



CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 10/2020

PROCESSO Nº S2020000446 anteriormente 4080/2016 – SEUMA apenso P874550/2017 - SPU

ASSUNTO: **CONVÊNIO EM OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA**

REQUERENTE: **S.C.C CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

As Operações Urbanas Consorciadas 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, através de sua Célula de Negócios Urbanos - Cenur, gerencia as Operações Urbanas Consorciadas para que possam alcançar os objetivos pretendidos.

Cada operação urbana 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.

Temos, desde então:

- OUC Parque Foz Riacho Maceió – Lei 8503 de 26 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

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

- OUC Sítio Tunga – Lei 9778 de 24 de Dezembro de 2011
- OUC Osório de Paiva – Lei 10403 de 13 de Outubro de 2015
- OUC Lagoa da Sapiroanga – Lei 10404 de 13 de Outubro de 2015

Mais informações sobre as OUCs já publicadas podem ser encontradas em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/521-operacao-urbana-consorciada>.

2. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA 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 Operação Urbana Consorciada Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga. Essa OUC tem como objetivo principal promover a recuperação socioambiental, implantar trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, incentivar o ecoturismo e promover a educação ambiental da área.

A lei da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga de nº 10.404/2015, publicada em 13 de outubro de 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 Sapiroanga, criado através do Decreto Municipal nº 13.591, de 20 de maio de 2015.



Figura 1 – Perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga/Fonte: Aerofoto 2016 editada

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

Conforme artigo 6º da referida lei, 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 Sapiranga 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).

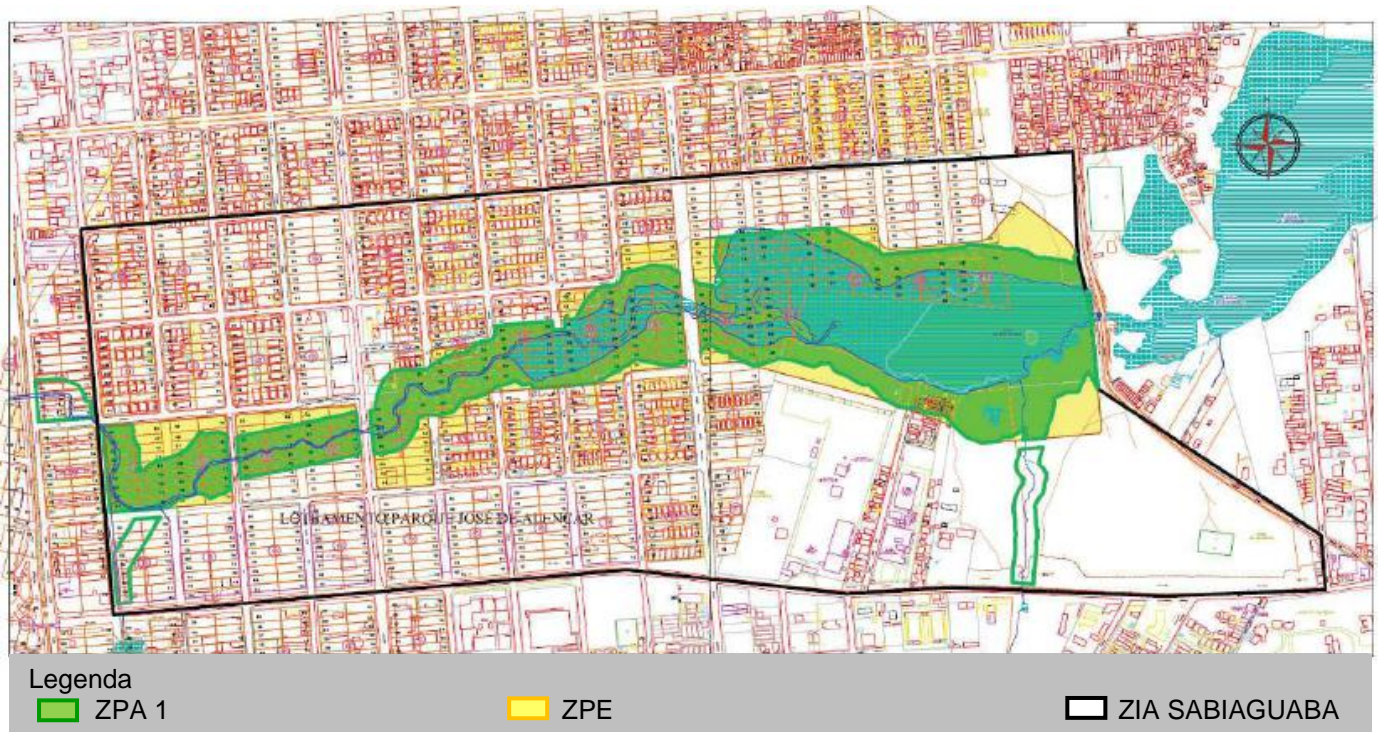


Figura 2 – Identificação das zonas do perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga

A referida lei estabelece padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário diferentes do previsto no Plano Diretor Participativo de Fortaleza para trecho da ZIA SABIAGUABA, conforme o que dispõe o CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

As contrapartidas para essas flexibilizações serão definidas e especificadas em cada Termo de Convênio celebrado, a partir do surgimento de possíveis conveniados. Os recursos obtidos através das contrapartidas deverão ser aplicados no projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, 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.

Mais informações sobre a Operação Urbana Consorciada Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga estão disponíveis no Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do link: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/437-parque-urbano-da-lagoa-da-sapiroanga>.

3. EMPREENDIMENTO

O processo trata da análise para Convênio em Operação Urbana Consorciada, de um empreendimento destinado ao uso comercial, de alimentação e lazer, situado a Avenida Engenheiro Leal Lima Verde, s/n, nas quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar, bairro Alagadiço Novo, inserido na poligonal da OUC Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga (Lei nº 10.404/2015).

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/Fonte: Aerofoto 2016 editada



3.1 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) 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 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 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.”

3.2 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

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

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.



3.3 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.

PARAMETROS 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: ZIA SABIAGUABA*	PROPOSTO	OUTORGANDO
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;				

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

Conforme 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 Sapiranga, 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.*

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.

4. IMAGEM DO EMPREENDIMENTO



Figura 5 – Perspectiva do empreendimento

5. CONCLUSÃO



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, conforme o que dispõe o artigo nº 18 da Lei nº 10.404/2015.

