



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 03

DATA: 15/12/2021

PRÓXIMO RELATÓRIO: JUNHO/2022

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. OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA
3. OBRIGAÇÕES DO TERMO DE CONVÊNIO
4. DIAGNÓSTICO URBANO DA OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA
5. DIRETRIZES URBANAS
6. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO
7. PROJETOS DE REFERÊNCIA
 - 7.1. Projetos de Referências - Fortaleza
 - 7.1.1. Parque do Cocó
 - 7.1.2. Parque Foz Riacho Maceió
 - 7.1.3. Parque Urbano Lago Jacarey
 - 7.2. Projetos de Referências – Brasil
 - 7.2.1 Parque Municipal Americo Renné – Belo Horizonte
 - 7.2.2 Parque Ibirapuera – São Paulo
8. PROGRAMA DE NECESSIDADES
9. CONCLUSÃO



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

CONTEÚDO

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

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

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.

A cidade de 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:

1. OUC Parque Foz Riacho Maceió – Lei 8.503 de 26 Dezembro de 2000
2. OUC Dunas do Cocó – Lei 8.915 de 23 de Dezembro de 2004
3. OUC Jockey Clube – Lei 9.333 de 28 de Dezembro de 2007
4. OUC Lagoa Papicu – Lei 9.857 de 22 de Dezembro de 2011
5. OUC Sítio Tunga – Lei 9.778 de 24 de Dezembro de 2011
6. OUC Osório de Paiva – Lei 10.403 de 13 de Outubro de 2015



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

7. OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga – Lei 10.404 de 13 de Outubro de 2015

2. OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Em 13 de outubro de 2015, foi aprovada e publicada a Lei que estabelece diretrizes e prevê mecanismos para a realização da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga. 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 lei da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga de nº 10.404/2015 teve sua minuta aprovada pelos Conselhos pertinentes. A referida lei estabelece padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário para 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

Conforme 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:

3



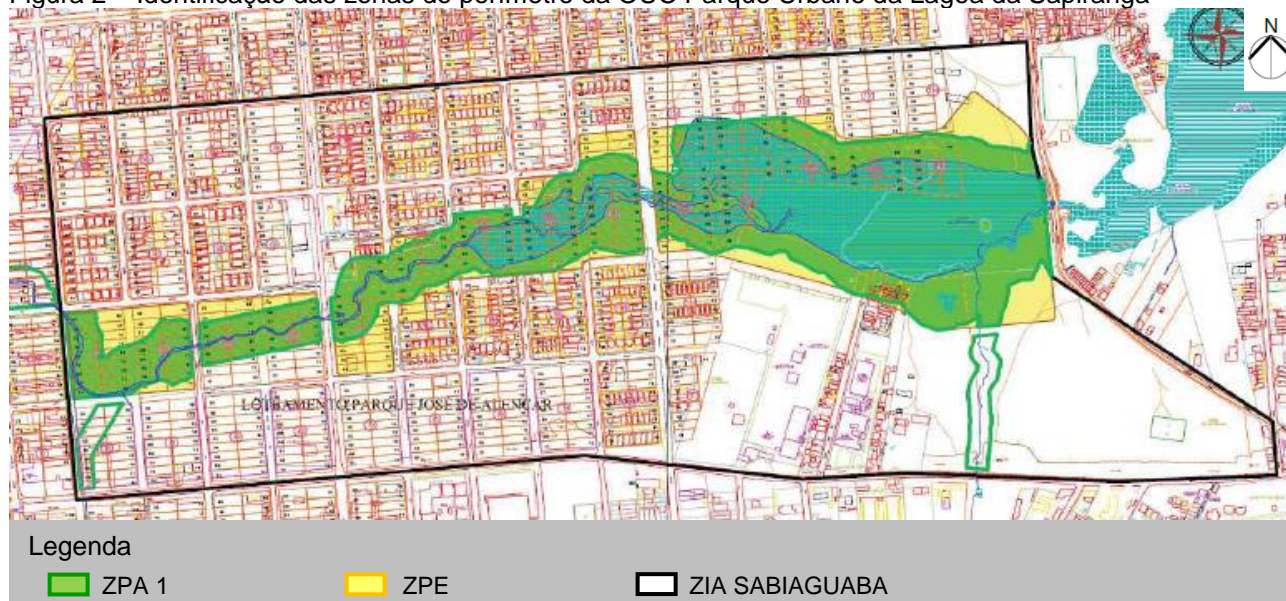
Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

- 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 Sapiranga e;
- Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1): delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP).

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



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



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Lagoa da Sapiroanga:

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. OBRIGAÇÕES DO TERMO DE CONVÊNIO

I. Obrigações da SEUMA:

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

Status: 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 – 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 conforme a figura 3

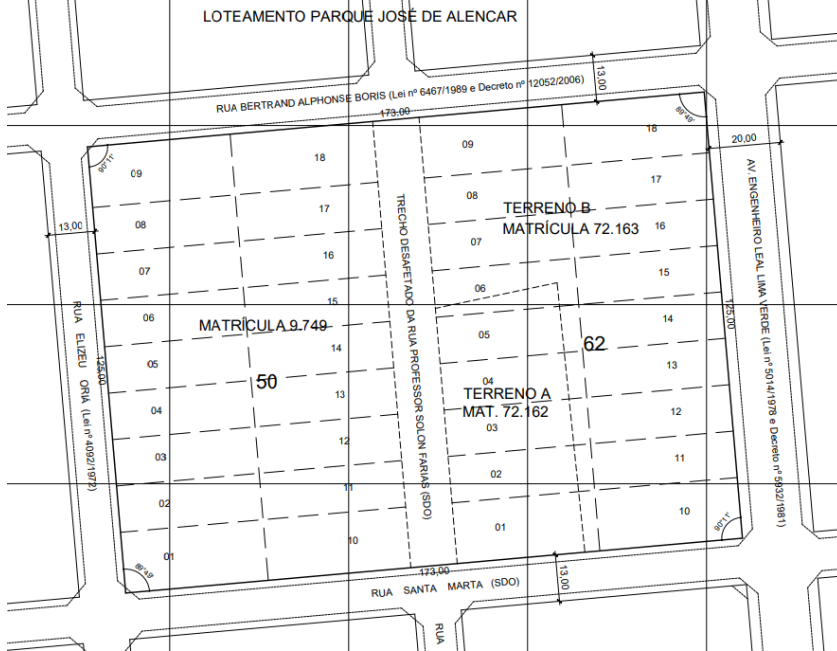


Fortaleza

PREFEITURA

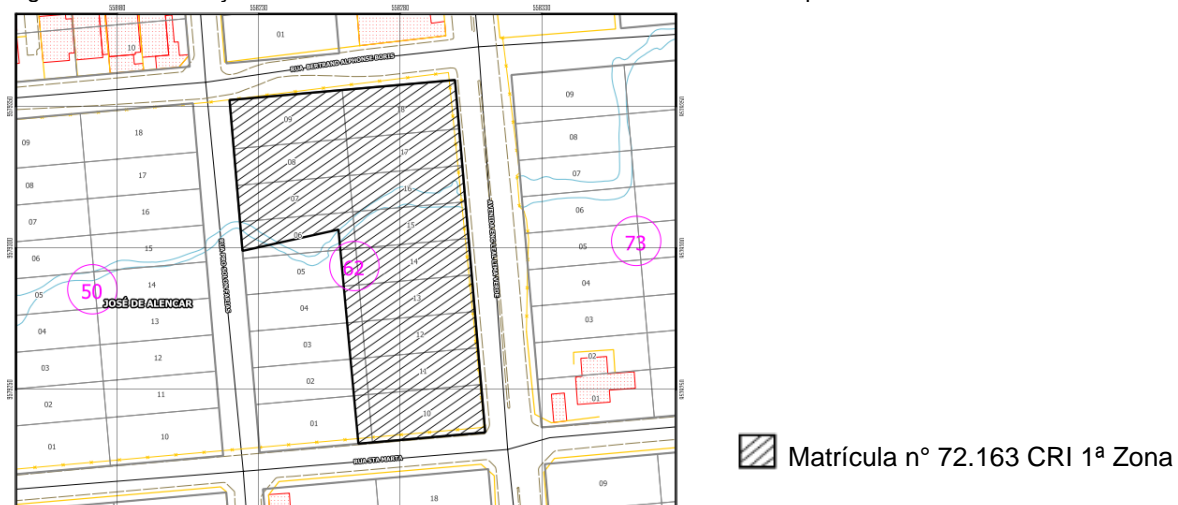
Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 3 – Identificação das matrículas corresponde aos terrenos da quadra 50 e 62



Processo nº S2021016281 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes da matrícula apresentado na figura 4, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 10/05/2021 e arquivado em 11/05/2021.

Figura 4 – Identificação da matrícula nº 72.163 CRI 1ª Zona localizada na quadra 62





Fortaleza


PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Processo n° S2021017675 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes da matrícula apresentado na figura 5, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 29/04/2021 e arquivado em 02/05/2021.

Figura 5 – Identificação da matrícula n° 9.749 CRI 1ª Zona localizada na quadra 50




 Matrícula n° 9.749 CRI 1ª Zona

Processo n° S2021017676 referente a Certidão de Limite Municipal e Bairro, Logradouro ou Confinantes apresentado na figura 6, requerente S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 29/04/2021 e arquivado em 02/05/2021.

Figura 6 – Identificação da matrícula n° 72.162 CRI 1ª Zona localizada na quadra 62



 Matrícula n° 72.162 CRI 1ª Zona



Fortaleza

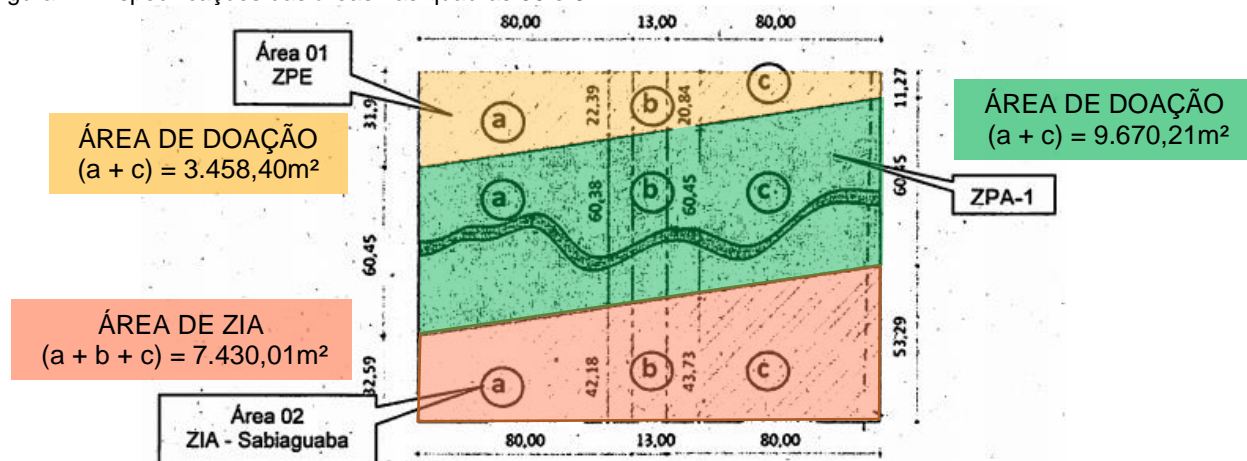
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

e) Autorizar a 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 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;

As áreas informadas nesse item “e” estão apresentadas na figura 7.

Figura 7 – Especificações das áreas nas quadras 50 e 62.



Essa tabela apresenta as áreas de terreno nas zonas ZPE, ZPA 1 e ZIA Sabiaguaba conforme a figura 7.

ÁREAS DESCRIMINADAS POR SEGMENTOS					
TRECHO	a	b (via desafetada)	c	ÁREA (m ²) = (a+b+c)	DOAÇÃO (m ²) = (a+c)
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

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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 29/04/2021 e arquivado em 02/05/2021.

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 Convenio 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 Convenio 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.



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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 nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convenio 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 .

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 oitentas e cinco metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), valor resultante da soma das áreas de 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 Convenio 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 ZPA 1.

Status: Concluído – Processo nº S2020000446, anteriormente processo DATAGED nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convenio 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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

II. Obrigações da SEINF

a) Elaborar Projeto Executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, 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 Sapiranga para elaboração do projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga.

b) Elaborar projeto, executar e fiscalizar as obras públicas do sistema viário do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga 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 Sapiranga para que elaboração do projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga e elaboração de projeto, execução e fiscalização das obras públicas do sistema viário ainda não realizado pela 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 nº 4080/2016 apenso ao processo nº P874550/2017 – SPU, referente ao Convenio 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.

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;



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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. 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 quarenta 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 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 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.

f) Avaliar o imóvel com área de 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte uns 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 Sapiranga;

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 Sapiranga 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 Sapiranga.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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

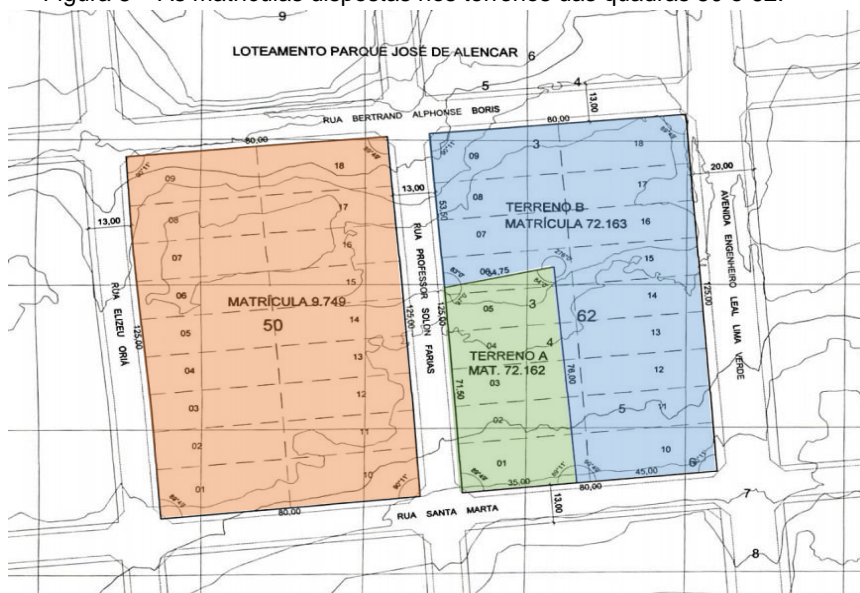
Status: Ainda não foi elaborado o projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga para posteriormente realizar a sua obra.

III. Obrigações dos Conveniados:

- a) Submeter à aprovação da 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;

As matrículas mencionadas nesse item estão apresentadas na figura 8.

Figura 8 – As matrículas dispostas nos terrenos das quadras 50 e 62.



Status: Concluído – processo nº S2020011756 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento, conveniado 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, conveniado 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, conveniado S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, concluído em 10/05/2021



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

e arquivado em 11/05/2021.

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

b) Submeter à aprovação da 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 conveniado 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 Sapiranga, 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 centésimos 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 conveniado S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA apresentar a SEUMA matrícula atestando a doação da área correspondente a ZPE ao Município de Fortaleza.

d) Doar ao Município a área destinada ao trecho do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, correspondente à área de 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 estabelecida no plano de arborização do empreendimento; e no que couber, o que dispõe a Seção V – Dos Planos de



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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”.

4. DIAGNÓSTICO URBANO DA OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

No dia 08 de outubro de 2021, a equipe técnica da CENUR e a coordenadora da COURB, Camila Girão, da SEUMA, realizaram visita *in loco* na área da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga para elaborar um estudo dessa área com o desenvolvimento de um diagnóstico urbano a fim de subsidiar a elaboração do programa de necessidades do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga para posteriormente obter a aprovação do Conselho Gestor dessa OUC.

Após a aprovação do Conselho Gestor dessa OUC, a SEUMA enviará um processo para a SEINF com o estudo e o programa de necessidades definido para que esse órgão realize o projeto arquitetônico do referido Parque, atendendo as obrigações dispostas no Termo de Convênio.

Buscou-se inicialmente realizar um estudo da área dessa OUC pontuando os bairros próximos a essa Operação Urbana e identificando empreendimentos relevantes. (Figura 9)

Constatou-se que a OUC é localizada no bairro José de Alencar, bairro que confina ao norte com o bairro da Sapiranga/Coité; ao leste, Lagoa Redonda; ao sul, Curió e Messejana; e ao oeste,



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Cambeba. No seu entorno foram localizados alguns empreendimentos importantes, tais como escolas, shopping center, igreja, supermercado e farmácia.

Figura 9 – Bairros próximos a OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga e localização de equipamentos relevantes



LEGENDA

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

As principais vias que conectam a OUC são: ao norte, Av. Oliveira Paiva e Av. Edilson Brasil Soares; ao oeste, Av. Washington Soares e CE-402; e ao sul, Av. Maestro Lisboa. A Av. Washington Soares por sua vez é uma das principais vias de Fortaleza, percorrendo mais de 7 bairros. Já a Av. Maestro Lisboa é uma via que dá acesso à área leste da Região Metropolitana de Fortaleza, que tem grande importância para a população e para o turismo cearense, dando acesso às praias do Porto das Dunas, Prainha e Cofeco.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 10 – Principais conexões a OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga



Na visita realizada foi identificado o Uso e Ocupação do Solo da OUC, sendo observado que o uso do solo na poligonal é predominante residencial, possuindo uma grande quantidade de condomínios de casas com muros altos que segregam do entorno. No entanto, também se verificou o uso do solo na referida poligonal para fins de serviços, comércio, uso misto, industrial e, em menor quantidade, igrejas. Além disso, foi identificada grande quantidade de vazios com potencial para crescimento. (Figura 11)

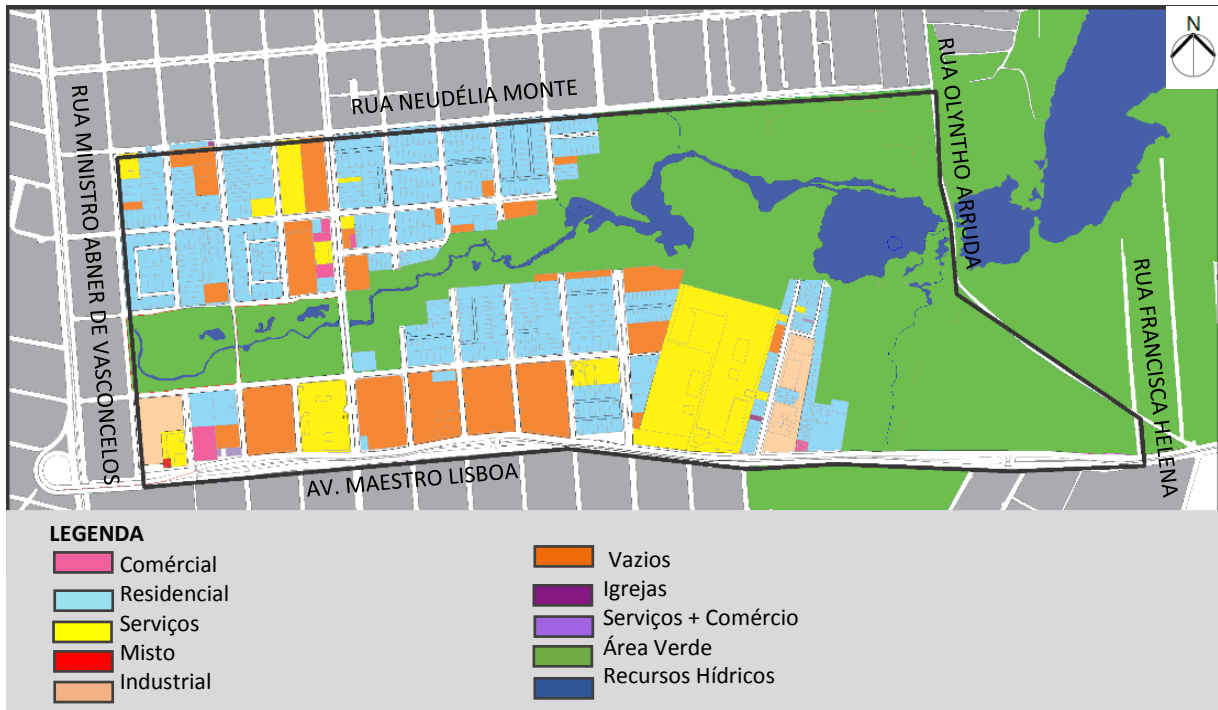


Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 11 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo – OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



No quesito da mobilidade (Figura 12) a OUC possui pontos de ônibus e mais de 4,6 km de ciclovia na Av. Maestro Lisboa, contando também com ciclofaixa na Av. Engenheiro Leal Lima Verde.

Figura 12 – Mapa mobilidade – OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga





Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

O sistema viário é predominantemente local, conta com uma via coletora: Av. Engenheiro Leal Lima Verde, e uma via arterial: Av. Maestro Lisboa. (Figura 13)

Figura 13 – Mapa Sistema Viário OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga



Na visita notou-se a presença de construções de casas irregulares, comprometendo o sistema viário em vários pontos da poligonal, como podemos ver nas Figuras 14 a 19.

Figura 14 – Casa construída em via pública



Figura 15 – Casas irregulares construídas na via





Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 16 – Casa construída na via pública



Figura 17 – Casas construídas na via pública



Figura 18 – Casas construídas na via pública



Figura 19 – Casas construídas na via pública



Na OUC existe uma grande predominância de condomínios fechados de casas, sendo uma região predominantemente residencial. No entanto, os muros altos desses condomínios geram o efeito negativo de segregação em relação ao entorno, dando sensação de insegurança, como podemos ver nas imagens 20 e 21.



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 20 – Muros de condomínios de casas



Figura 21 – relação condomínio e entorno



Foi observado, ainda, terrenos vazios (figuras 22 e 23) no seu perímetro, onde existe um grande potencial para o crescimento, desenvolvimento e valorização nos próximos anos.

Figura 22 – Terrenos vazios Av. Maestro Lisboa



Figura 23 – Terrenos vazios Av. Maestro Lisboa



Na visita, foram analisados também as margens da Lagoa da Sapiranga e o potencial paisagístico que o Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga terá, com um corpo hídrico cheio e saudável que deve ser contemplado pela população, bem como incentivada sua preservação. (Imagem 24 e 25)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 24 – Corpo Hídrico Lagoa da Sapiranga



Figura 25 – Paisagem Lagoa da Sapiranga



Dessa forma, tendo em vista todos os pontos analisados, os objetivos do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga seriam:

- Concentração de área verde para trazer qualidade de vida, 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.

5. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

5.1 Lei Complementar Parcelamento, Uso e Ocupação do solo

No que concerne a viabilização da construção de Parques Urbanos em Zonas de Preservação Ambiental, pode-se enquadrar no que dispõe no artigo 106 da Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nº 236, de 11 de agosto de 2017, transcreve:

Art. 106. Na Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA1) apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

- I - atividades de pesca e aquicultura;
- II - silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas;
- III - floricultura;
- IV - cultura de sementes e mudas;
- V - horticultura, cultura de condimentos aromáticos medicinais;
- VI - fruticultura;



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

- VII - apicultura;
- VIII - camping;
- IX - parque urbano;
- X - horto florestal;
- XI - aquário.

Parágrafo único. A execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de atividades públicas ou de interesse social será consoante o art. 8º da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal).

5.2 Novo Código Florestal

Em consoante com o que estabelece o artigo 8º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, destaca-se casos de supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente:

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda. (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

6. DIRETRIZES URBANAS

A áreas verdes desempenham papel muito além da valorização visual e ornamental de um espaço. Possuem a função de reduzir efeitos da poluição e dos ruídos, assim como reduzir a temperatura, além de servir como casa para diversos animais silvestres.

Pessoas que vivem próximo às áreas verdes nas cidades estão mais protegidas em relação a doenças, uma vez que há evidências de que a proximidade de áreas verdes traz inúmeros benefícios físicos, psicológicos e mentais à saúde.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

De acordo com essa breve análise, podemos considerar que as diretrizes do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga serão:

- 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 Sapiranga, proporcionando sua contemplação pela população.

7. PROJETOS DE REFERÊNCIA

7.1 Projetos de Referência em Fortaleza

7.1.1 Parque do Cocó

O Parque Estadual do Cocó é o maior Parque natural em área urbana do Norte e Nordeste do Brasil, com o maior fragmento verde da cidade de Fortaleza, possuindo mais de 2km de trilhas interligadas.

Conta também com passeio de barco, áreas para piquenique, anfiteatro, complexo poliesportivo, equipamentos de arvorismo, assim como o programa Parque Vivo, que realiza vários projetos e trabalhos para a educação ambiental através de cursos, elaboração de materiais pedagógicos e promoção de oficinas. (Figuras 26 e 27)

Figura 26 – Projeto Viva o Parque



Figura 27 – Passeio de barco Parque do Cocó





Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

7.1.2 Parque Foz Riacho Maceió

O Parque Público Foz Riacho Maceió é localizado no bairro Mucuripe e faz parte da Operação Urbana Consorciada Riacho Maceió, que teve como um de seus objetivos a recuperação do riacho, com a execução de obras de drenagem, além da construção de acessos de circulação do entorno a fim de incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, através da construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia e atividade hoteleira.

O Parque conta com equipamentos que estimulam a prática de atividades físicas e lazer, com a instalação de academias ao ar livre, playground, mesas para jogos e cachorródromo. (Figuras 28 e 29)

Figura 28 – Academia ao ar livre Riacho Maceió



Figura 29 – Mesa de Jogos



7.1.3 Parque Urbano Lago Jacarey

O Parque Urbano Lago Jacarey é um espaço de lazer bastante utilizado pela população de Fortaleza, onde acontecem atividades recreativas, feirinhas de comida e artesanato. O espaço é adequado para atividades físicas, com rota de caminhada em toda a extensão, academia ao ar livre e uma estação de biciletar, além de proporcionar lazer através de equipamentos de playground e contemplação paisagística. (Figuras 30 a 33)



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Figura 30 – Playground Lago Jacarey



Figura 31 – Academia ao ar livre Lago Jacarey



Figura 32 – Ciclovía



Figura 33 – Espaço para caminhada Lago Jacarey



7.2 Projetos de Referência no Brasil

7.2.1 Parque Municipal Américo Renné Giannetti– Belo Horizonte

O Parque Municipal Américo Renné Giannetti é localizado na região central de Belo Horizonte e é o patrimônio ambiental mais antigo do estado. Possui uma área de 182 mil metros quadrados de extensa vegetação. Abriga o Teatro Francisco Nunes, Orquidário, passeio de barco e um pequeno parque de diversões. (Figuras 34 e 35)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 34 – Passeio de Barcos



Figura 35 – Parquinho de diversões



7.2.2 Parque Ibirapuera – São Paulo

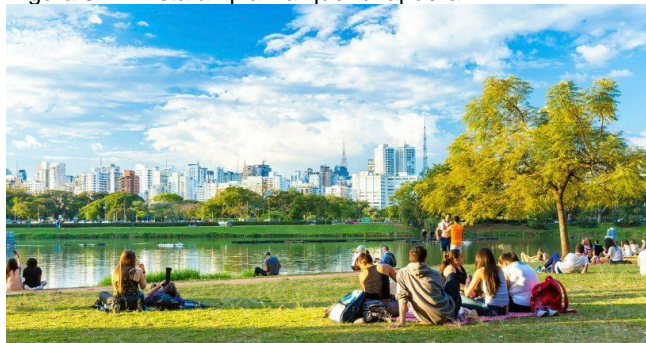
O Parque Ibirapuera fica localizado na cidade de São Paulo. É um dos Parques mais visitados da América Latina e é tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

No Parque há diversos atrativos para o público, sendo possível contemplar monumentos, jardins, paisagens arbóreas e algumas espécies de animais, através de caminhadas e atividades ao ar livre. (Figuras 36 e 37)

Figura 36 – Espaço para caminhada Ibirapuera



Figura 37 – Vista ampla Parque Ibirapuera





Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

8. PROGRAMA DE NECESSIDADES

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





Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

9. CONCLUSÃO

O presente relatório teve como objetivo apresentar aos conselheiros do Conselho Gestor da OUC do Parque Urbano da Sapiranga, instituído no inciso VIII do art. 244 da lei nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, o diagnóstico urbano feito pela equipe SEUMA assim como passar informações sobre o Termo de Convênio 01/2020 celebrado em dezembro de 2020.

Fortaleza, 15 de dezembro de 2021.

Carla Camila Girão Albuquerque

Coordenadora de Desenvolvimento Urbano – COURB

Luciana Mendes Lobo

Secretária de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 6WPGJDSF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1509850 e código 6WPGJDSF

ASSINADO POR: