

1ª Reunião Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA:

- Apresentação da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga;
- Metodologia de acompanhamento da OUC;
- Apresentação do processo nº S2020000446 - empresa conveniada a OUC, SCC Construções e empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

COURB

Coordenadoria de
Desenvolvimento Urbano



CENUR

Célula de Negócios Urbanos



Gerencia os instrumentos urbanísticos que geram negócios urbanos:

Outorga Onerosa do Direito de Construir
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo
Transferência do Direito de Construir
Convênio para Operação Urbana Consorciada
Painel e Boletim de Negócios Urbanos
Estudos de Mercado



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



O que é?

Viabilizada pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

Cada Operação Urbana tem sua Lei Municipal específica.

Permitem **intervenções coordenadas** pela Prefeitura, com a **participação da iniciativa privada**, promovendo transformação urbana estrutural, **melhorias sociais** e valoração ambiental em áreas da cidade.

OUC Parque Foz Riacho Maceió (Lei nº 8503/2000)

OUC Dunas do Cocó (Lei nº 8915/2004)

OUC Joquey Club (Lei nº 9333/2007)

OUC Sítio Tunga (Lei nº 9778/2011)

OUC Lagoa do Papicu (Lei nº 9857/2011)

OUC Osório de Paiva (Lei nº 10403/2015)

OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga (Lei nº 10404/2015)

QUEM PODE PLETEIAR?

A partir da iniciativa Privada o empreendedor pode se filiar à operação urbana consorciada que deseja.

Mais informações disponíveis no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link:

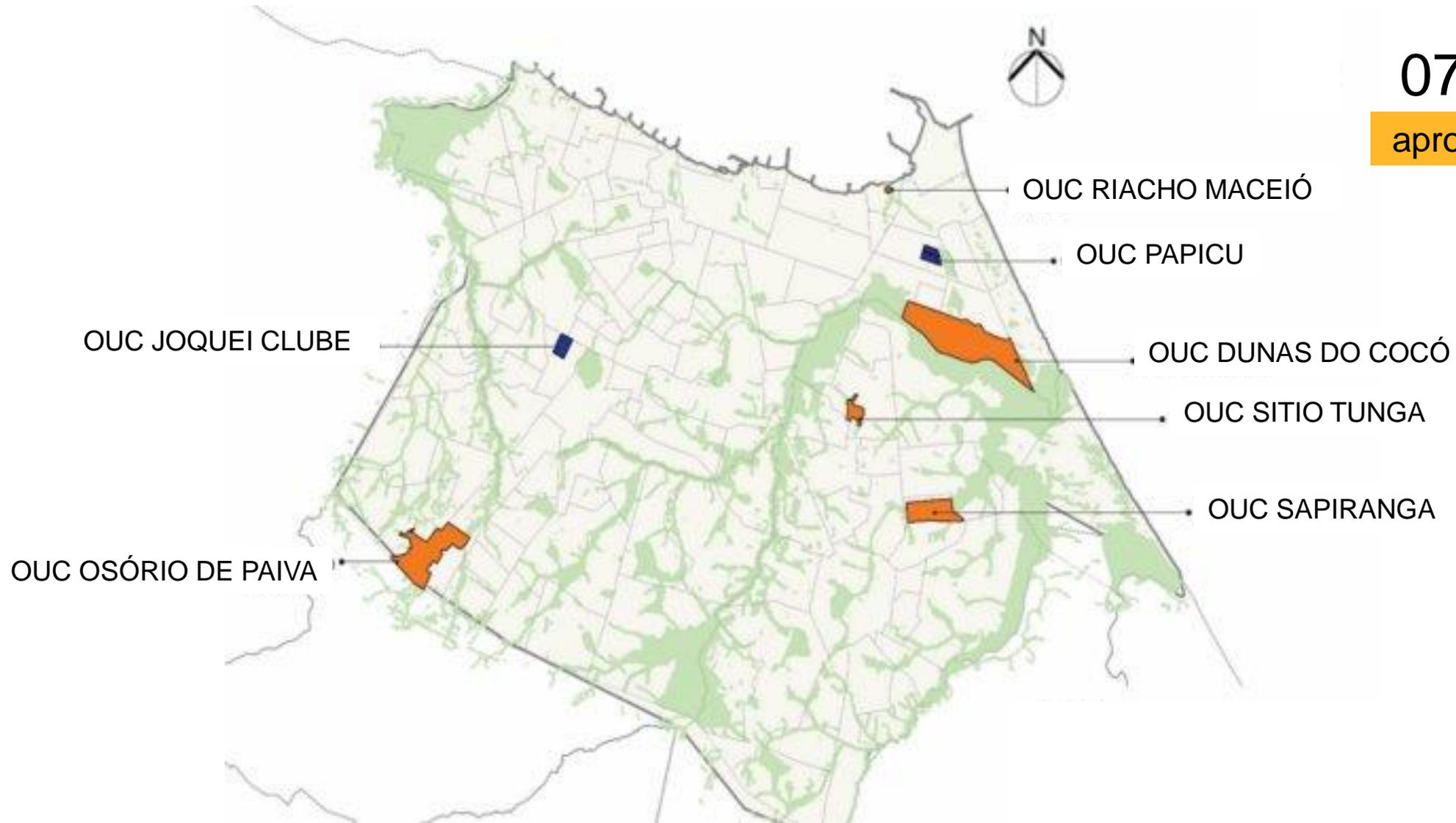
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/415-operacoes-urbanas-consorciadas-em-fortaleza>



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



07 OUCs

aprovadas por lei



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA



OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Zoneamento

Conforme artigo 6º da lei Nº10.404/2015, a área objeto desta Operação Urbana Consorciada foi dividida em 3 (três) zonas:

- **Zona de Interesse Ambiental** – ZIA da Sabiaguaba: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP);
- **Zona de Proteção Especial** – ZPE: situada entre a via de contorno e o acesso ao Parque e a ZPA-1 da Lagoa da Sapiroanga e;
- **Zona de Preservação Ambiental** – ZPA-1: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP).

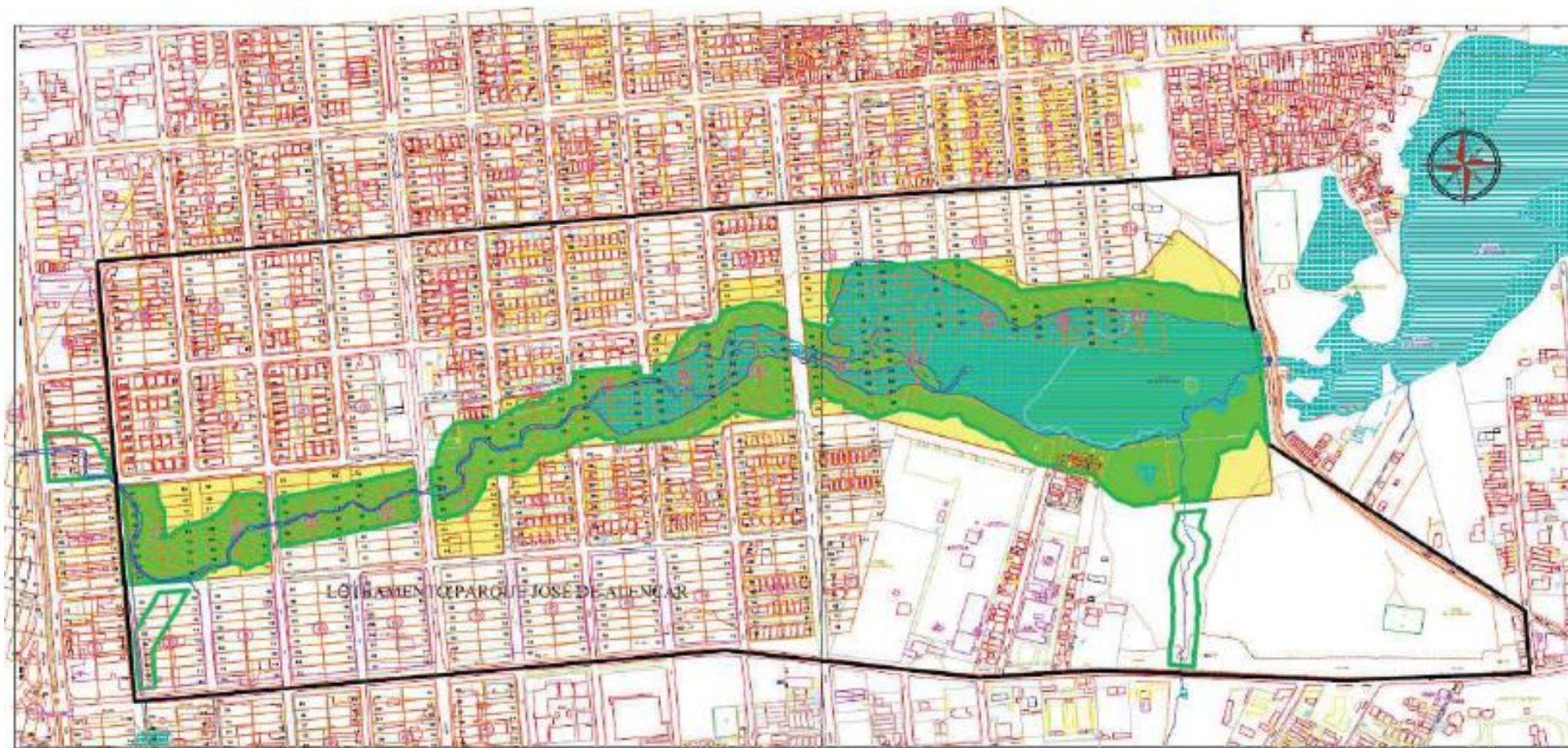


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Zoneamento



LEGENDA

-  ZPA 1 (Zona de Preservação Ambiental)
-  ZPE (Zona de Proteção Especial)
-  ZIA SABIAGUABA (Zona de interesse Ambiental)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CONSTITUIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DO PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 0062/2009

Art. 244 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà:
VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CONSTITUIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DO PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

- Foi constituído na 128ª Reunião da CPPD (Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor) dia 26/05/2021.
- Caberá aos membros acompanhar os planos e projetos urbanísticos, acompanhar de forma geral a OUC instituída por lei, entre outras atribuições.
- A SEUMA deverá realizar bimestralmente relatórios com desenvolvimento da operação apresentando informações complementares. Esses relatórios deverão ser apresentados aos conselheiros por meio de reuniões semestrais.



OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

O primeiro conveniado da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga foi a empresa **S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA** e o **Sr. Teodoro Silva Santos**, que firmaram o termo de convênio tendo como objetivo:

➔ Viabilizar a implantação de trecho do Parque Urbano, em conformidade com a Lei nº 10.404/2015, estabelecendo padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário, para implantação de um empreendimento de comércio e serviços múltiplos, situado a Avenida Engenheiro Leal Lima Verde, s/n, nas quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar, bairro Alagadiço Novo.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS



O terreno do empreendimento está localizado no quadrilátero formado pela:

- Rua Bertrand Alphonse Boris ao norte
- Rua Engenheiro Leal Lima Verde ao leste
- Rua Santa Marta ao sul
- Rua Elzeu Oriá ao oeste

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

ZONEAMENTO DO TERRENO

Considerando que, ao conveniar-se à uma Operação Urbana Consorciada, o imóvel passa a seguir os parâmetros estabelecidos pelo zoneamento determinado na lei específica da OUC, e não mais ao zoneamento do Plano Diretor Participativo, o terreno em estudo encontra-se inserido em três zonas:

- ✓ A porção central, ocupada pelo recurso hídrico e sua faixa de proteção, definida pela Zona de Preservação Ambiental – ZPA-1, e que corresponde ao mesmo zoneamento estipulado pelo Plano Diretor Participativo – PDP, Lei nº 62/2009;
- ✓ A porção ao norte do terreno, definida pela Zona de Proteção Especial – ZPE; e
- ✓ A porção ao sul do terreno, definida pela ZIA SABIAGUABA, estabelecida pela Operação Urbana Consorciada, com parâmetros e adequabilidade diferente dos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

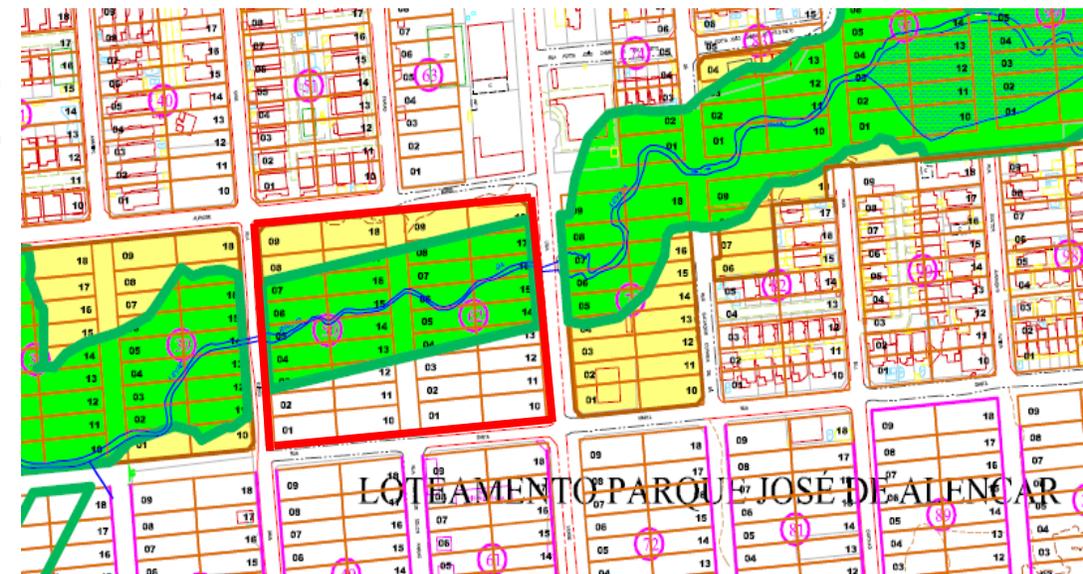


Figura 4 – Demarcação das zonas sobre as quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), o empreendimento enquadra-se como:

- **Comércio e Serviços Múltiplos** – CSM com código 70.40.81, Classe CSM (PGV 2)
- **Serviços de Alimentação e Lazer** – SAL com código 55.21.21, Classe SAL (PGV 2).

As atividades (CSM e SAL) em pleito estão inseridas na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Sabiaguaba e conforme anexo 6 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (**Lei nº 236/2017**) estão inadequadas ao zoneamento em questão. No entanto, a referida atividade é permitida no zoneamento estabelecido pela OUC Parque Urbano Lagoa da Saporanga, ficando sua adequação condicionada ao pagamento de contrapartida, conforme o que dispõe o parágrafo **1º do artigo 16 da Lei nº 10.404/2015**:

- *“A implantação das atividades previstas no ANEXO VI fica condicionada à aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, regulamentada pela lei nº 10.335, de 1º de abril de 2015.*”



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
ÁREA DO TERRENO (m ²) – 21.625,00m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) – 19.203,72m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m ²) – 8.449,78m ²				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZIA SABIAGUABA*		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,0	0,47	N/A
	BÁSICO	0,5		OK
	MÁXIMO	1,0		N/A
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 60%	68,43%	OK
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 30%	20,31%	OK
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 40%	30,72%	OK
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 15,00 m	15,00 m	OK
Nº DE VAGAS		RIST	-	APRESENTOU RIST APROVADO.
QUANTO AOS RECUOS (PARECERES COMUNICADOS N° 23/2016 e N° 48/2017)				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (S)	10,00 m	11,20 m	OK
	FRENTE (L)	10,00 m	10,01 m	OK
	FRENTE (O)	10,00 m	11,58 m	OK
	LATERAL (N)	0,00 m	0,00 m	OK
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (S)	7,00 m	9,00 m	OK
	FRENTE (L)	7,00 m	12,00 m	
	FRENTE (O)	7,00 m	14,50 m	
	LATERAL (N)	0,00 m	0,00 m	
* Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para a ZIA SABIAGUABA (trecho da OUC) conforme Seção II, Art. 13 da Lei nº 10.404/2015;				

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

Conforme exposto na tabela os parâmetros urbanísticos aplicados no projeto estão em conformidade com o que estabelece a lei nº 10.404/2015. Para cálculo de contrapartida, provenientes da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, será considerado, portanto:

- **Adequação da atividade**, estando em conformidade com o previsto no Art. 16 da lei nº 10.404/2015.
- **Desafetação da via Professor Solon Farias**, que será incorporada ao empreendimento, conforme o disposto no Art.12, da lei nº 10.404/2015.



EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

Para pagamento da contrapartida exigida, o requerente ofereceu a doação de porção do imóvel localizada em Zona de Proteção Especial – ZPE para implantação do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, que, conforme análise e cálculo realizados pela SEINF, demonstram equivalência entre o valor devido pelo interessado e o valor do patrimônio a ser incorporado ao Município, não havendo necessidade de complementação financeira.

Terreno a ser doado para prefeitura para implantação do parque



Empreendimento

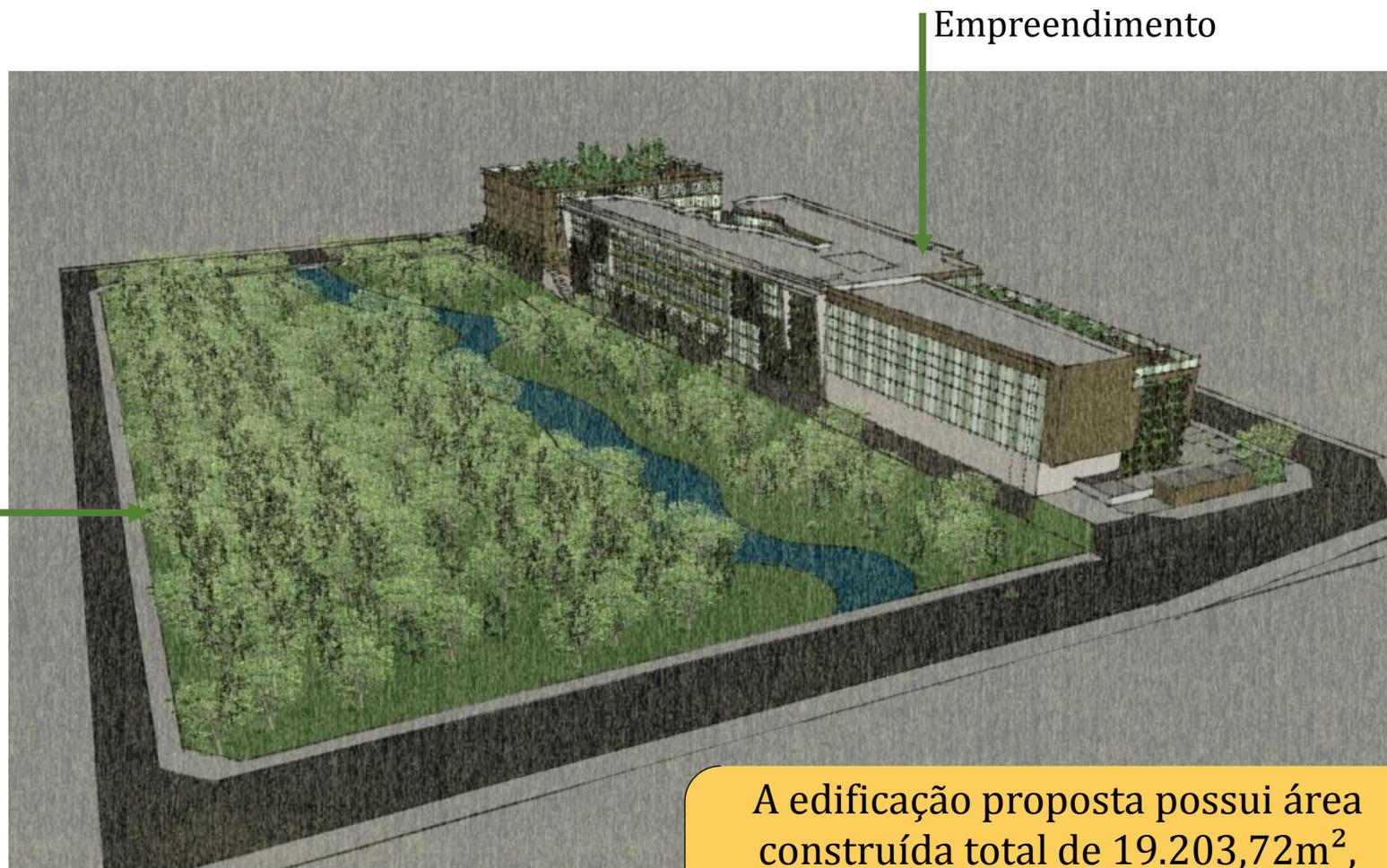


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

Terreno a ser doado para prefeitura para implantação do parque



Empreendimento

A edificação proposta possui área construída total de 19.203,72m², composto do pavimento térreo, mais quatro pavimentos superiores.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041