



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

LEI nº 10.404/2015

▶ INTRODUÇÃO

OUCs REGULAMENTADAS

RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2002



2002

JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333/2007



2007

LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857/2011



2011

OSÓRIO DE PAIVA

LEI Nº 10.403/2015



2015

DIAS ATUAIS

DUNAS DO COCÓ

LEI Nº 8.915/2004



SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778/2011



LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015



▶ INTRODUÇÃO

ORIGENS E BASE LEGAL

ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 regulamentou o instrumento urbano das Operações urbanas consorciadas, que constituem um tipo especial de intervenção urbanística voltada para a transformação estrutural de um setor da cidade.

PLANO DIRETOR

O Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDPFor 2009 - Lei nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, regulamentou a nível municipal a utilização deste instrumento, possibilitando a parceria entre os interesses públicos e privados para viabilizar as Operações Urbanas Consorciadas.

Segundo o Art. 244 do PDPFor 2009 cada operação urbana consorciada deverá ser criada por lei específica.

▶ INTRODUÇÃO

CONCEITO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Considera-se operação urbana consorciada o 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.

► OUC LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015



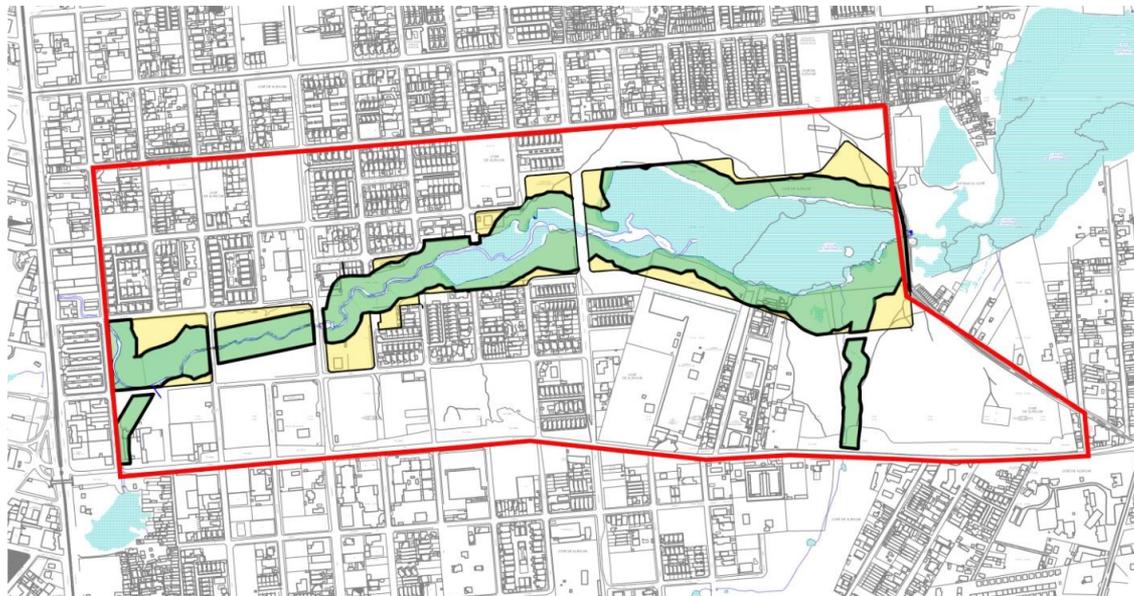
Fonte: Google Earth

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.

Esta Operação ainda não possui participantes conveniados.

► OUC LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015



LEGENDA

— Limite OUC - ZIA Sabiaguaba

● ZPE

● ZPA

A área objeto desta Operação fica dividida em 3 (três) zonas:

Zona de Interesse Ambiental – ZIA da Sabiaguaba: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 0062/2009 – 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.

Zona de Preservação Ambiental – ZPA-1: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 0062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP).

▶ OUC LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015

OBJETIVOS

- I. Compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;
- II. Incentivar a gestão compartilhada com a iniciativa privada das Áreas Verdes públicas;
- III. Promover a recuperação de áreas verdes degradadas, de importância paisagístico-ambiental;
- IV. Regulamentar o disciplinamento do uso nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse comercial e turístico, compatibilizando-os ao caráter público desses espaços;
- V. Estabelecer a recuperação das áreas verdes, principalmente daquelas localizadas no entorno dos recursos hídricos;
- VI. Estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de convênios, incentivos fiscais e tributários, para a implantação e manutenção de áreas verdes;
- VII. Implementar área componente do Sistema Municipal de Áreas Verdes;
- VIII. Disciplinar o processo de uso e ocupação do solo do entorno;
- IX. Melhorar a qualidade de vida da população residente, mediante orientação e disciplina das atividades econômicas locais;
- X. Assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;
- XI. Regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;
- XII. Fomentar e incentivar o ecoturismo sustentável e a educação ambiental;
- XIII. Preservar as culturas e as tradições locais;

▶ OUC LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015

DIRETRIZES

- I. Redefinir as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo dos terrenos localizados na área de influência do trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, objeto desta Lei;
- II. Definir novas regras de loteamento dos terrenos não parcelados possibilitando desta forma a destinação de áreas públicas voltadas para atividades de cultura e lazer e a utilização sustentável das margens dos recursos hídricos;
- III. Definir novas regras de adequação de atividades às vias integrantes do sistema viário da área, criando desta forma, condições de conjugar os usos já admitidos na Lei nº 7987 de 23 de dezembro de 1996, Lei de uso e Ocupação do Solo - LUOS, com outras atividades não residenciais e de baixo impacto, incentivando desta forma a melhoria das condições de vida da população residente;
- IV. Definir padrões de ocupação de forma a criar condições de aplicação dos instrumentos previstos no PDP para recuperação dos investimentos em infraestrutura previstos nesta Lei;

▶ OUC LAGOA DA SAPIRANGA

LEI Nº 10.404/2015

FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Índice de aproveitamento máximo – 1,0*
- ✓ Taxa de Ocupação do Subsolo - 40%*
 - *Para quadras lindeiras à Av. Eng. Leal Lima Verde e Maestro Lisboa.
- ✓ Flexibilização de adequabilidade de usos e classes de atividade para a ZIA Sabiaguaba.

CONTRAPARTIDA

- ✓ Projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga;
- ✓ Obras complementares de infraestrutura urbana (drenagem e pavimentação);
- ✓ Implantar o reflorestamento das margens dos recursos hídricos inseridos na área da presente OUC;

*Contrapartidas a serem definidas e especificadas pelos termos de convênio.

► OUC LAGOA DA SAPIRANGA

ATUALMENTE



▶ OUC LAGOA DA SAPIRANGA

BENEFÍCIOS

- ✓ Resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita;
 - ✓ Implantação de sistema viário no entorno da operação;
 - ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;
 - ✓ Implantação de equipamento público para socialização da comunidade
- 



Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente