



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

LEI nº 9.778/2011

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2002



2002

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

DIAS ATUAIS

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 SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011

Em 24 de maio de 2011, foi aprovada e publicada a Lei que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada, constituída pelo imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial Ltda, localizado no bairro Luciano Cavalcante.

O termo de convênio previsto em lei, que estabelece todas as diretrizes para a implantação da OUC, foi assinado em 21 de agosto de 2013.

Foram entregues em maio de 2018, as obras de construção, urbanização e iluminação da nova avenida Professor Gerardo Rodrigues de Albuquerque, que interliga os bairros Jardim das Oliveiras e Luciano Cavalcante, assim como a obra de duas vias locais. Além disso, também será objeto de contrapartida pela iniciativa privada a execução de Parque Público Urbano - com ordem de serviço prevista para janeiro de 2019 - e sua manutenção por um período de 10 anos.



Fonte: Imagens Google

▶ OUC SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011

OBJETIVOS

- I. Dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e Iluminação da Avenida Pindorama, bem como de 2 (dois) outros trechos de vias locais, no bairro Luciano Cavalcante;
- II. Viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR;
- III. Viabilizar a implantação de um parque público municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo Poder Público municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados;
- IV. Incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial;
- V. Permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada;
- VI. Definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida Onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de Construir (art. 244, inciso II - PDP);
- VII. Proteger as áreas de preservação permanente existentes na área objeto desta OUC

▶ OUC SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011

DIRETRIZES

- I. Valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de 2 (duas) novas vias locais;
- II. Contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o Município;
- III. Favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;
- IV. Definir o uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;
- V. Proporcionar a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC;
- VI. Colaborar com a abertura de via prevista no sistema viário básico.

▶ OUC SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011

FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Possibilidade de implantação de empreendimento imobiliário residencial multifamiliar;
- ✓ Fração do lote igual a 100m²;
- ✓ Índice de aproveitamento para Zona Urbana, onde se localiza o Sítio Tunga, aplicável sobre a área total de 103.240,10 m².
- ✓ Permuta de área institucional localizada no Loteamento Alpha Village;
- ✓ Parcelamento, uso e ocupação do solo de forma diferenciada.

CONTRAPARTIDA

- ✓ Doação de área para construção de Parque Público Urbano.
- ✓ Construção do Parque Público Urbano.
- ✓ Execução de obras do sistema viário;
- ✓ Manutenção, por 10 anos, da área do Parque Público Urbano;
- ✓ Destinação de área para construção de habitações sociais no bairro Passaré.

► OUC SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011

Implantação da Avenida prevista para o sistema viário



Fonte: Imagem fornecida pelo proponente



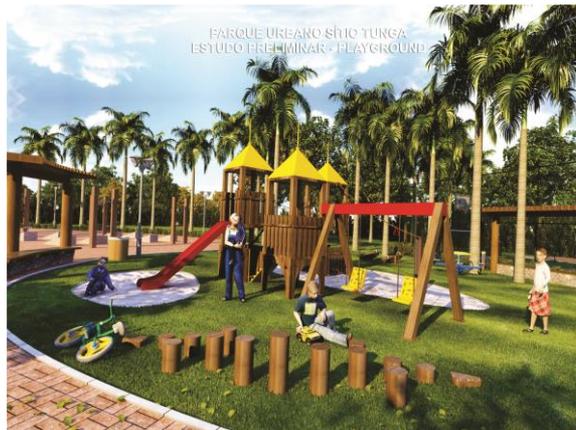
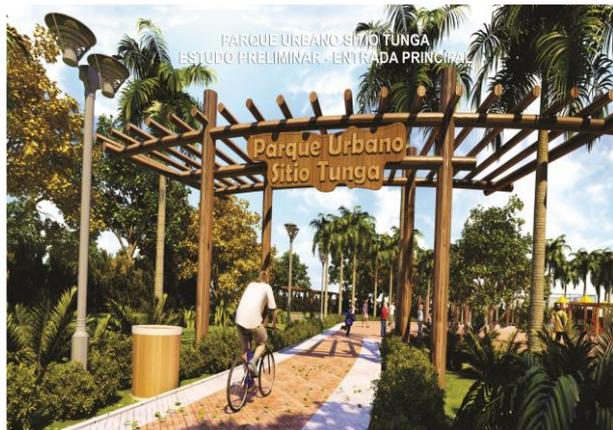
Fonte: Foto tirada no local



Fonte: Foto tirada no local

▶ OUC SÍTIO TUNGA

PROJETO



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



▶ OUC SÍTIO TUNGA

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