



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LAGOA DO PAPICU

LEI nº 9.857/2011

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2002



2002

JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.330/2007



2007

LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011



2011

OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015



2015

2004



DUNAS DO COCÓ

LEI Nº 8.915/2004

SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011



LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015



DIAS ATUAIS

▶ INTRODUÇÃO

ORIGENS E BASE LEGAL

ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 regulamentou o instrumento urbano das Operações urbanas consorciadas, que constituem um tipo especial de intervenção urbanística voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade.

PLANO DIRETOR

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDPFor 2009 - Lei nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, regulamentou a nível municipal a utilização deste instrumento, possibilitando a parceria entre os interesses públicos e privados para viabilizar as Operações Urbanas Consorciadas.

Segundo o Art. 244 do PDPFor 2009 cada operação urbana consorciada deverá ser criada por lei específica.

▶ INTRODUÇÃO

CONCEITO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

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.

▶ OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

Em 22 de dezembro de 2011, foi aprovada a Lei que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu.

Em 06 de junho de 2012, foi assinado o Termo de Convênio entre o Município de Fortaleza e as empresas MD CE Nova Aldeota Empreendimentos LTDA e Rio Mar Shopping Fortaleza S.A, com os parâmetros e diretrizes para implantação da OUC.

Já em 10 de abril de 2014, foi celebrado o Termo de Compromisso que tinha como objetivo a doação de área de terreno para as obras de alargamento e construção do Túnel da Avenida Santos Dumont.



Fonte: Imagens Google

► OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

Para construção de empreendimento comercial tipo shopping Center juntamente de edifícios residenciais multifamiliar, foi propiciada a alteração de padrões de parcelamento e parâmetros urbanos. Possibilitando essas flexibilizações, foram feitas melhorias urbanas, com abertura de novas vias, manutenção e limpeza da Lagoa do Papicu, inclusão social com criação de emprego e renda, além de criação e manutenção de área de lazer.



▶ OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

OBJETIVOS

- I. Dotar o Município de Fortaleza de alternativas de sustentabilidade ambiental, social e econômica para aquela região, mediante construção de shopping center, edifícios de uso comercial e habitacional multifamiliar e de uso misto, com utilização da mão-de-obra local.
- II. Realizar programa socioeducativo de capacitação profissional de 1.000 pessoas, objetivando a empregabilidade na indústria da construção civil.
- III. Manter e instalar unidade do Instituto João Carlos Paes Mendonça, pelo prazo de 10 anos, a contar após 20 meses da concessão da licença de construção do shopping center, objetivando a empregabilidade e exercício da cidadania da população a ser assistida.
- IV. Realizar obras de interesse público, através do alargamento, urbanização e iluminação, às custas dos investidores privados, das Ruas Prisco Bezerra e Almeida Prado.
- V. Construir 75 unidades habitacionais, de interesse social, bem como seu arruamento, em área a ser cedida pelo Município de Fortaleza. Estas unidades habitacionais serão destinadas aos atuais ocupantes do leito da Rua César Fonseca, entre o trecho que compreende a Rua Lauro Nogueira e a Avenida Santos Dumont, com posterior requalificação deste trecho com pavimentação devida.

► OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

OBJETIVOS

- VI. Implantar e construir eventuais equipamentos urbanos compatíveis, de área verde, em espaço de 9.891,79m², localizada no imóvel do empreendimento, e em substituição à área anteriormente destinada para praça, a qual totalizava 5.626,67m² e com localização anterior ao lado leste do imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada.
- VII. Construir o prolongamento da Rua Ari Barroso, a cortar, na direção oeste-leste, o imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, com a garantia da manutenção, neste prolongamento, de área verde.
- VIII. Fomentar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Prioritária 2, através da construção de equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto e de shopping center.
- IX. Permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada, em termos previstos por Lei.

▶ OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

DIRETRIZES

- I. Valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas (Rua Ari Barroso).
- II. Favorecer a implantação de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais.
- III. O uso e ocupação dos lotes com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei.
- IV. Melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta Operação Urbana Consorciada.

▶ OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011

FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Reparcelamento da área da antiga Fábrica Brahma com nova proposta de arruamento;
- ✓ Implantação de empreendimentos de uso residencial multifamiliar, de uso misto e comercial de grande porte;
- ✓ Novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, e redefinição do uso do solo, visando possibilitar a implantação de equipamentos de uso coletivo não habitacionais;
- ✓ Índice de aproveitamento – IA: 3,0;
- ✓ Taxa de ocupação – TO: 60%;
- ✓ Altura máxima da edificação: 72m;
- ✓ Taxa de permeabilidade: 20%;
- ✓ Usos permitidos: CSM até a classe PGT3/Projetos Especiais, em todas as quadras definidas no novo parcelamento.

CONTRAPARTIDA

- ✓ Execução de toda a infraestrutura de urbanização da área alcançada pela Operação, bem como as obras necessárias à melhoria dos sistemas públicos de micro e macro drenagem e de distribuição de água e coleta de esgoto;
- ✓ Adoção de medidas visando à proteção e a recuperação das áreas de preservação permanente:
 - ✓ Cercas de proteção do entorno da lagoa do Papicu e manutenção da calçada existente;
 - ✓ Limpeza inicial do entorno da lagoa do Papicu;
- ✓ Execução de intervenções na infraestrutura viária, como mitigadoras dos impactos urbanos.

► OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011



Fonte: Imagens Google

Situação antes da Operação



Fonte: Imagens Google

Situação depois da Operação



► OUC LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011



Legenda

— — — — — Intervações Viárias



Shopping Rio Mar Papicu



Edifícios Multifamiliares



Viaduto Clovis Rolim

▶ OUC LAGOA DO PAPICU

BENEFÍCIOS

- ✓ Resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita;
- ✓ Implantação de sistema viário no entorno da operação;
- ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;



Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente