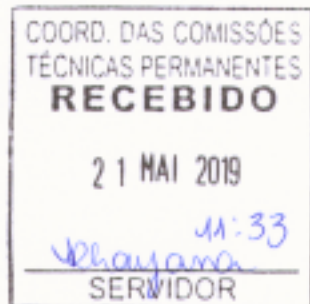




Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

PARECER Nº. 004/2019

AO PROJETO DE LEI Nº 0087/19 (Mensagem nº 23/19).



RELATÓRIO

Versa a preposição em epígrafe, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Fortaleza, que estabelece Diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Aguanambi, o qual dispõe sobre mecanismos para sua implantação.

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um dos principais instrumentos urbanísticos que viabiliza as parcerias público-privadas no Brasil, tendo como objetivo transformar áreas degradadas em termos ambientais, econômicos e sociais.

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei No. 062/2009) considera Operação Urbana Consorciada "o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano."

Estas intervenções, coordenadas pelo poder público municipal, iniciam-se com a elaboração de um plano de Operação Urbana Consorciada, que é submetido à aprovação da câmara municipal para converter-se em lei específica, podendo possuir parâmetros urbanísticos distintos do resto da cidade. Os recursos econômicos necessários para implementação da OUC resultarão de contrapartida a ser exigida do setor privado, sendo esses recursos aplicados dentro do perímetro da operação delimitado por lei.

Dessa forma, as Operações Urbanas Consorciadas permitem que o município trabalhe com uma escala local e atenda a diversidade das demandas urbanas, elaborando um plano mais específico, em complemento do Plano Diretor Municipal que é mais abrangente.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

A Operação Urbana Consorciada autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Em 2015, foi divulgado edital de concorrência pública internacional para “identificar as áreas de interesse para o desenvolvimento de operações urbanas consorciadas, ou seja, identificar, delimitar e definir áreas prioritárias, através de critérios predefinidos, que sejam passíveis da aplicação deste instrumento de desenvolvimento urbano”.

A concorrência pública internacional foi vencida pela empresa Quanta Consultoria, desenvolvendo estudos técnicos aprofundados, com a finalidade de analisar as demandas das diferentes áreas da cidade. Tal análise, culminou na identificação de 06 (seis) possíveis futuras operações urbanas consorciadas.

A operação urbana consorciada Centro-Oeste, uma das (06) áreas identificadas na análise realizada pela empresa Quanta Consultoria, possui localização estratégica central na parte Oeste da cidade de Fortaleza, com destaque para o bairro Parangaba que possui dinamicidade própria, além dos bairros que compõem seu perímetro, tais como: Itaoca e Jôquei Clube.

Com um corredor viário importante da cidade é a Avenida Silas Munguba, sua importância se dar devido sua localização estratégica, pois possibilita a conexão de bairros, utilizando a integração dos terminais da Parangaba e da Lagoa, além de importantes estações de VLT, que compõe a linha Sul que são as estações JK e Parangaba fortalecem a centralidade da área por sua vocação no âmbito da dinâmica de seu sistema viário unindo estes ativos de transporte público, funcionando como um sistema de convergência e redistribuição de linhas e fluxos diários expressivos.

Apesar do potencial de conectividade da área com outras regiões da cidade, é necessário um reordenamento e reestruturação dos nós viários presentes na região que dificultam os acessos e causam embarreiramento do território. A fragilidade da questão ambiental dos recursos hídricos e áreas verdes esbarram nas dificuldades de gestão e requerem um plano de preservação, requalificação e integração aos acessos à malha urbana.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

A Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, visa a recuperação do território pela valorização de seus componentes físicos e socioambientais visando intervenções relacionadas à requalificação urbana, visando o ordenamento territorial a partir de novas diretrizes de uso e ocupação do solo, aproveitando seus importantes corredores de mobilidade, a recuperação de recursos hídricos e de infraestrutura obsoleta na paisagem.

Essa concessão a iniciativa privada visam levar o território e consequentemente seu entorno a uma nova condição de espaço múltiplo, criando-se um novo cenário de convivência social e harmonia entre as classes.

O art. 182 da Constituição Federal outorgou ao poder municipal a competência para tratar da política de desenvolvimento urbano a ser executada conforme diretrizes gerais fixadas por lei complementar, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, obrigatórios para todas cidades acima de 20 (vinte) mil habitantes.

Senão vejamos:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Desse forma, atendendo determinação Constitucional a lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), dispõe em seu artigo 242 a 244 sobre as operações urbanas consorciadas serão coordenadas pelo município que deverá definir as áreas da cidade que receberão a intervenção.

Art. 242 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano. Parágrafo Único - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas: 86 I - a modificação dos parâmetros e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

- II- a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III - a implementação dos planos e projetos especiais de que tratam os arts. 165, 166 e 167 desta Lei.

Art. 243 - São áreas prioritárias para as operações urbanas consorciadas: I - região central: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, ZEDUS;

II - região noroeste: ZEPO, Corredores Troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;

III - região leste: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS; IV - região oeste: ZEPO, METROFOR, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS;

V - região Nordeste: ZEPO, ZEDUS, ZO - trecho Praia do Futuro, ZEIS, Macrozonade PROTEÇÃO Ambiental. Parágrafo Único - Lei municipal específica definirá os limites de cada operação nas áreas prioritárias, compatibilizando-a com os planos e projetos específicos das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 244 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterá, no mínimo:

- I - princípios e objetivos da operação;
- II - definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;
- III - plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;
- IV - termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;
- VII - estudo de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo ambiental;
- VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;
- IX - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana consorciada.

§ 1º - As operações urbanas consorciadas poderão ter perímetros descontínuos no sentido de viabilizar a captação e a aplicação de recursos entre territórios diferenciados do ponto de vista de valorização imobiliária e da problemática socioambiental.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções a serem realizadas em seus respectivos perímetros.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

§ 3º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 4º - O Poder Executivo Municipal deverá aplicar os instrumentos de gestão democrática previstos nesta Lei, em especial os estabelecidos no Título IV, Capítulo II e Capítulo III, nas fases de elaboração, instituição e implementação das operações urbanas consorciadas.

Assim, vemos, que o projeto ora proposto atende perfeitamente o prescrito na Constituição Federal, bem como, o Plano Diretor Participativo do Município.

Tem-se ainda, que o projeto atende perfeitamente o disposto no Estatuto das Cidades conforme disposto nos artigos 32 a 34, in verbis:

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.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de designe de obras a serem contempladas.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

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;~~

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

§ 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.

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.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas.

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no **caput** deste artigo, no que couber.

De acordo com as legislações supracitadas temos que o projeto atende perfeitamente os ditames consagrados na Constituição Federal, Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e da Lei Federal nº 10. 257/2001 (Estatuto da Cidade).

DO MÉRITO

A proposição da Prefeitura tem como pressuposto estabelecer diretrizes para a realização da operação urbana consorciada Centro-Oeste, prevendo mecanismos para sua implantação. Os dispositivos observam o disposto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei nº 10. 257/2001), bem como, Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

Diante da necessidade de recuperar o território e valorizar os componentes físicos e socioambientais da área da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, haja vista, que mesmo com as intervenções e investimentos do poder público estadual e municipal a área continua com graves problemas de embarreiramento e segregação social o presente projeto de lei visa requalificar a área por meio de parceria público-privada.

Vê-se que o projeto de lei nº 87/2019 observa de maneira estrita as diretrizes da política urbana consorciada disciplinada tanto no Estatuto da Cidade, bem como, no Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, garantindo a requalificação, desenvolvimento a região da cidade determinada na lei em apreço.

Assim sendo, tem-se que o Projeto de nº 87/2019 oriundo do poder Executivo Municipal estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam a Operação Urbana Consorciada, visando requalificar e desenvolver a área Centro-Oeste levando melhor qualidade de vida a população da área envolvida.



Câmara Municipal de Fortaleza
Comissão Especial - Matérias que Alterem o Plano Diretor

DO VOTO

Analizando de forma acurada a proposição em apresso, constata-se a sua constitucionalidade e legalidade posto que está em plena harmonia com o disposto na Carta Magna, Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), dispondo sobre o estabelecimento de diretrizes para a realização da operação urbana consorciada Centro-Oeste, prevendo mecanismos para sua implantação.

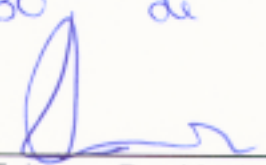
Quanto ao Mérito, o projeto de lei nº 87/2019 (mensagem 23/2019) autoriza a implantação da Operação Urbana Consorciada que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder Executivo Municipal na área denominada Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, visando requalificar e desenvolver a área que compreende os bairros de Parangaba, Itaoca, Jóquei Clube.

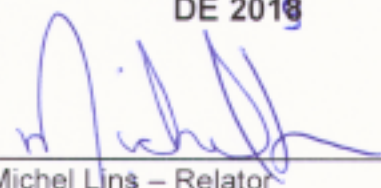
Conclui-se, portanto, que a proposta apresentada no projeto de lei nº 87/2019 (mensagem nº 23/2019), cumpre seu papel legal, primando pela requalificação e desenvolvimento da área afetada.

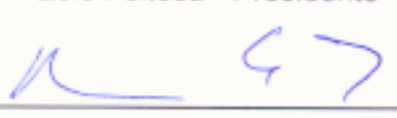
Pelo exposto, bem como, a ausência de óbice a sua regular tramitação, é que somos **FAVORÁVEL** ao prosseguimento da matéria em apresso.

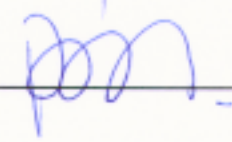
É o parecer, salvo melhor juízo.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
DE 30 de maio DE 2019


Ézio Feitosa - Presidente


Michel Linç - Relator


Reginaldo Santos


Reginaldo Santos