



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

3ª Reunião Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

3ª Reunião Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA:

- Aprovação da Ata da 2ª Reunião
- Termo de Convênio n° 01/2020 – Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga celebrado em 21 de dezembro de 2020.
- Diagnóstico Urbano OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga.

1. APROVAÇÃO DA ATA DA 2ª REUNIÃO



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



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 Sapiranga (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:

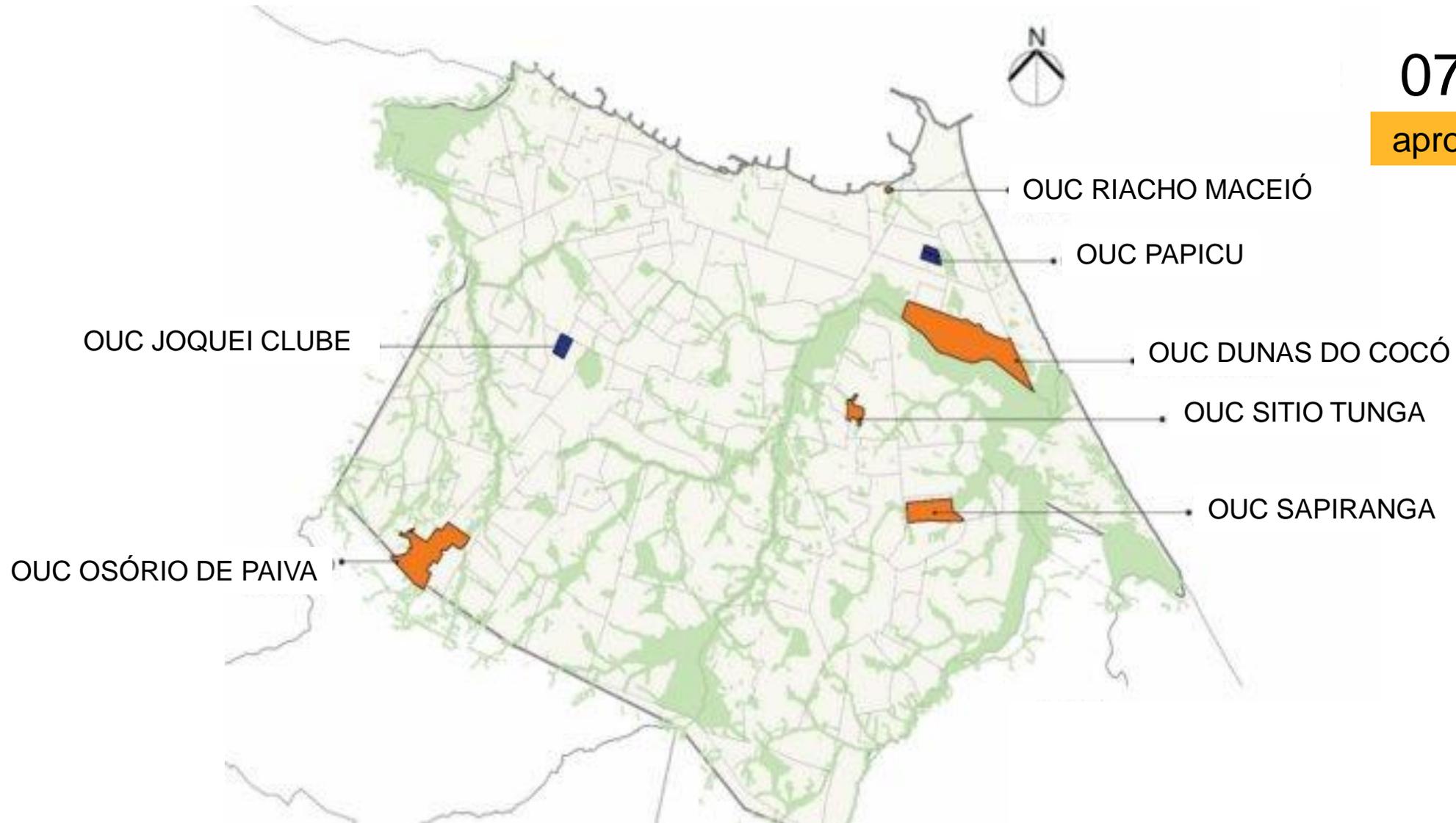
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/415-operacoes-urbanas-consorciadas-em-fortaleza>



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

Lei nº 10.404/2015

Zoneamento conforme artigo 6º da lei Nº10.404/2015

- **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

Lei nº 10.404/2015



LEGENDA ZONEAMENTO



ZPA 1 (Zona de Preservação Ambiental)



ZPE (Zona de Proteção Especial)



ZIA SABIAGUABA (Zona de interesse Ambiental)



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 Elizeu Oriá ao oeste



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

a) Definir o programa de necessidades do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, trecho objeto desta OUC

Em fase de aprovação do Conselho Gestor – visita *in loco*, estudo e desenvolvimento de diagnóstico dessa OUC e elaboração do programa de necessidades pela CENUR/COURB/SEUMA.

b) Definir as diretrizes de arruamento local para o entorno, no trecho objeto desta OUC;

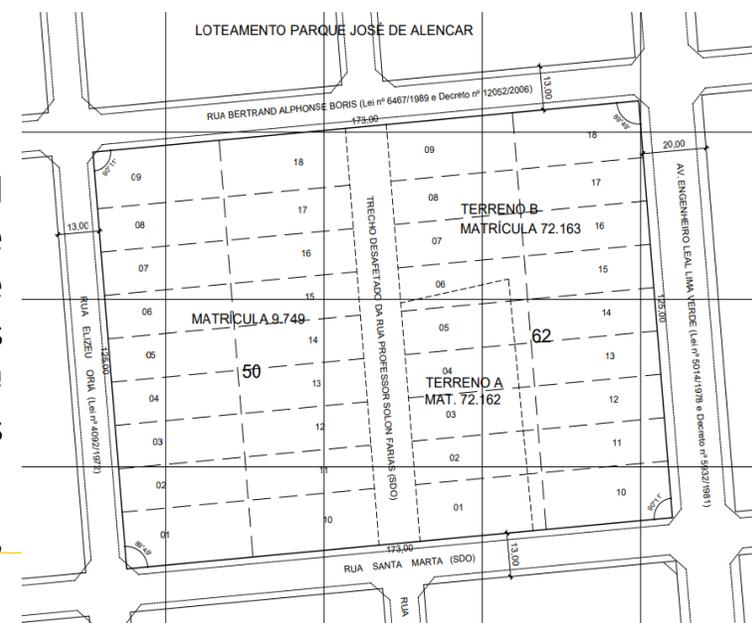
Status: Em fase de elaboração pela Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR) – COURB.

c) Autorizar o reloteamento dos terrenos desta OUC, em processo específico de Análise de Orientação Prévia de Reloteamento;

Status: Concluído – Processo nº S2020009723 referente a Análise de Orientação Prévia para Reloteamento, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 16/11/2020 e arquivado em 19/11/2020.

d) Autorizar a incorporação do trecho da Rua Professor Solon Farias, área de 1.625,00m² (mil seiscentos e vinte cinco metros quadrados), compreendido entre as Ruas Santa Marta e Bertrand Alphonse Boris, e **a unificação deste trecho as quadras 50 e 62 do Loteamento Parque José de Alencar**, objeto das matrículas nº 9.749, Matrícula nº 72.162 e Matrícula 72.163 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª zona, totalizando uma quadra de 21.625,00m² (vinte e um mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);

Status: Concluído em 23/06/2021 – Processo nº S2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento.



Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

e) Autorizar o desmembramento da área de 21.625,00m² (vinte e um mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados); em três áreas distintas: a primeira ao norte, com área de 3.739,39m² (três mil setecentos e trinta e nove metros quadrados e trinta e nove centésimos de metro quadrado), inserida em Zona de Proteção Especial - ZPE; a segunda área, correspondente a Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1, confinante ao norte com a área de ZPE e ao sul com a área da ZIA - Sabiaguaba, totalizando 10.455,60m² (dez mil quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados e sessenta centésimos de metro quadrado); e a terceira, área da ZIA - Sabiaguaba, localizada na extremidade sul, com área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), conforme figura e planilha explicativa;

Status: Concluído – processo nº S2020011756 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 04/12/2020 e arquivado em 07/12/2020.

Processo nº S2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento, apresentação de pendências apontadas pelo ofício registral, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 12/07/2021 e arquivado em 14/07/2021.

Processo nº S2021016281 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 10/05/2021 e arquivado em 11/05/2021.

Processo nº S2021017675 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 29/04/2021 e arquivado em 02/05/2021.

Processo nº S2021017676 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes, requerente S.C.C.

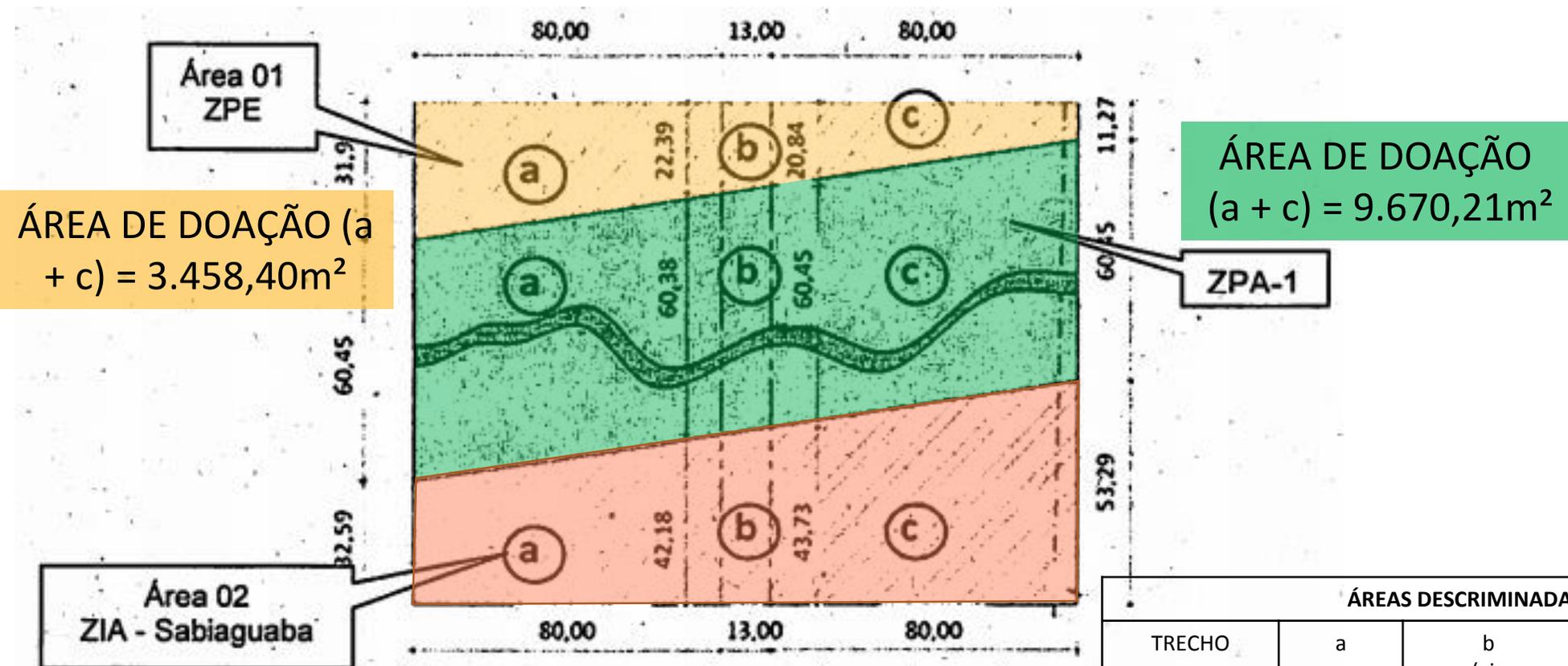


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)



ÁREAS DESCRIMINADAS POR SEGMENTOS					
TRECHO	a	b (via desafetada)	c	ÁREA (a+b+c) (m ²)	DOAÇÃO (a+c) (m ²)
Área - ZPE	2.174,00	280,99	1.284,40	3.739,39	3.458,40
Área - ZPA - 1		785,39		10.455,60	9.670,21
Área - ZIA	2.990,80	558,41	3.880,80	7.430,01	-
TOTAL				21.625,00	13.128,61

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

f) Subsidiar a avaliação da Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF sobre a contrapartida financeira devida pelos CONVENIADOS, em razão da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso, a fim de viabilizar a instalação de um Shopping Center (CSMPGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2) no imóvel localizado na ZIA- Sabiaguaba com área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado);

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA. Valor da outorga onerosa para adequabilidade da atividade a via R\$ 1.989.756,68 e valor da outorga onerosa da área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15 totalizando R\$ 2.392.671,83. Transposição de bem privado ao público referente a área de terreno inserida em ZPE avaliada em R\$ 2.495.373,94. Processo concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.

g) Emitir parecer ambiental sobre a implantação do empreendimento;

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, consta nos autos a passagem do processo pela Célula de Licenciamento Ambiental (CELAM) página 245 do referido processo e pela Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA) página 249, entretanto isso não equivale ao Licenciamento Ambiental. Processo concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.

h) Submeter o projeto de construção do empreendimento ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD;

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA. Aprovado na 125ª Reunião da CPPD realizada em 17/12/2020 conforme ata publicada no Canal Urbanismo e Meio Ambiente no endereço eletrônico https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/reunioes-posteriores-a-lei-complementar-n-062-2009-plano-diretor/125-reuniao-cppd/ata_125_reuniao_cppd.pdf.



Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

- i) Aprovar, licenciar e fiscalizar o projeto de construção do empreendimento composto por 02 (duas) edificações, sendo a primeira destinada a instala-se um Shopping Center (CSM-PGT-2) e a segunda, um Buffet (SAL-PGT-2), atendendo aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação de solo estabelecidos na Lei nº 10.404/2015.

Status: Aguardando o requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA protocolar processo de licenciamento e alvará de construção.

§ 1º - Para o cálculo dos parâmetros urbanísticos do empreendimento referentes a índice de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de ocupação do subsolo, utiliza-se a área do terreno de 17.885,01m² (dezessete mil oitocentos e oitenta e cinco metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), valor resultante da soma das áreas de Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1 e Zia Sabiaguaba, prevista na alínea “e” deste inciso.

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.

§ 2º - A análise dos recuos do empreendimento deve considerar o recuo zero para a Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1.

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.

§ 3º - A fiscalização pelos órgãos CONVENIENTES não afasta nem desobriga a fiscalização pela AGEFIS.

Status: Aguardando o requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA protocolar processo de licenciamento e alvará de construção para iniciar a execução das obras do projeto do empreendimento e posteriormente a realização da fiscalização



Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)

- a) Elaborar Projeto Executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, no trecho objeto desta Operação Urbana Consorciada - OUC;

Status: Aguardando a SEUMA enviar o programa de necessidades aprovado pelo Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga para elaboração do projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga.

- b) Elaborar projeto, executar e fiscalizar as obras públicas do sistema viário do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga previstas no Anexo IV da Lei Municipal nº 10.404/2015, referentes à drenagem e recuperação da pavimentação na Rua Elizeu Oriá no trecho entre a Rua Bertrand Alphonse Boris e Rua Marta, que delimitam ao oeste com a quadra resultante da unificação das quadras 50 e 62; e Rua Bertrand Alphonse Boris entre Rua Engenheiro Leal Lima Verde e Rua Elizeu Oriá, que delimitam ao norte com a unificação das quadras 50 e 62 do Loteamento Parque José de Alencar, com dotação prevista no orçamento do Município para 2021;

Status: Aguardando a SEUMA enviar o programa de necessidades aprovado pelo Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga para que elaboração do projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga e elaboração de projeto, execução e fiscalização das obras públicas do sistema viário ainda não realizado pela SEINF.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)

c) Calcular o valor da contrapartida financeira relativa à aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso para uma área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), na qual se pretende a implantação de um Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2);

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA. Valor da outorga onerosa para adequabilidade da atividade a via R\$ 1.989.756,68 e valor da outorga onerosa da área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15 totalizando R\$ 2.392.671,83. Processo concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

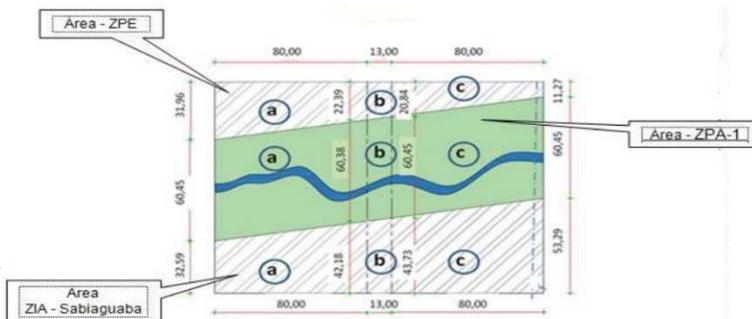
Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)

d) Avaliar o imóvel com área de 3.458,40m² (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado), descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, identificada como DOAÇÃO da Área - ZPE, a ser doado pelos CONVENIADOS em contrapartida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA. Transposição de bem privado ao público referente a área de terreno inserida em ZPE avaliada em R\$ 2.495.373,94. Processo concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.

e) Calcular o valor do trecho da Rua Professor Sólon Farias, com área de 558,41m² (quinhentos e cinquenta e oito metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), identificado na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como trecho “b” da Área – ZIA, a ser incorporado a área particular, na qual se pretende a implantação de um Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2);

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convênio para OUC, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA. Valor da outorga onerosa da área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15. Processo concluído em 10/02/2021 e arquivado em 16/02/2021.



Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Prefeitura Municipal de Fortaleza por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)

f) Avaliar o imóvel com área de 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte um centésimos de metro quadrado), descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como **DOAÇÃO da Área-ZPA 1**, em razão da Transferência do Direito de Construir, por força do Decreto Municipal nº 13.591, de 20 de maio de 2015, que instituiu o Parque Lagoa Urbana da Lagoa da Sapiroanga;

Status: Área de ZPA 1 a ser doada ao Município ainda não foi avaliada pela SEINF.

g) Solicitação de licenças, autorizações ou outro documento para viabilização das obras públicas e posteriormente, licenciar obras de infraestrutura prevista na alínea “a” e “b” deste inciso.

Status: Ainda não foi elaborado o projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga e o projeto do sistema viário referente a drenagem e recuperação da pavimentação na Rua Elizeu Oriá E Rua Bertrand Alphonse Boris.

§ 1º - A fiscalização pelos órgãos CONVENIENTES não afasta nem desobriga a fiscalização pela AGEFIS.

Status: Ainda não foi elaborado o projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga.

§ 2º - A execução das obras públicas pelo Município de Fortaleza se dará pela Secretária Municipal de Infraestrutura – SEINF ou outro órgão municipal destinado para assim proceder;

Status: Ainda não foi elaborado o projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga para posteriormente realizar a sua obra.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Conveniando S.C.C Construções Empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos

- a) Submeter à aprovação da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA os projetos de unificação dos terrenos objeto das matrículas nº 9.749, Matrícula nº 72.162 e Matrícula 72.163 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª zona, que originarão o loteamento da quadra definida pelas seguintes vias: Avenida Eng. Leal Lima Verde, Rua Santa Marta, Rua Bertrand Alphonse Boris e Rua Elizeu Oriá;

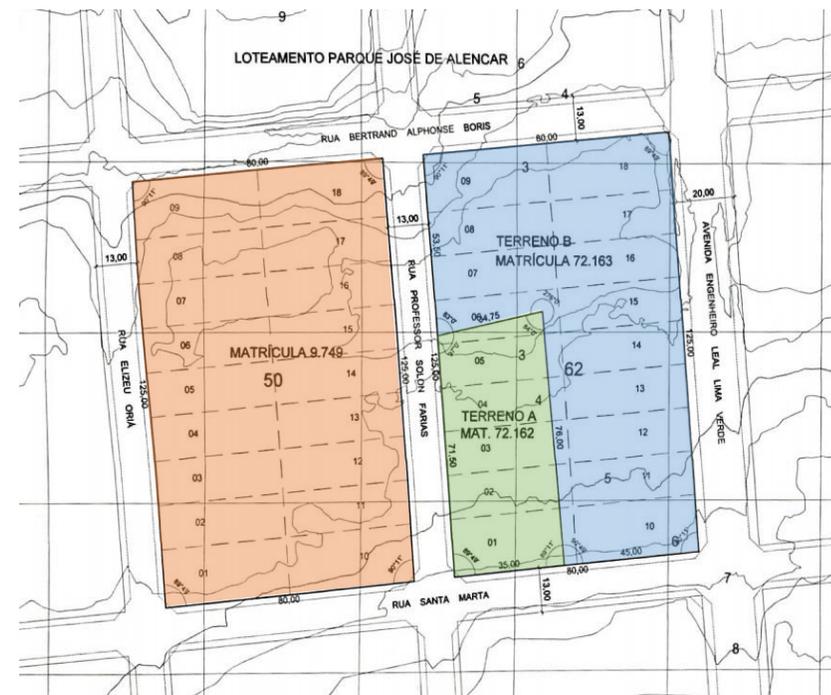
Status: Concluído em 23/06/2021 – Processo nº S2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento.

- b) Submeter à aprovação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA os projetos arquitetônicos e demais documentos necessários para a obtenção do Alvará de Construção, Alvará de Funcionamento, Licenças Ambientais e Habite-se;

Status: Aguardando o convênio S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA protocolar processos de Alvará de Construção, Alvará de Funcionamento, Licenças Ambientais e Habite-se.

- c) Doar ao Município a área destinada à implantação de trecho do Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga, correspondente à área de Zona de Proteção Especial - ZPE, que totaliza 3.458,40m² (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta centésimo de metro quadrado), como descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como DOAÇÃO da Área - ZPE;

Status: Aguardando o convênio S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA apresentar a SEUMA matrícula atestando a doação da área correspondente a ZPE ao Município de Fortaleza.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Termo de Convênio nº 01/2020 - Obrigações

Conveniando S.C.C Construções Empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos

d) Doar ao Município a área destinada à trecho do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, correspondente à área de Zona de Preservação Ambiental – **ZPA-1**, com 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte um centésimo de metro quadrado), como descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como DOAÇÃO da Área – ZPA 1;

Status: Aguardando o conveniado S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA apresentar a SEUMA matrícula atestando a doação da área correspondente a ZPA 1 ao Município de Fortaleza.

e) Responsabilizar-se pelas medidas compensatórias relativas a arborização estabelecidas no plano de arborização do empreendimento; e no que couber, o que dispõe a Seção V – Dos Planos de Arborização em Projetos de Parcelamento do Solo da Lei Complementar Nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade;

Status: Aguardando o conveniado S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA protocolar processo de [Autorização Ambiental para Supressão/Transplante Vegetal](#), Levantamento/Resgate/Afugentamento e [Autorização Ambiental para Manejo de Fauna Silvestre](#) para análise e definição da medida compensatória relativa a arborização da Célula de Diretrizes Ambientais (CEDAM) da Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA) da SEUMA.

f) Averbar à margem do Registro Imobiliário do terreno de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado) discriminada na planilha explicativa contida no CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, **o potencial construtivo transferido da área de 9.670,21m²** (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte e um centésimos de metro quadrado), advindo da doação prevista na CLAUSULA PRIMEIRA, inciso VI deste Convênio; assim como **averbar o novo uso adquirido onerosamente**, Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2), nos termos da CLAUSULA PRIMEIRA, incisos IV deste Convênio;

Status: Aguardando o conveniado S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA apresentar a SEUMA matrícula correspondente ao terreno que será realizado o seu empreendimento atendendo ao disposto no item “f”.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Diagnóstico Urbano

OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

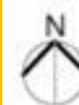


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

MACROLOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- 1 - Colégio Antares 6 bocas
- 2 - Shopping Via Sul
- 3 - Colégio Farias Brito Sul
- 4 - Comunidade Videira Sul
- 5 - Pronto Atendimento Hapvida
- 6 - Cambeba Centro Administrativo
- 7 - Casa José de Alencar
- 8 - Colégio Christus Sul
- 9 - G Barbosa
- 10 - Farmácia Pague Menos
- 11 - Arena Fut7 Society
- Delimitação dos bairros

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

PRINCIPAIS CONEXÕES



Av. Maestro Lisboa – Principal acesso a área leste da Região Metropolitana de Fortaleza. Tem grande importância para a população e para o turismo cearense, pois o trecho dá acesso a praias como Porto das Dunas, Cofeco e Prainha, destinos muito procurados pelos turistas e visitantes locais.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Uma das Vias próximas a Poligonal da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga é a **Av. Washington Soares**, que é uma das vias mais importantes de Fortaleza, composta pelos bairros: Edson Queiroz, Luciano Cavalcante, Jardim das Oliveiras, Cidade dos Funcionários, Parque Manibura, Cambeba e José de Alencar.

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

ZONEAMENTO – LEI Nº 10.404/2015



LEGENDA

- Limite OUC - ZIA Sabiaguaba
- ZPA – Zona de Preservação Ambiental
- ZPE – Zona de Proteção Especial



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

USO DO SOLO



LEGENDA

- Comercial
- Residencial
- Serviços
- Misto
- Industrial
- Vazios
- Igrejas
- Serviços + Comércio
- Área Verde
- Recursos Hídricos



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

MOBILIDADE

Av. Maestro Lisboa conta com 4,6 Km de ciclovia

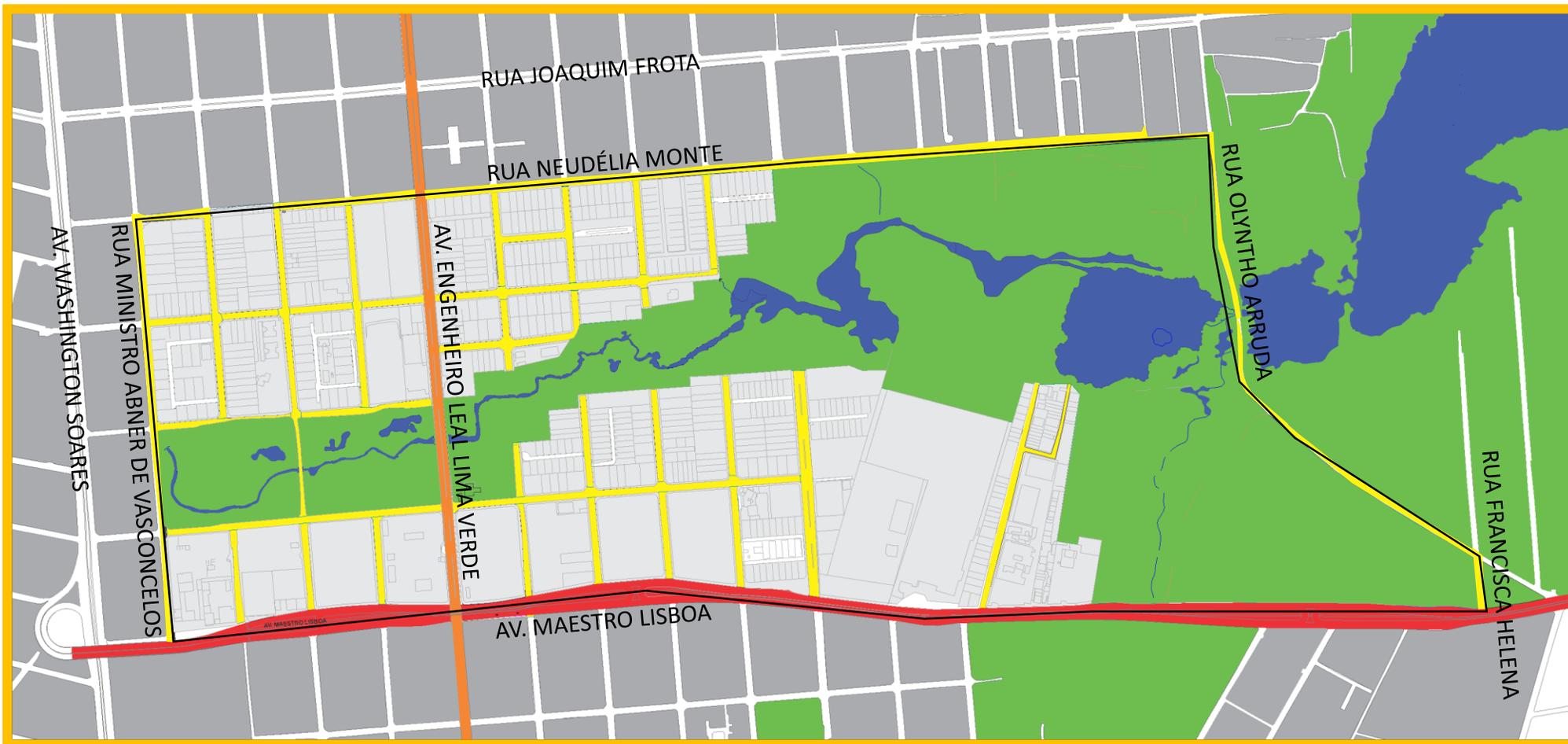


LEGENDA

-  Ciclovias e Ciclofaixas
-  Pontos de Ônibus
-  Área Verde
-  Recursos Hídricos

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

SISTEMA VIÁRIO



LEGENDA

-  Vias Locais
-  Via Coletora
-  Via Arterial



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Construção de casa na via pública



1



2

3

Invasão de espaço público, casas irregulares



3



4

1 2



6

5

4



5



6



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Muros altos dos condomínios residenciais, segregação dos espaços



Predominância de condomínios de casas





Terrenos vazios com potencial para crescimento



Quadra a ser implantada o empreendimento da empresa S.C.C Construções



Potencial Paisagístico - Margens da Lagoa da Sapiroanga



OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Diagnóstico do perímetro da OUC

- Área predominantemente residencial, como condomínios de casas;
- Constatação de casas construídas em vias públicas, comprometendo o sistema viário;
- Terrenos vazios com potencial para crescimento no perímetro dessa OUC;
- Área com potencial paisagístico no entorno da Lagoa da Sapiroanga.

Objetivos do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

- Concentração de área verde que trazem qualidade de vida para os moradores, proporcionado aos moradores da área, o contato com a natureza;
- Preservação da Lagoa e da arborização;
- Contribuição para o turismo e para economia com a geração de renda;
- Valorização dos imóveis nas proximidades do Parque.



DIRETRIZES URBANAS

Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

Importância das áreas Verdes nas cidades

As áreas verdes desempenham um papel importante no equilíbrio do ambiente urbano, oferecendo locais de lazer, com a presença de vegetação, sendo assim, espaços públicos proporcionando um ambiente equilibrado e saudável.

- Fomentar lazer físico/esportivo para a população, através da construção de quadras poliesportivas, playground, jogos de mesa e academia;
- Aproveitar a vegetação existente de grande porte, usando-a como barreira térmica e sonora;
- Proporcionar um espaço aberto e saudável, desconstruindo o entorno de muros altos e segregadores;
- Dar proveito paisagístico às margens da Lagoa da Sapiroanga, proporcionando sua contemplação pela população.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Projetos de Referência - Local

Parque do Cocó

Maior Parque Urbano Norte e Nordeste do Brasil.

📍 Fortaleza, Ceará

Esse Parque contempla espaços para piqueniques, anfiteatro, espaços para eventos, caminhadas, corridas, cachorródromo, entre outros;

A população de Fortaleza usufrui desse local em razão das diversas atividades que o Parque proporciona além de contato com a natureza;

Preservação do recurso hídrico, fauna e flora;

Contribuição para o turismo e para economia com a geração de renda; e

Valorização dos imóveis nas proximidades do Parque.



Projetos de Referência - Local

Parque Linear Adahil Barreto

Bairro: Bairro São João Do Tauape

Área: 22.137,50m²

Equipamentos: Área de jogos e academia ao ar livre.



Imagem 01 – Academia ar livre Parque Linear Adahil Barreto

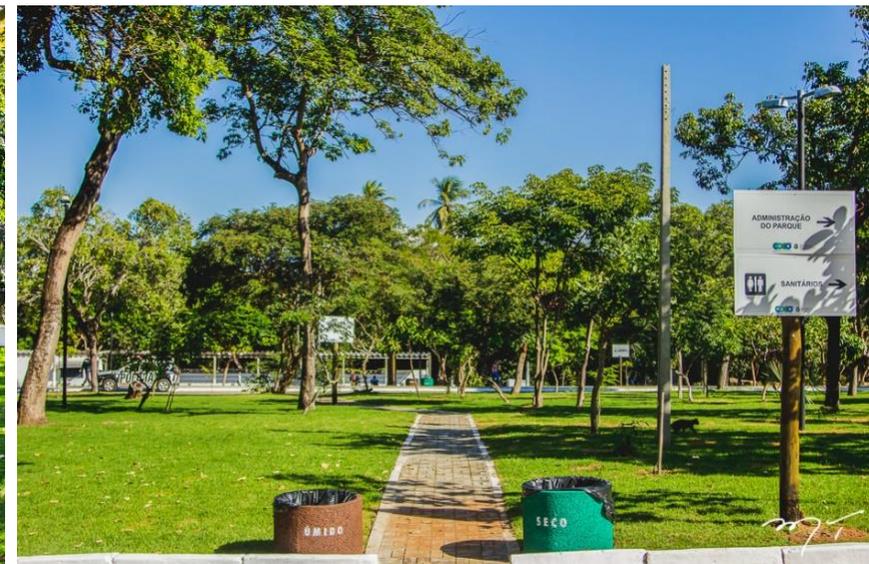


Imagem 02 – Vista ampla Parque Linear Adahil Barreto

Parque Foz Riacho Maceió

Bairro: Mucuripe

Área: 81.782,39m²

Equipamentos: Academia ao ar livre, mesas para jogos de xadrez, playground e cachorródromo.



Imagem 03 – Academia ar livre Parque Foz Riacho Maceió



Imagem 04 – Mesas para jogos Parque Foz Riacho Maceió

Projetos de Referência - Local

Parque Urbano do Lago Jacarey

Bairro: Cidade dos Funcionários

Área: 21.655,27m²

Equipamentos: Playground, academia ao ar livre, estação de bicicletas infantis (disponibilizadas para aluguel pelo Projeto Bicletar) e rede Wi-fi.

Conta também com atividades recreativas, feirinhas de comida e artesanato. O espaço é adequado para a prática de atividades físicas, com rotas de caminhada.



Imagem 01 – Playground Parque Urbano do Lago Jacarey



Imagem 02 – Ciclovía Parque Urbano do Lago Jacarey



Imagem 03 – Academia ar livre Parque Urbano do Lago Jacarey



Imagem 04 – Paisagismo Parque Urbano do Lago Jacarey

Projetos de Referência - Brasil

Parque Ibirapuera

Cidade: São Paulo

Área: 1.584.000m²

Inaugurado: 1954 (67 anos)

Equipamentos: Parquinho, aluguel de bicicleta, museu, planetário, auditório, etc.



Imagem 03 Planta Parque Ibirapuera

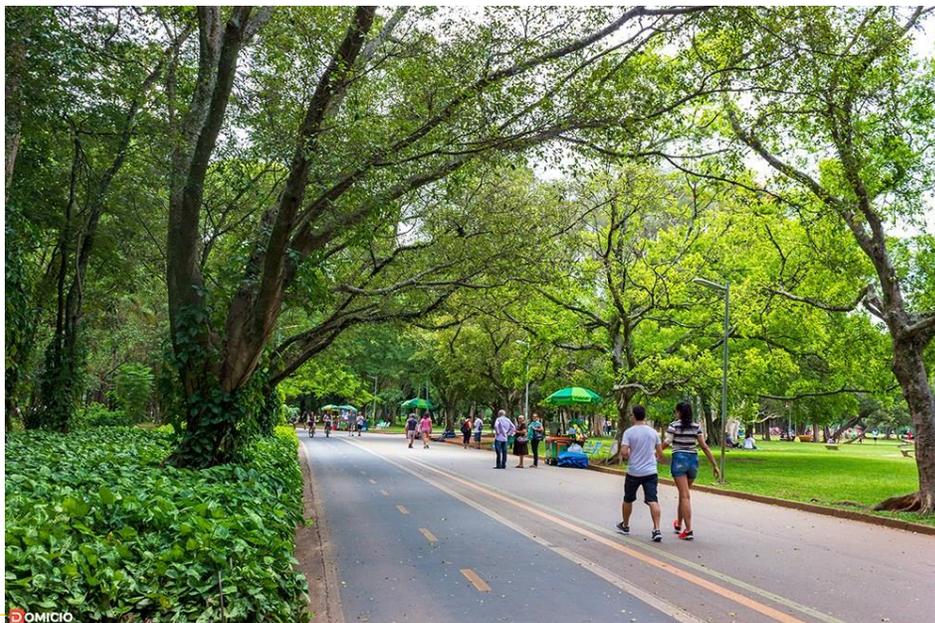


Imagem 01 - Ciclovía e pista para caminhada Parque Ibirapuera



Imagem 02 – Piquenique Parque Ibirapuera



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Projetos de Referência - Mundo

Central Park – Nova York



Bosques de Palermo, Buenos Aires



Pheonix Park - Irlanda



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PROGRAMA DE NECESSIDADES

Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

O programa de necessidades do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga consiste em projetar um Parque verde para lazer e bem estar da população.

O paisagismo e arborização buscam tornar a caminhada e a permanência no ambiente mais agradável.

Mobiliário Urbano

Bicicletário

Playground

Lixeiras seletoras de resíduos

Bancos

Sinalização dos espaços

Academia ao ar livre

Mesa para jogos

Quadra Poliesportiva

Quadra de Vôlei

Bosque

Pavimentação

Pavimentação para caminhada e bicicletas acessível

Iluminação

Postes- Iluminação Pública



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041