



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA JOCKEY CLUBE

LEI nº 9.333/2007

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ
LEI N° 8.503/2002



JOCKEY CLUBE
LEI N° 9.333/2007



LAGOA DO PAPICU
LEI N° 9.857/2011



OSÓRIO DE PAIVA
LEI N° 10.403/2015



2002

2004

2007

2011

2015

DIAS ATUAIS

DUNAS DO COCÓ
LEI N° 8.915/2004



SÍTIO TUNGA
LEI N° 9.778/2011



LAGOA DA SAPIRANGA
LEI N° 10.404/2015



▶ 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 JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



Fonte: Google Earth

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, com a participação e recursos do proprietário dos terrenos da área, visando re-planejar o parcelamento da área para viabilizar a implantação do Hospital da Mulher, a ser construído pelo Município de Fortaleza, como hospital de excelência em saúde da mulher, no campo dos direitos reprodutivos e sexuais, e reestruturação do sistema viário da área permitindo-lhe uma melhor Circulação.

Em 31 de janeiro de 2008, foi publicado no Diário Oficial, o Termo de convênio celebrado entre o Município de Fortaleza, através da Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano – SEINF, e a SOCIEDADE JOCKEY CLUBE CEARENSE.

▶ OUC JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007

OBJETIVOS

- I. Permitir o reparcelamento da área do Loteamento Parque São Cristóvão onde se situa o Jockey Clube Cearense e promover o loteamento da gleba objeto da matrícula imobiliária nº 65.858 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona desta capital;
- II. Possibilitar a implantação do Hospital da Mulher em área localizada no perímetro do Loteamento Parque São Cristóvão, situado na confluência da Avenida Lineu Machado com a Avenida Carneiro de Mendonça, estabelecida pelo Município de Fortaleza, em decorrência das diretrizes do reparcelamento;
- III. Viabilizar a desafetação e permuta da área de praça e ruas localizadas no Loteamento Parque São Cristóvão, com o fim de haver a relocação das áreas públicas e o novo traçado viário;
- IV. Incrementar a ocupação ordenada do espaço do espaço urbano local, através de construção residencial e de equipamento de saúde;
- V. Melhorar a fluidez do tráfego com a implantação de novas vias de circulação em toda a área objeto da presente operação urbana consorciada.

▶ OUC JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007

DIRETRIZES

- I. Permitir que quando do parcelamento da gleba, objeto da matrícula nº 62.858 do CRI da 3ª Zona desta capital, as áreas públicas verde, institucional e fundo de terra, no total de 27.536,81m² sejam agrupadas em um único terreno, para possibilitar a implantação do Hospital da Mulher;
- II. Permitir que as áreas públicas a serem desafetadas por lei especial, inseridas no Loteamento Parque São Cristóvão, compreendendo um total de 19.889,96m² de área de ruas e um total de 20.152,00m² de área de praça, sejam também agrupadas em um único terreno com sua relocação e novo traçado viário para possibilitar a implantação do Hospital da Mulher.

▶ OUC JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007

FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Revogar o Decreto nº12.202, de 06 de junho de 2007 que declara de utilidade pública para fins de desapropriação parte da área ocupada pelo Jockey Clube Cearense;
- ✓ Desafetar as áreas públicas inseridas no loteamento Parque São Cristóvam;
- ✓ Índice de aproveitamento de 1.7 para ZUA.2 e 1.5 para AEA-3;
- ✓ Fração do lote igual a 100 para ZUA.4.2 e AEA-3.

CONTRAPARTIDA

- ✓ Possibilitar a implantação do Hospital da Mulher em área localizada no perímetro do Loteamento Parque São Cristóvam;
- ✓ Doação de terreno ao Município;
- ✓ Implantar o sistema viário definido nas diretrizes emitidas pela SEINF.

► OUC JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



Situação antes da Operação

Fonte: Google Earth



Situação depois da Operação

Fonte: Google Earth

► OUC JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



North Shopping Jockey

Fonte: <http://setydeias.com.br/comercial/jockey/>



Edifícios Multifamiliares

Fonte: Google maps



Hospital da Mulher

Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/large/85529972.jpg>



Hospital da Mulher

Fonte: Google



Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente