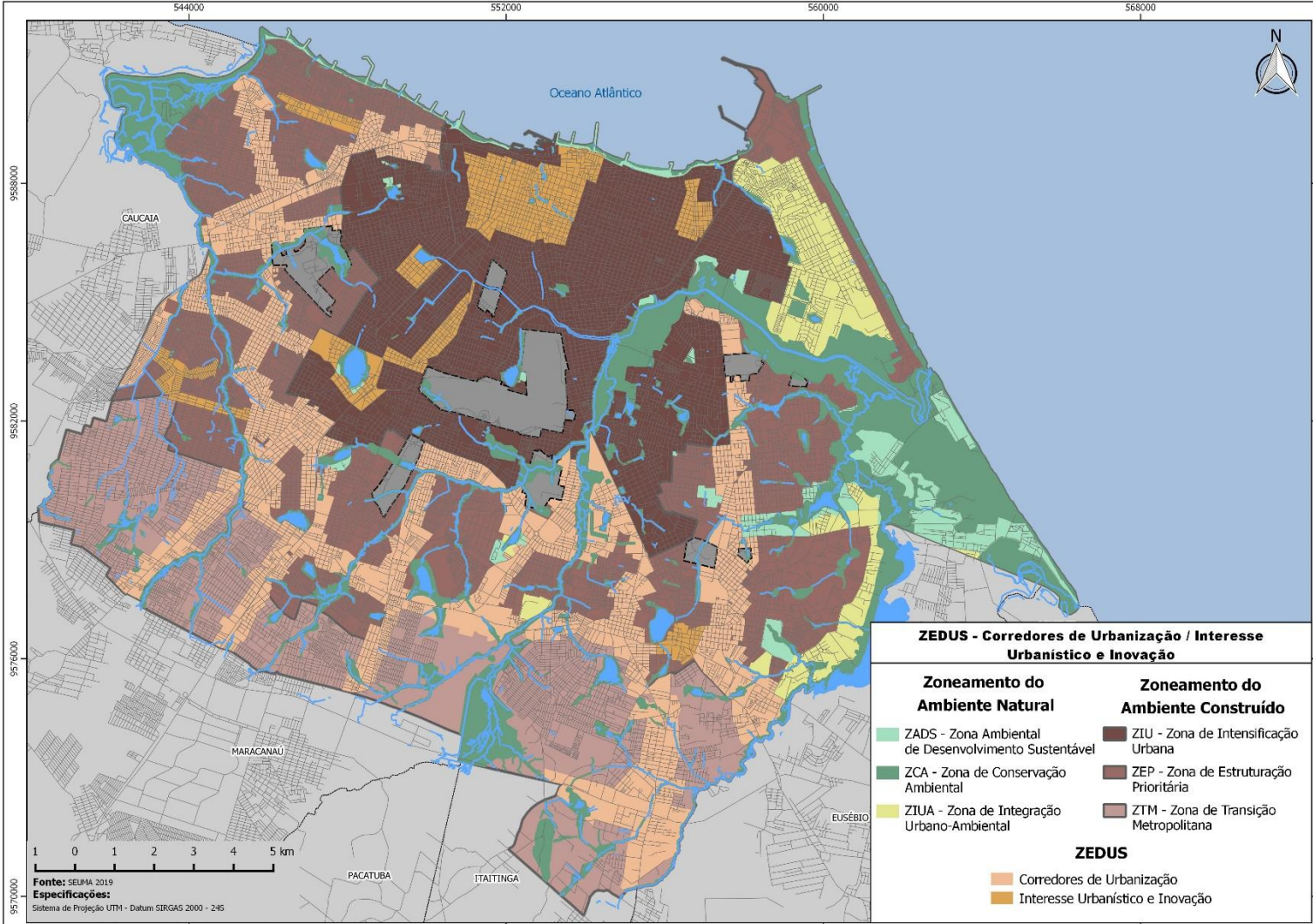
CORREDORES

1. Metrô;
2. VLT;
3. Avenida Tenente Lisboa;
4. Avenida Mister Hull,
Avenida Bezerra de
Menezes;
5. Avenida Silas Munguba,
Avenida Oliveira Paiva;
6. Avenida dos
Expedicionários;
7. Avenida Dom Manuel até
BR-116;
8. Avenida Desembargador
Moreira até Alberto
Craveiro;
9. Perimetral;
10. Avenida Engenheiro
Santana Júnior, Avenida
Washington Soares;



PROPOSTA ZONEAMENTO

NOVO PLANO DIRETOR



A FORTALEZA DE OPORTUNIDADES





Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente