

• OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) também foram regulamentadas pelo Estatuto da Cidade, e consistem em um conjunto de ações e medidas para o ambiente urbano coordenados pelo governo municipal e associados com os proprietários, locatários e investidores privados que visam efetuar melhorias físicas, sociais e / ou ambientais em determinada área.

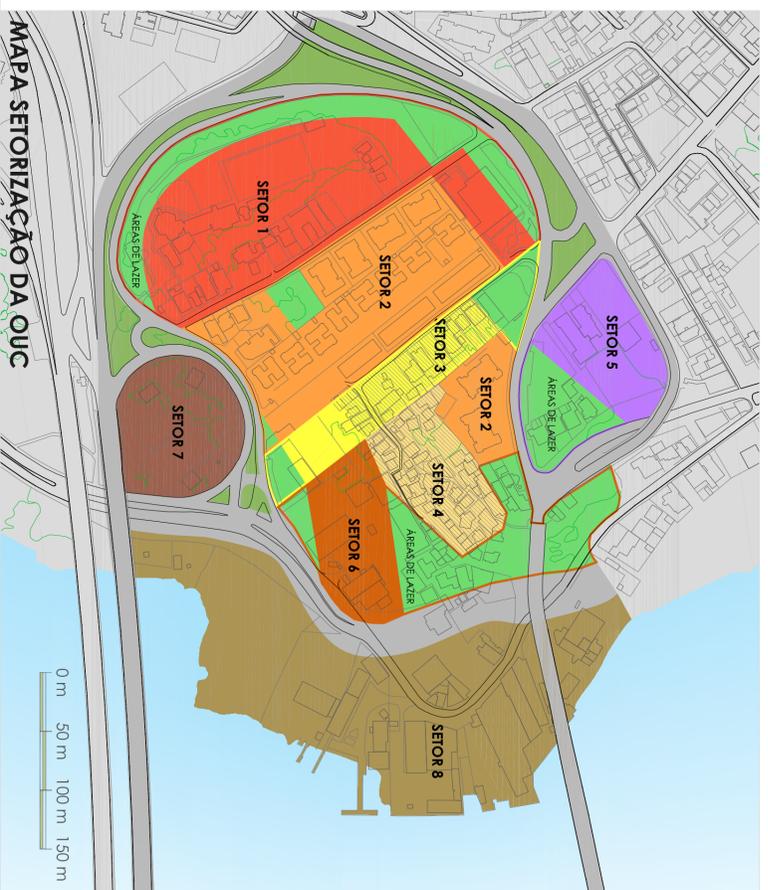
Uma OUC deve estabelecer parâmetros específicos para o tamanho dos lotes, uso da terra e ocupação. Esses parâmetros flexibilizam as normativas do Plano Diretor, permitindo que a administração pública venda um possível potencial adicional de construção criado, obtendo assim recursos financeiros para realizar as benfeitorias. Os recursos devem ser aplicados dentro do perímetro da Operação Urbana, e deve-se assegurar que um percentual seja investido em programas de habitação social, desta maneira comprometendo-se também com a distribuição de renda.

As OUCs devem ser geridas e implementadas pelo poder público, visando prioritariamente o bem da coletividade. Outra premissa das Operações Urbanas é que elas se auto sustentem do ponto de vista financeiro, ou seja, os investidores devem pagar por melhorias sociais e urbanas locais sem usar os recursos públicos. Essas melhorias públicas, por sua vez, irão aumentar o valorizar as propriedades na área e compensar o investimento.

• OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

ÁREA DA OPERAÇÃO: **237000 m²**

Para análise dos índices praticados utilizei o zoneamento feito pelo Plano Diretor Participativo, que ainda não está em vigor, mas que, por estar em vias de ser aprovado e ser mais permissivo, mostra-se mais coerente para a realização do estudo dos índices e cálculo dos Potenciais Adicionais de Construção, uma vez que se os mesmos cálculos fossem realizados com o Plano Diretor Vigente estariam defasados com a aprovação do Plano Diretor Participativo.



Neste setor as estratégias adotadas foram abrir uma nova rua entre o condomínio preexistente, que configurava uma quadra com 230m de comprimento, para que se consiga trilhar pela área com mais facilidade.

Uma passarela peatonal é um elemento utilizado para transportar a diferença acentuada de nível entre os setores, e novamente garantir a fruição dos caminhos e a fácil circulação dos pedestres dentro da área de intervenção.

O aumento dos índices foi aplicado para otimizar a infra-estrutura do local, e prevendo a densificação, em uma área ainda desocupada projetou-se uma praça, para servir de ponto de encontro, lazer e consequente fortalecimento dos laços entre os moradores e qualidade de vida.



Este setor compreendia uma área associativa com baixíssima densidade. Por se tratar de uma região suprida por infra-estrutura, a proposta foi aumentar os índices e desenhar um embasamento comercial e de serviços, totalmente aberto ao público, que possibilite a transposição até o parque linear que faz o amortecimento entre a área e a via de trânsito rápido.

Um andar inteiro com uma large jardim recepçiona a passarela peatonal do SETOR 2, além de ser no nível para o acesso para os pedestres provenientes da Rua Ivo Silveira.

O alargamento dos passeios, a implantação de vegetação e mobiliário urbano configuraram uma área de permanência, contemplação e dinamização da área.

