



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DO CONSELHO GESTOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

RELATÓRIO Nº 01

DATA: 16/06/2021

PRÓXIMO RELATÓRIO: DEZEMBRO/2021

CONSELHEIROS: SEGER, INPLANFOR, SEINF, SDE, SECULTFOR, HABITAFOR, SEGOV, SINDIÔNIBUS, CAU, ONGs E MORADORES

OBJETIVO: ACOMPANHAMENTO DE ATIVIDADES E AÇÕES

SUMÁRIO

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
2. OPERACIONALIZAÇÃO DA OUC OSÓRIO DE PAIVA
3. APRESENTAÇÃO DO CONSELHO GESTOR DA OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA E METODOLOGIA DE ACOMPANHAMENTO
4. EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS
 - 4.2 Atividade
 - 4.2 Zoneamento e sistema viário
 - 4.3 Parâmetros urbanísticos
5. CONCLUSÃO

CONTEÚDO

O presente documento trata de Relatório referente ao acompanhamento das atividades da Operação Urbana Consorciada (OUC) Lagoa da Sapiroanga, que será publicizado e encaminhado aos conselheiros na semana anterior à Reunião Semestral do Conselho Gestor.

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) se constituem como um instrumento instituído nacionalmente por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001, que consistem em um “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.” As operações se apresentam, em muitas cidades brasileiras, como meios de viabilizar projetos de desenvolvimento urbano, contornando os obstáculos econômicos do poder público.

Fortaleza tem sido pioneira em diversos aspectos tocantes às políticas de recuperação de mais-valias fundiárias, que concomitantemente surgiram para atender às novas demandas da sociedade contemporânea com eficiência e inovação. Um dos principais objetivos da recuperação de incrementos de valor da terra é a arrecadação de recursos para solucionar as necessidades das áreas mais frágeis e para o reinvestimento em infraestruturas que possibilitem um adensamento controlado e positivo.

A Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), por meio de sua Célula de Negócios Urbanos (CENUR), gerencia as OUCs para que possam alcançar os objetivos pretendidos. Cada OUC tem sua Lei específica, que dispõe acerca da sua área de abrangência, das suas finalidades, das normas de regulamentação urbana, da contrapartida a ser exigida dos conveniados, entre outros. Em Fortaleza, já foram publicadas sete operações urbanas, desde o ano 2000, que marcou o início da utilização deste instrumento na cidade. Tem-se, desde então:

- OUC Parque Foz Riacho Maceió – Lei 8503 de 26 de dezembro de 2000
- OUC Dunas do Cocó – Lei 8915 de 23 de dezembro de 2004
- OUC Jockey Clube – Lei 9333 de 28 de dezembro de 2007
- OUC Lagoa Papicu – Lei 9857 de 22 de dezembro de 2011
- OUC Sítio Tunga – Lei 9778 de 24 de dezembro de 2011
- OUC Osório de Paiva – Lei 10403 de 13 de outubro de 2015
- OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga – Lei 10404 de 13 de outubro de 2015

2. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Em 13 de outubro de 2015, foi aprovada e publicada a Lei nº 10.404/2015 que estabelece diretrizes e prevê mecanismos para a realização da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga que teve sua minuta aprovada pelos Conselhos pertinentes. Essa OUC tem como objetivo principal promover a recuperação socioambiental, implantar trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, incentivar o ecoturismo e promover a educação ambiental da área.

A referida lei estabelece padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário para



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

trecho da ZIA SABIAGUABA, e compõe-se de um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais, visando à implantação de trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, criado através do Decreto Municipal nº 13.591, de 20 de maio de 2015. A figura 1 apresenta o perímetro dessa OUC, delimitada ao norte pela rua Neudélia Monte, ao leste pelas ruas Olyntho Arruda e Rua Francisca Helena, ao sul pela Avenida Maestro Lisboa, e ao oeste pela Rua Ministro Abner de Vasconcelos.

Figura 1 – Perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



Fonte: Aerofoto 2016 editada

A lei em questão estabelece padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário diferentes do previsto no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 62/2009 para trecho da ZIA SABIAGUABA conforme o que dispõe o Capítulo III – Do Parcelamento e Normas de Uso e Ocupação do Solo.

Entretanto, de acordo com o artigo 6º da Lei de nº 10.404/2015, a área objeto desta OUC foi dividida em 3 (três) zonas como está apresentado na figura 2:

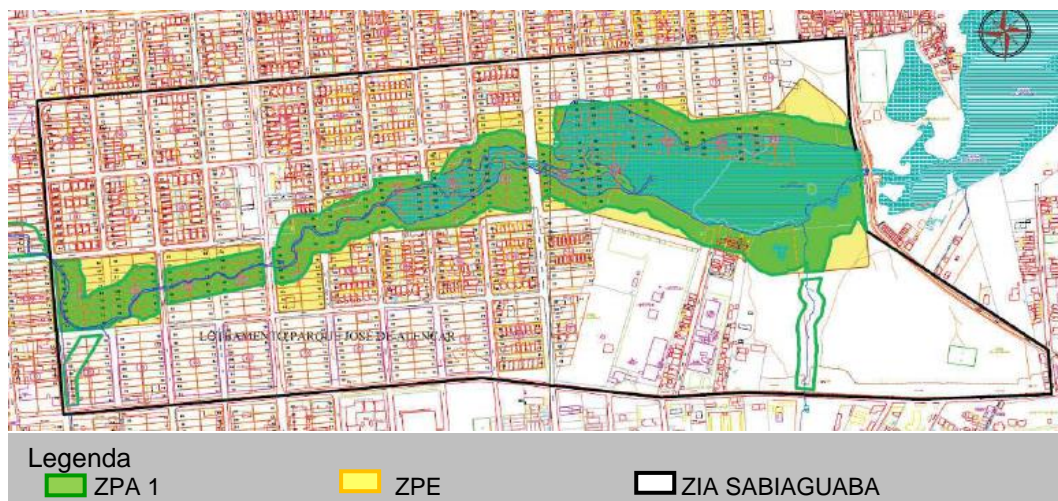
- Zona de Interesse Ambiental (ZIA) da Sabiaguaba: delimitada em conformidade com o estabelecido no PDP – Lei nº 62/2009;
- Zona de Proteção Especial (ZPE): situada entre a via de contorno e o acesso ao Parque e a ZPA-1 da Lagoa da Sapiranga e;
- Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1): delimitada em conformidade com o estabelecido no PDP – Lei nº 62/2009.

Figura 2 – Identificação das zonas do perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**



Legenda

ZPA 1

ZPE

ZIA SABIAGUABA

As contrapartidas para essas flexibilizações serão definidas e especificadas em cada Termo de Convênio celebrado, a partir do surgimento de possíveis conveniados. As contrapartidas financeiras decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência de Uso recolhidas dos empreendimentos a serem implantados na área dessa OUC serão depositados na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Os recursos obtidos através das contrapartidas deverão ser aplicados no projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, em obras complementares de infraestrutura urbana (drenagem e pavimentação) e na implantação do reflorestamento das margens dos recursos hídricos inseridos na área da presente OUC.

Considera-se o artigo 21 da Lei nº 10.404/2015 que dispõe sobre OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga:

Art. 21 – Os empreendedores interessados na OUC poderão oferecer contrapartida em obras e equipamentos públicos para a área, desde que de acordo com o Plano de Ocupação aprovado para a respectiva OUC.

3. APRESENTAÇÃO DO CONSELHO GESTOR DA OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA E METODOLOGIA DE ACOMPANHAMENTO

A constituição do Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga está prevista no inciso VIII do artigo 244 do PDP do Município de Fortaleza, que transcreve:

Art. 244 – Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà, no mínimo:

VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a

Célula de Negócios Urbanos – CENUR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;

Consideram-se os artigos 18 e 19 da Lei nº 10.404/2015 que dispõe sobre OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga:

Art. 18 – O projeto concorrente à OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, objetivando atender ao disposto no art. 244, inciso VIII, da Lei Complementar nº 0062/2009 – PDP.

Art.19 – A Secretaria Regional VI – SERVI, a Secretaria Municipal da Infraestrutura – SEINF e o Conselho Gestor da Sabiaguaba – CGS deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA proceder ao licenciamento, controle e monitoramento das áreas protegidas.

O Conselho Gestor dessa OUC foi instituído na 128ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) do 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. Além disso, a SEUMA deverá realizar bimestralmente relatórios com desenvolvimento da operação apresentando informações complementares, desenvolvimento das atividades e obrigações do Município e conveniados. Esses relatórios deverão ser apresentados aos conselheiros por meio de reuniões semestrais. Portanto, a SEUMA enviará ofícios de convocações das reuniões aos conselheiros. Evidencia-se que essas reuniões serão públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e divulgadas no Canal Urbanismo e Meio Ambiente.

4. 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 Sapiranga 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.

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 e Rua Elizeu Oriá ao oeste, como demonstrado na figura 3. A edificação proposta possui área construída total de 19.203,72m², composto do pavimento térreo, mais quatro pavimentos superiores.

Figura 3 – Localização do empreendimento

Célula de Negócios Urbanos – CENUR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**



Fonte: Aerofoto 2016 editada

4.1 Atividade

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei nº 236/2017, o empreendimento enquadra-se como Comércio e Serviços Múltiplos (CSM) com código 70.40.81, Classe CSM (PGV 2) e como 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 ZIA Sabiaguaba e conforme anexo 6 da LPUOS – 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 Sapiranga, 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.”

4.2 Zoneamento e sistema viário

Considerando que, ao conveniar-se à uma OUC, o imóvel passa a seguir os parâmetros estabelecidos pelo zoneamento determinado na lei específica da OUC, e não mais ao zoneamento do PDP, o terreno em estudo encontra-se inserido em três zonas sobre as quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar como está apresentado na figura 4.

- A porção central, ocupada pelo recurso hídrico e sua faixa de proteção, definida pela ZPA 1, e que corresponde ao mesmo zoneamento estipulado pelo PDP - Lei nº 62/2009;

Célula de Negócios Urbanos – CENUR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039

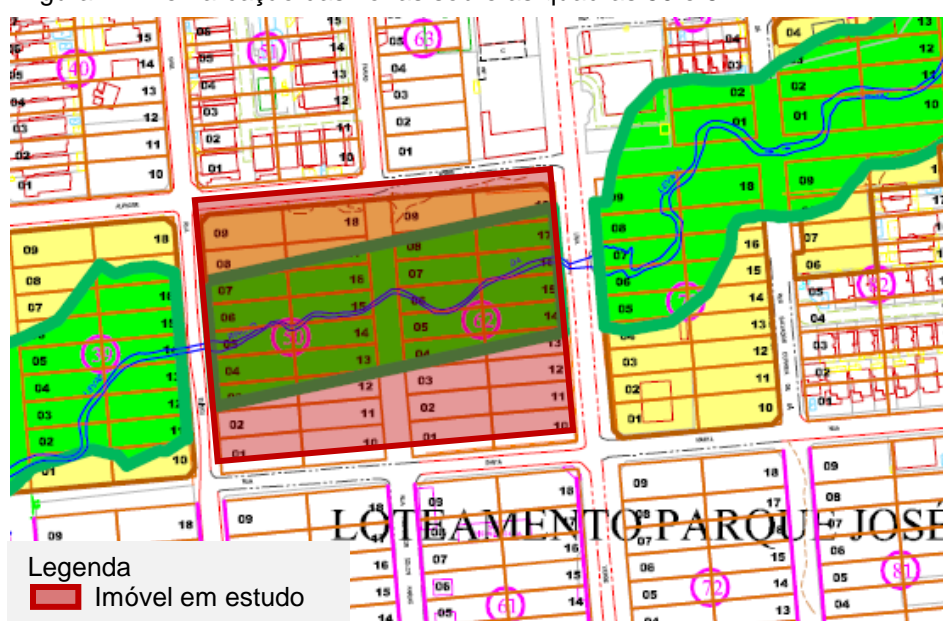


Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

- A porção ao norte do terreno, definida pela 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 LPUOS – Lei nº 236/2017

Figura 4 – Demarcação das zonas sobre as quadras 50 e 62



No que concerne ao sistema viário, o empreendimento está inadequado, frente leste com a avenida Engenheiro Leal Lima Verde – via coletora, frente sul com a rua Santa Marta – via local e frente oeste com a rua Elizeu Oriá – via local, porém no anexo VI da Lei nº 10.404/2015 menciona que os empreendimentos designados como CSM e SAL e classificados como PGV 2 tornam se adequados ao sistema viário quando estiverem situados nas avenidas Engenheiro Leal Lima Verde e Maestro Lisboa.

Em relação ao número de vagas e acessos, o empreendimento possui Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P064946/2020 de 08 de abril de 2020.

4.3 Parâmetros urbanísticos

Com base na análise do projeto arquitetônico do empreendimento, tem-se a seguinte tabela com informações comparativas dos parâmetros urbanísticos exigidos pela legislação e dos propostos no projeto.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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 A OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:		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 Nº 23/2016 e Nº 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.				

Diante do exposto na tabela acima, 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; e
- Desafetação da via Professor Solon Farias, que será incorporada ao empreendimento, conforme o disposto no Art.12 da lei nº 10.404/2015.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Para pagamento da contrapartida exigida, o requerente ofereceu a doação de porção do imóvel localizada em 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.

4.4 Imagem do empreendimento

Terreno a ser doado
para prefeitura para
implantação do parque



Empreendimento

5 CONCLUSÃO

O presente relatório teve como objetivo apresentar aos conselheiros do Conselho Gestor a Operação Urbana Consorciada do Parque Urbano da Sapiranga, instituída no inciso VIII do art. 244 da lei nº 062/2009 – PDP do Município de Fortaleza, como também apresentar a empresa conveniada SCC Construções e Empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos.

Fortaleza, 16 de junho de 2021.

Carla Camila Girão Albuquerque
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano – COURB

Luciana Mendes Lobo
Secretária de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA

Célula de Negócios Urbanos – CENUR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número FFSCZNOF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 719980 e código FFSCZNOF

ASSINADO POR: