

GESTÃO AMBIENTAL DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM ÁREAS AMBIENTAIS: ESTUDO DE CASO LAGOA DO PAPICU, FORTALEZA/CE

Rodolfo Sydrião Sanford*, Katharine Santos Vieira, Ana Elisa Pinheiro Campêlo de Castro, Larissa de Miranda Menescal, Lívia Socorro de Castro Fernandes

*Prefeitura Municipal de Fortaleza. rodolfosanford@hotmail.com.

RESUMO

Esse trabalho objetiva dispor que o instrumento urbanístico denominado de operação urbana consorciada, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257 de 2001, é uma proposta para a materialização da Função Social da Propriedade urbana, e, por conseguinte, a Função Social da Cidade. Trate-se de um instituto dotado de uma relevante capacidade de recuperar espaços urbanos ambientalmente degradados; podendo, inclusive ir além, pois gera captação de recursos, os quais são capazes promover infraestrutura urbana, oferta de serviços públicos à população que vive nas regiões periféricas, assim como emprego e habitação. Em virtude dessa capacidade, defende-se que o Poder Público estimule que essas operações aconteçam nas regiões mais problemáticas do Município de Fortaleza, e não somente nos espaços nobres da cidade de Fortaleza.

PALAVRAS-CHAVE: Operação Urbana, Lagoa do Papicu, Gestão Ambiental.

INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira se intensificou na segunda metade do século XX, e a estrutura urbana nas grandes cidades foi consolidada pela oferta de atratividades que ofereciam maiores perspectivas de renda, melhores redes de serviços urbanos sociais e de infraestrutura em comparação com as áreas rurais.

Grandes cidades, como Fortaleza, começaram a expandir seu tecido urbano para sua periferia e entornos imediatos, a fim de acomodar plantas industriais e a classe operária de baixa renda nesse território. Esse processo criou grandes territórios urbanos, com baixo adensamento populacional, aumentando o custo de infraestrutura urbana e manutenção da oferta de serviços públicos, levando a desafios relacionados à oferta de serviços básicos para essas regiões periféricas do município.

Esse crescimento desordenado dos grandes centros urbanos como Fortaleza gerou a maioria dos problemas enfrentados atualmente nas cidades brasileiras como a violência, o déficit habitacional, a deficiência de infraestrutura física e social, a degradação ambiental e dos espaços urbanos e a exclusão social, em grandes cidades como Fortaleza.

Com a Constituição Federal de 1988, a política de desenvolvimento urbano brasileira passou a tomar forma, com destaque para as questões relacionadas às funções sociais da cidade e à garantia da qualidade de vida dos cidadãos. No sentido de proporcionar instrumentos legais para se efetivar estas diretrizes constitucionais, promulgou-se pouco mais de uma década depois, o Estatuto da Cidade, nome dado à Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001. Nessa lei criaram-se instrumentos que geraram alternativas às municipalidades, como formas de captação de recursos, no sentido de enfrentar o desafio da recuperação e potencialização de áreas urbanas degradadas.

Dentre os instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada (OUC) se destaca como um mecanismo que abre possibilidades de financiamento de intervenções urbanas a partir de leis municipais específicas que flexibilizam parâmetros urbanos em troca de contrapartidas dos entes privados beneficiados pelos efeitos legais da OUC. Essas contrapartidas visam a execução de obras ou serviços que melhore a realidade da região, podendo ser pagos tributos para o poder público executar ou a execução ser realizada diretamente pela iniciativa privada.

As operações urbanas em Fortaleza se concentram no quadrante da cidade mais nobre, em termos de valorização imobiliária e existência de infraestrutura urbana, e em corredores comerciais. Outro ponto visado como característico de áreas que são de interesse privado são as zonas ambientais (macrozoneamento), estabelecidas pelo Plano Diretor do município. Estas zonas representam um apelo paisagístico e de microclima que possibilitam um maior potencial de valorização imobiliária. É, portanto, um ponto de reflexão a concentração de OUCs em zonas ambientais, pois são espaços que devem ser tratados como patrimônio coletivo de grande importância para a qualidade de vida e não um lugar qualquer onde elas se localizam.

Fato é que as Operações Urbanas Consorciadas têm um enorme potencial de provocar transformações no desenho das cidades. Todavia, se impõe ao poder público municipal zelar pela condução de todo o processo, determinando a metodologia de sua implementação e a forma como as intervenções se articulam com a realidade de cada território, garantindo a qualidade dos resultados em favor do bem-estar da coletividade.

OBJETIVOS

Avaliar os impactos positivos e negativos da implantação das Operações Urbanas Consorciadas em áreas ambientais, por meio do estudo de caso da Lagoa do Papicu, Fortaleza/CE.

METODOLOGIA

Levantamento bibliográfico das legislações que tratam da temática, em esfera municipal. Sobreposição e construção de mapas, por meio do Sistemas de Informações Geográficas (SIG), software QGIS na versão 3.6.2 (Noosa), que permite a edição de mapas a partir dos arquivos em formato KML e KMZ.

RESULTADOS

O instrumento urbanístico Operação Urbanas Consorciada (OUC) vem sendo aplicado na cidade de Fortaleza desde 2002 (OUC Riacho Maceió), 2004 (OUC Dunas do Cocó), 2007 (OUC Jôquei Club) e em 2011 (OUC Lagoa do Papicu e Sítio Tunga).

O presente trabalho propõe avaliar a OUC da lagoa do Papicu, criada por meio da Lei Municipal nº 9.857 de 22 de dezembro de 2011. A lagoa é um ecossistema lacustre inserido em zona urbana e pertencente à bacia da Vertente Marítima, bacia A e sub-bacia A-6. Esta Bacia hidrográfica é localizada próxima a zona litorânea de Fortaleza e recebem influencias do regime das marés.

A OUC foi motivada pela construção de um shopping center com 303 mil m² de área construída e 401 lojas e de um empreendimento imobiliário denominado “Evolution Central Park”, onde se prevê a construção de 6 condomínios residências, com 1083 unidades habitacionais, duas torres de escritórios com 706 salas e um hotel com 168 apartamentos. A área de intervenção do complexo está inserida no antigo terreno da cervejaria Astra, que estava desativada desde 1999. A OUC em questão está trazendo profunda transformação da região, depois de quase duas décadas de abandono da antiga cervejaria, a paisagem urbana começa a se transformar rapidamente (Figura 1).



Figura 1: Registro fotográfico aéreo comparativo da área de estudo, anos 1972 e 2016. Fonte: Levantamento aerofotográfico do exército (1972). Prefeitura Municipal de Fortaleza (2016).

A lei que regulamentou a operação urbana traz uma série de contrapartidas que devem ser realizadas pelos empreendedores privados, dentre elas uma série de ações de cunho ambiental, como a instalação de cerca de proteção no entorno da lagoa do Papicu, sistemática limpeza da lagoa e completar o sistema de macro e microdrenagem da região.

O complexo está localizado na zona de influência direta do manancial da Lagoa do Papicu e observa-se, até o momento, que as medidas tomadas não criaram uma relação de interação entre o complexo e a lagoa do Papicu. Algumas medidas podem até mesmo dificultarem essa interação, como a instalação de grades no entorno da lagoa, impossibilitando a relação dos usuários do shopping e moradores locais com a lagoa.



Figura 2: Perspectiva aérea da área de estudo com detalhamento da malha viária. Fonte: LOPES (2019).

Para alterar essa realidade se faz necessário a elaboração de um projeto urbanístico com foco da interação shopping e natureza, por meio de implantação de um projeto com medidas sustentáveis, levando em consideração todos as peculiaridades locais, como os fatores ambientais, o assentamento precário na margem sul da lagoa, a presença do novo shopping, criando uma desejada relação da Lagoa com seu entorno, fazendo com que a população crie um vínculo de usufruto e preservação com a lagoa.

Além do estímulo à economia local, o novo projeto poderá envolver programações de educação ambiental, lazer, esporte, feiras alternativas com comercialização de produtos locais. Desta forma, poderia ser configurado como atração local e turística na região, a qual apresenta grande potencial paisagístico para este tipo de proposta.

CONCLUSÕES

Apesar das melhorias observadas in loco, existem possibilidades de aprimoramento da integração lagoa e sociedade, explorando as atividades de esporte, lazer, turismo, meio ambiente e economia local. A construção de acessos de pedestres do shopping para lagoa e a promoção de esporte aquáticos, com inserção de um pier, além da promoção de eventos, aumentaria o potencial de interação com a natureza, o que possibilita experiências inéditas na cidade de interação shopping e meio ambiente.

O projeto vislumbra ser o pioneiro para lagoas urbanas próximas à shoppings, centro comerciais e residenciais. Servindo de inspiração e incentivo a outros empreendedores para adotarem o instrumento urbanístico de Operações Urbanas Consorciadas em demais localidades da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Fortaleza (2013). Lei Municipal nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011. Diário Oficial do Município de Fortaleza. Fortaleza, 8 jun. 2012. Seção 14.808.
2. LOPES (2019). Disponível em: <<https://www.lopes.com.br/>>. Acesso em 1 de julho de 2019.
3. SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE (2019). Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_empreendedora/oucs_vigentes/apresentacao_ouc_lagoa_do_papicu.pdf>. Acesso em: 3 de julho de 2019.