

### 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 coordenadas 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 usos os recursos públicos. Essas melhorias públicas, por sua vez, irão aumentar o valorizar as propriedades na área e compensar o investimento.

### A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PORTO DO ESTREITO

ÁREA DA OPERAÇÃO: **237000 m<sup>2</sup>**

Para análise dos Índices praticados utilizarei 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.

Abaixo a tabela com novos parâmetros adotados para a área.

SETOR	CARACTERÍSTICA ATUAL	USOS ADEQUADOS	LOTE MÍN.	IA			GAB.	TO	INTRUMENTO	OBJETIVO
				MÍN.	BÁS.	MÁX.				
SETOR 1	Área Institucional (ASDERJUC - Associação dos Servidores do DER Litoral Centro) e Residencial unifamiliar	Emb. Comercial e Serviços Acima Residencial	1500 m <sup>2</sup>	1	1	4	12	50% 60%	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos. Outorga Onerosa do Direito de Construir	Otimizar a ocupação de área suprida por infra-estrutura e próxima ao centro a partir da densificação. Criar um nova centralidade para o bairro.
SETOR 2	Predominantemente Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1200 m <sup>2</sup>	1	1	4	10	50%	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos. Outorga Onerosa do Direito de Construir	Otimizar a ocupação de área suprida por infra-estrutura e próxima ao centro a partir da densificação.
SETOR 3	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1500 m <sup>2</sup>	1	1	3	8	50%	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos. Outorga Onerosa do Direito de Construir	Otimizar a ocupação de área suprida por infra-estrutura e próxima ao centro a partir da densificação.
SETOR 4	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	80 m <sup>2</sup>	—	1	—	2	70%	—	Regulamentar o lote mínimo inferior ao vigente para regularizar os moradores. Garantir a permanência da população tradicional na área da operação urbana.
SETOR 5	Área Institucional (Igreja Evangélica) e Vila Militar residencial	Emb. Comercial e Serviços Acima Área Turística - Hotel	1500 m <sup>2</sup>	1	1	4	8	50% 70%	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Títulos. Outorga Onerosa do Direito de Construir	Fomentar o turismo, a geração de renda e a valorização da área.
SETOR 6	Área Institucional (COMCAP - Companhia de Melhoramentos do Capital) e Residencial Unifamiliar	Área Pública Destinada a Educação	9000 m <sup>2</sup> (área)	0,25	0,50	1	3	50%	—	Aproveitar a estrutura projetada a partir da implantação de equipamentos comunitário educacional, para garantir o aproveitamento da área, e a criação de vínculos com a localidade.
SETOR 7	Área Institucional (ASDER - Associação dos Servidores do DER)	Centro Público de Cultura e Eventos	10000 m <sup>2</sup> (área)	—	0,50	—	2	50%	—	Criar equipamento cultural dinamizador da área, reforçando a idéia de centralidade local.
SETOR 8	Área Industrial (Pesqueiros Pioneira da Costa e Silveira - Desativada, Copilônia dos Portos e Polícia Ambiental)	Mercado Público e Áreas de Lazer Públicas na orla	43000 m <sup>2</sup>	0,25	0,50	1	2	40%	—	Criar equipamento em escala metropolitana à beira-mar, que atraia tanto à turistas como aos moradores locais, para ancorar a reconstrução da imagem da localidade.
ZEIS	Área sujeita aos índices do setor onde está inserida	Habitação de Interesse Social	Sujeita aos índices da área onde está inserida.					—	—	Incentivar a distribuição de renda e garantir a permanência dos moradores tradicionais na área de intervenção.
ÁREAS LAZER	Área não edificável	Parques, praças e áreas de lazer públicos	—					—	—	Garantir espaços para o lazer coletivo na região que será adensada. Reservar lugares para o encontro dos moradores e consequente fortalecimento dos laços comunitários.

