



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA OSÓRIO DE PAIVA

LEI nº 10.403/2015

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2002



2002

2004

2007

2011

2015

DIAS ATUAIS

JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011



OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015



DUNAS DO COCÓ

LEI Nº 8.915/2004



SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011



LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 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 OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015

Em 13 de outubro de 2015, foi aprovada e publicada a Lei que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, no qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais com a coordenação do Poder Público Municipal e participação e recursos provindos da iniciativa privada.

Com o objetivo de ampliar as relações comerciais e de serviços para a região do Siqueira/Canindezinho, esta OUC possibilitou novas tipologias de uso e flexibilização de parâmetros nos terrenos lindeiros à Avenida Osório de Paiva, resultando na implantação de equipamentos institucionais, abertura de novas vias de tráfego, recuperação ambiental e inserção arbórea nas principais vias.

A Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, visa permitir a implantação de equipamentos especiais geradores de emprego e renda do tipo comércio atacadista e varejista.



Fonte: Google Earth

▶ OUC OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015

OBJETIVOS

- I. Promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias socioeconômicas na área da operação;
- II. Assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na Área de Preservação Permanente inserida na área objeto desta OUC;
- III. Compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;
- IV. Incentivar a gestão compartilhada com a iniciativa privada das Áreas Verdes públicas;
- V. Estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de convênios, incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de Áreas Verdes;
- VI. Disciplinar o processo de uso e ocupação do da área solo do entorno;
- VII. Melhorar a qualidade de vida da população residente no entorno, mediante orientação e disciplina das atividades econômicas locais;
- VIII. Assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;
- IX. Regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;
- X. Preservar as culturas e as tradições locais;
- XI. Assegurar o respeito ao interesse coletivo e à função social da cidade quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos no PDP e na legislação dela decorrente;
- XII. Dotar a porção sudoeste da cidade de áreas para instalação de equipamentos com grande potencial gerador de emprego e renda, aproveitando a infraestrutura viária existente;
- XIII. Permitir e estimular a instalação de atividades de comércio e serviços conjugadas à atividade residencial

► OUC OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015

DIRETRIZES

- I. Redefinir as condições de uso e ocupação do solo dos terrenos lindeiros à Avenida Osório de Paiva, no trecho entre a Avenida Jardim Fluminense e o limite dos Municípios de Fortaleza e Maracanaú;
- II. Permitir aos proprietários de imóveis residenciais localizados na área desta OUC a possibilidade de instalação de atividades de comércio e serviços, agregada à atividade residencial, incentivando dessa forma o Uso Misto, conforme o previsto no Anexo IV, desta Lei;
- III. Possibilitar o parcelamento das glebas não loteadas e reparcelamento do solo dos terrenos lindeiros à Avenida Osório de Paiva, no trecho entre a Avenida Jardim Fluminense e o limite dos Municípios de Fortaleza e Maracanaú;
- IV. Definir padrões de ocupação de forma a criar condições de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no PDP, notadamente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, para os terrenos lindeiros a Avenida Osório de Paiva;

► OUC OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015

FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Índices e parâmetros urbanísticos flexibilizados;
- ✓ Tamanho de quadra;
- ✓ Flexibilização de adequabilidade de usos e classes de atividade.

CONTRAPARTIDA

- ✓ Execução de equipamentos prioritários;
- ✓ Reflorestamento das margens dos recursos hídricos;
- ✓ Implementação de Plano de Arborização.

*Contrapartidas a serem definidas e especificadas por cada termo de convênio.

▶ OUC OSÓRIO DE PAIVA

EMPRESA CONVENIADA: ATACADÃO S.A.

No ano de 2016, foi celebrado termo de convênio entre o Município de Fortaleza e a empresa Atacadão S.A. Este convênio possibilitará a implantação de um equipamento cultural público, ainda em fase de desenvolvimento, além da geração de novos empregos na área através do empreendimento comercial da empresa Atacadão S.A.

A participação do conveniado, conforme Termo de Convênio, inclui, as seguintes obrigações:

- Doação de terrenos ao Município;
- Execução de obras de abertura da via Francisco Saraiva;
- Custeio, a título de Outorga Onerosa, de Plano de Investimento, que prevê a execução de:
 - Plano de Arborização (plantio de árvores ornamentais);
 - Programa de Educação Ambiental;
 - Programa de Coleta Seletiva do Lixo;
 - Equipamento Cultural público.

► OUC OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015



Fonte: Google Earth



Fonte: Aerofoto

► OUC OSÓRIO DE PAIVA

PROJETO - Alargamento da via

Doação ao Município de Fortaleza, faixa de terreno lindeiro com o objetivo de alargamento da Rua Francisco Saraiva para uma via com caixa de 14,00m de largura, até o encontro com a Rua Itajaí.



Fonte: Google Earth



Fonte: Foto tirada no local



Fonte: Foto tirada no local



Fonte: Arquivo projeto Atacadão

► OUC OSÓRIO DE PAIVA

PROJETO - Equipamento Cultural



▶ OUC OSÓRIO DE PAIVA

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;
- ✓ Implantação de equipamento público para socialização da comunidade.



Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente