



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE FOZ RIACHO MACEIÓ

LEI nº 8.503/2000

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000



2000

JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



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 RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000

OBJETIVOS

- I. Recuperação da Foz do Riacho Maceió, através da implantação dos seguintes projetos:
 - a) Execução das obras de drenagem, canalização e saneamento da Foz do Riacho Maceió;
 - b) Delimitação das faixas de preservação e proteção ambiental;
 - c) Construção e implantação do Parque Foz Riacho Maceió e seus respectivos acessos de integração com a circulação de seu entorno.
- II. Incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, através da construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia e atividade hoteleira pelo grupo empreendedor privado co-participante, indicado na lei.

DIRETRIZES

- I. Valorizar o espaço público local, mediante a implantação de equipamentos urbanos destinado ao bem estar e lazer, integrados ao polo da Beira Mar;
- II. Viabilizar a melhoria da qualidade ambiental da orla marítima;
- III. Possibilitar a ocupação ordenada da área em compatibilidade com a orla marítima.

▶ OUC RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000

FLEXIBILIZAÇÃO

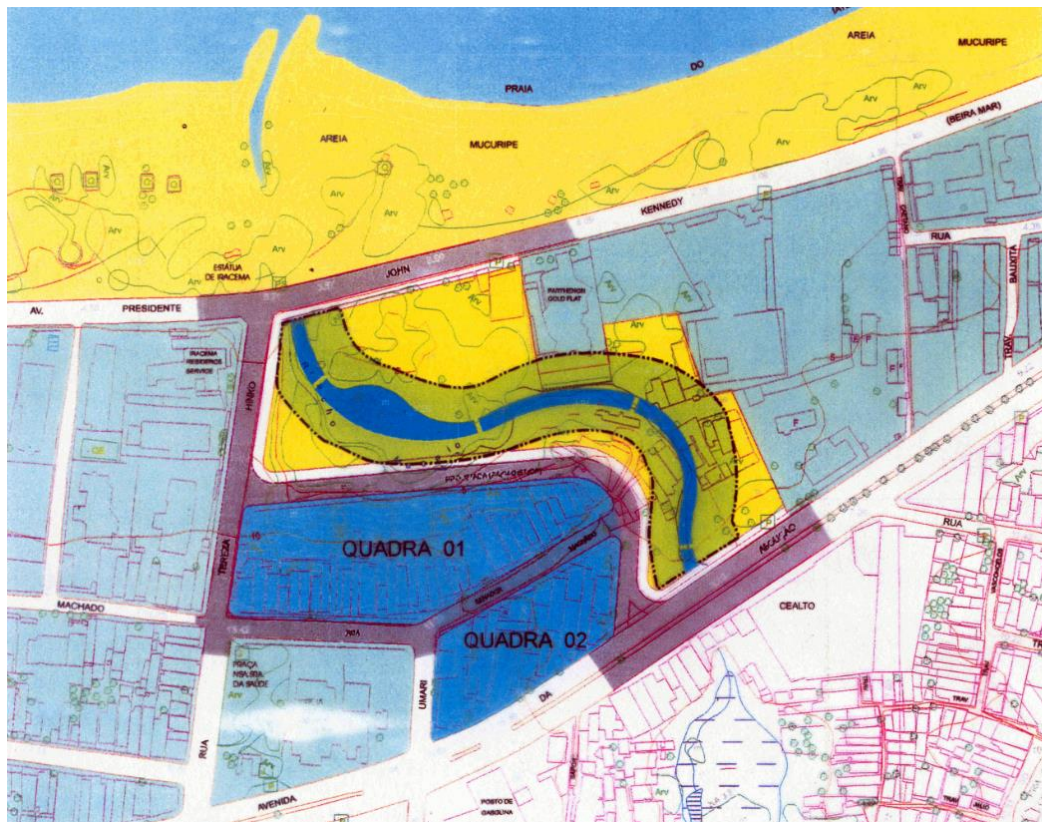
- ✓ Alterados os padrões de uso e ocupação do solo, com novas delimitações para área de preservação, área de proteção ambiental e área da orla marítima;
- ✓ Aplicação dos padrões de Uso e Ocupação do Solo da “Área de Orla Marítima – Trecho IV” (conforme Lei nº 7987/1996) para as Quadras 01 e 02 da Operação;
- ✓ Permissão para implantar atividade de hospedagem, classe PGT1;
- ✓ Liberação do índice de aproveitamento igual a 4,0 para construção de residência multifamiliar;
- ✓ Permissão para que a área de doação para implantação da Via Paisagística seja computada no cálculo do Índice de Aproveitamento.

CONTRAPARTIDA






- ✓ Doação ao Município de Fortaleza, de terrenos para implantação da área do Parque Urbano;
- ✓ Implantação e execução da infraestrutura e urbanização do Parque Urbano;
- ✓ Aquisição e desocupação dos imóveis localizados na Rua Senador Machado, bem como aqueles existentes na área destinada ao Parque;
- ✓ Manutenção, conservação e limpeza do Parque Urbano;
- ✓ Doação ao Município de Fortaleza, de terreno para o Sistema Viário Básico;
- ✓ Implantação e execução da infraestrutura da Via Paisagística de acesso;

► OUC RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000



ZONEAMENTO PROPOSTO

-  FAIXA DE PRAIA
-  PRESERVAÇÃO
-  PROTEÇÃO ESPECIAL
-  ORLA MARÍTIMA – TRECHO IV
-  ORLA MARÍTIMA – QUADRA 1 E 2 - OUC

Os padrões de Uso e Ocupação do Solo para as Quadras 01 e 02, são os estabelecidos pela Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, para a Área da Orla Marítima – Trecho IV.

Liberação do Índice de Aproveitamento (IA) igual a 4,0 (quatro) para a construção de residência multifamiliar na Quadra 01.

Permissão para que seja computado no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), para a Quadra 01, a área correspondente à parte a ser doada para implantação da via pública paisagística.

► OUC RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000

Situação antes da Operação



Fonte: Google Earth

Situação depois da Operação



Fonte: Google Earth

A OUC Riacho Maceió é um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal com a participação de recursos oriundos da iniciativa privada e pública, objetivando a preservação e proteção do Riacho Maceió.

► OUC RIACHO MACEIÓ

SITUAÇÃO ANTES DA OPERAÇÃO



▶ OUC RIACHO MACEIÓ

SITUAÇÃO ANTES DA OPERAÇÃO



► OUC RIACHO MACEIÓ

SITUAÇÃO DEPOIS DA OPERAÇÃO

Foz do Riacho Maceió requalificada (2014)





Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente