

**Minuta de projeto de lei que institui a  
Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste**

**Fortaleza, 2018**

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, na área que indica, prevendo mecanismos para a sua implantação e dá outras providências.

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO I  
CONCEITO**

Art. 1º Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área descrita no *caput* do art. 2º

§ 1º Para a implantação da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste serão observados os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; da Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da Metrópole; da Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, em especial seus arts. 242 e 244 do referido plano; e da Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Aplicar-se-á a Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza à presente Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste no que não lhe contrariar.

**SEÇÃO II  
DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL**

Art. 2º A área objeto da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste fica delimitada pelo perímetro assinalado nos mapas contidos nos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei, e de acordo com as coordenadas georreferenciadas contidas no Anexo III.

### **SEÇÃO III**

#### **DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS**

Art. 3º. A Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste tem por finalidade promover a reestruturação e a qualidade urbana na área objeto da operação urbana, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, com transformações sociais e valorização ambiental, turística e econômica na região.

§ 1º A Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste tem os seguintes objetivos:

I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;

II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;

III – promover o transporte coletivo público integrado ao sistema viário e ao uso e ocupação do solo;

IV - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, ampliando a intermodalidade nos deslocamentos urbanos e estimulando a integração do transporte público com o transporte individual e os meios não motorizados, oferecendo conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

V - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;

VI - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada;

VII - promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da operação urbana instituída por esta Lei:

I - coordenação e gestão da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste pelo Poder Público Municipal;

II - valorização da paisagem e do ambiente urbanos, mediante:

a) promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos;

b) renovação urbana pela adequação gradativa por meio dos usos residencial, comercial, serviços, cultural, de lazer, e demais usos pertinentes ao desenvolvimento da área;

c) promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;

d) implementação de melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização e da capacidade de absorção e do escoamento das águas pluviais;

e) estímulo ao uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes no ordenamento jurídico brasileiro;

III - valorização do patrimônio cultural material e imaterial, mediante:

a) incentivo à restauração e aos usos compatíveis com objetivos de imóveis de valor histórico e/ou relevante interesse cultural, artístico, paisagístico e arquitetônico;

b) fomento à recuperação de imóveis com importância para proteção do patrimônio cultural e a preservação do ambiente histórico-cultural, visando promover a região e áreas de potencial atrativo cultural;

c) criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e próprias à circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como disponibilização de espaço físico, infraestrutura e logística para atividades de grupos culturais e atendimentos das demandas de cidadania da região;

IV - implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação gradativas de vias públicas, praças, parques, estacionamentos públicos e entornos dos principais polos geradores de viagens;

V – priorização do transporte coletivo sobre o individual, mediante implantação de sistemas de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivo;

VI - requalificação urbana das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e seu entorno, compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados;

VII - apoio à regularização fundiária nos imóveis de interesse social;

VIII - a promoção de empreendimentos, atendido o interesse público;

IX - o zoneamento de usos diferenciados e a observância das diferentes características dos setores da área objeto da presente Operação, mediante a identificação de prioridades;

X - transparência do processo decisório e controle com representação da sociedade civil.

§ 3º A operação urbana consorciada será implantada na forma prevista nesta Lei e na legislação pertinente, aplicando-se todos os controles inerentes à atividade da administração pública, e dispondo dos seguintes instrumentos jurídicos dentre outras:

I - instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado;

II – convênios e consórcios públicos;

III - instrumentos de política urbana, previstos na Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da Metrópole, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e nas demais legislações urbanísticas do Município de Fortaleza.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PLANO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO PARCELAMENTO**

Art. 4º O parcelamento dos terrenos e as glebas inseridas na área desta Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste obedecerão ao disposto na Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979; na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e as normas estabelecidas nesta lei.

Art. 5º A dimensão, localização e destinação das áreas públicas para atender os objetivos e princípios desta operação urbana deverão obedecer às diretrizes recomendadas pelo órgão

municipal de ordenamento urbano e ambiental, a SEUMA.

§ 1º As características do parcelamento do solo poderão ser modificadas, desde que haja parecer técnico circunstanciado da SEUMA, certificando a sua não necessidade para viabilizar a implantação da presente operação urbana.

§ 2º Considera-se características do parcelamento do solo o percentual de doação de áreas verdes, institucionais e fundo de terra; assim como as dimensões e áreas das quadras e lotes.

§ 3º As modificações das características descritas no §1º acima, quando resultar em aumento, diminuição ou supressão de área, serão viabilizadas mediante contrapartida nos termos do Art. 23 desta lei.

Art. 6º Para viabilizar a delimitação da presente operação urbana, as áreas públicas poderão ser desafetadas mediante lei específica, e seu uso será indicado pela SEUMA em conformidade com o plano de ocupação dessa operação urbana.

## **SEÇÃO II**

### **DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 7º Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo na área objeto da presente Operação, o zoneamento constante do perímetro definido pelo *caput* do art. 2º será composto de 5 (cinco) Zonas da Operação Urbana (ZOUC), com extensões delimitadas nos mapas contidos nos Anexos IV e V, com parâmetros urbanísticos distintos, que definirão a paisagem urbana local.

§ 1º As cinco Zonas de Operação Urbana Consorciada (ZOUC) são designadas pela ZOUC 1, pela ZOUC 2, pela ZOUC 3 (subzonas 3-A e 3-B), pela ZOUC 4 e pela ZOUC 5.

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 1 e 2 inseridas no perímetro da Operação, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento desta Operação Urbana.

§ 3º As Zonas de Preservação Ambiental (ZPA), do Macrozoneamento de Proteção Ambiental, constantes na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, prevalecem sobre o zoneamento **desta Operação Urbana**.

Art. 8º. A Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste permite a utilização dos parâmetros

urbanísticos acima dos constantes na Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, conforme estipulado no Anexo VI, mediante contrapartidas descritas no Art. 23.

Art. 9º. Os usos permitidos e os usos permitidos com restrição passam a ser os constantes do Anexo VII, sem contrapartida;

Art. 10. Os parâmetros urbanos de ocupação do solo acima dos previstos no Anexo VI, bem como usos em desacordo com os previstos no Anexo VII, poderão ser admitidos na forma da legislação específica da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, considerados o impacto deles decorrentes e a critério de parecer técnico da SEUMA.

§ 1º As fórmulas para o cálculo da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo de que trata o caput deste artigo serão as estabelecidas pelo Anexo VIII da presente Lei.

§ 2º Os recursos arrecadados através do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, para empreendimentos inseridos no perímetro da presente Operação, deverão ser obrigatoriamente aplicados no perímetro da operação.

Art. 11. São aplicáveis à ZOUC 1 desta Lei os mesmos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos para a Zona de Preservação Ambiental (ZPA), conforme Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza, ou outra lei que venha a lhe substituir.

### **SEÇÃO III**

#### **PLANO DE MELHORIAS URBANAS E DO ATENDIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA POPULAÇÃO AFETADA**

Art. 12. O Plano de Melhorias Urbanas compreende um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público para a consecução dos objetivos e das finalidades desta Operação Urbana Consorciada.

Art. 13. O Plano de Melhorias Urbanas compreende:

I - Regularização fundiária:

- a) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas em área de preservação ambiental e de risco;
- b) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas na Comunidade Itaperi situada ao longo da via Rua Benjamim Franklin.
- c) As intervenções inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem estar compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## II - Infraestrutura Viária:

- a) requalificação da Estação da Lagoa e da Estação da Parangaba como terminais multimodais;
- b) implantação de malha cicloviária que circunde toda a margem da Lagoa da Parangaba com o objetivo de fortalecer e estimular o lazer, além do deslocamento por bicicletas;
- c) criação de ciclofaixa nas seguintes vias eixos: Rua Professor Teodorico e Rua Elvira Pinho e Rua 15 de Novembro;
- d) regularização de calçadas objetivando criar um circuito de mobilidade interno no Setor Juscelino Kubitschek da presente Operação;
- e) melhoria em infraestrutura viária e urbana para a Rua Sete de Setembro, oferecendo alargamento de passeios, ciclofaixa, arborização e criação de *parklets* em vagas de estacionamento da via pública;
- f) abertura da rua Benjamim Franklin oferecendo infraestrutura viária através da implantação de uma via compartilhada, proporcionando arborização, mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização.

## III - Recursos Hídricos e entorno:

- a) recuperação ambiental das margens da Lagoa da Parangaba, promovendo a despoluição, eliminação das saídas de esgoto e reestruturação paisagística;
- b) implantação de pista de corrida e caminhada no entorno da Lagoa da Parangaba, incentivando a prática esportiva e a caminhada contemplativa local.



#### IV – Parques:

a) recuperação ambiental e criação do Parque da Lagoa Taperoaba situado entre as vias Rua Padre Nóbrega, Rua Benjamim Franklin, Avenida Dr. Silas Munguba e Rua Dr. Justa Araújo, oferecendo mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização.

#### V – Praças:

a) implantação de praça em terreno situado na Rua Pedro Muniz que ofereça mobiliários urbanos básicos, paisagismo e iluminação pública;

b) implantação de praça na rua Oxalá que disponha de mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização, além de quadra esportiva e playground;

c) requalificação das praças existentes, oferecendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;

d) implantação de praça e reestruturação de campo de futebol situado na Rua Gomes Brasil, oferecendo pavimentação adequada, mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;

e) solução urbanística para o largo canteiro situado na Rua Gomes Brasil, a ser tratado como praça, oferecendo mobiliários urbanos básicos, parada de ônibus, canteiros, arborização, iluminação e sinalização.

#### VI - Circuitos Culturais e Programas Municipais:

a) desenvolvimento de programação cultural e ativa, junto com os demais órgãos competentes, com passeios históricos periódicos para conhecimento do patrimônio da área;

b) restauração da Estação da Parangaba para que possa ser visitada como museu que conta a história do bairro;

c) requalificação da Feira dos Pássaros, propiciando infraestrutura ao espaço urbano com oferta de mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização.

Art. 14. A população de baixa renda diretamente atingida pelas intervenções urbanísticas decorrentes de projetos aprovados com base nesta Lei, serão objetos de requalificação urbanística, observados os princípios e objetivos fixados no art. 3º da presente lei.

Parágrafo único. A requalificação urbanística se dará em atendimento a política desenvolvimento urbano previsto no art.191, I, itens "a" e "b" da Lei Orgânica do Município de Fortaleza.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS INCENTIVOS, DAS CONTRAPARTIDAS E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DOS INCENTIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Art. 15. Na área de abrangência da presente Operação Urbana Consorciada, o Poder Público incentivará a produção imobiliária da iniciativa privada, por meio de parâmetros qualificadores de ocupação e ambientais, de modo a gerar maior fruição pública nos terrenos dos empreendimentos, fachadas ativas no térreo dos edifícios, ampliação das calçadas, sustentabilidade ambiental e a eficiência energética das edificações.

Art. 16. São parâmetros qualificadores de ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- a) fruição pública de lotes privados;
- b) fachada ativa;
- c) destinação de área para alargamento do passeio público.

§ 1º A fruição pública de lotes privados consiste em tornar de uso público áreas particulares, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental, proporcionar áreas de sociabilidade, ampliar calçadas, diversificar usos e formas de implantação de edificações e aprimorar ambiência urbana.

§ 2º A fachada ativa é o uso não residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a facilitar o acesso a comércio e serviços.

Art. 17. São parâmetros de qualificação ambiental, de modo a promover a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética das edificações, os definidos pelo Programa Brasileiro de Etiquetagem na obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), em relação à obtenção de uma elevada eficiência energética.

§ 1º Os requisitos de avaliação da conformidade para eficiência energética de edificações são aqueles definidos na respectiva legislação vigente do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO).

Art. 18. Nas áreas compreendidas nas ZOUCs 2 e 3 da presente Operação Urbana Consorciada, a porção do pavimento térreo destinada a fins não residenciais não será computada para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), nos empreendimentos imobiliários com fachada ativa.

Art. 19. Nas ZOUCs 2 e 3 da presente Operação Urbana, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, o pavimento térreo não será computado para fins do cálculo do Índice de Aproveitamento (IA), desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 15 % (quinze por cento) do lote e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

III - a área destinada à fruição pública seja averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 20. Para fins de alargamento do passeio público, será deduzida e incorporado à calçada, faixa de terreno suficiente para perfazer uma largura mínima de 4,00m (quatro metros) para os lotes lindeiros às Vias Arteriais I e II e Coletoras.

§ 1º As áreas deduzidas em cumprimento ao disposto no *caput* do presente artigo passarão a integrar as faixas de domínio público de uso comum do povo.

§ 2º Todos os parâmetros urbanísticos do lote remanescente, serão calculados em função de sua área original, exceto a taxa de permeabilidade, que será calculada em função do lote remanescente.

§ 3º As Vias mencionadas no *caput* deste artigo são definidas e classificadas de acordo com o disposto na legislação específica vigente.

§ 4º A área da faixa de terreno deduzida em cumprimento ao disposto no *caput* do presente artigo, poderá ser computada para fins de fruição pública.

Art. 21. As novas edificações resultantes da Operação Urbana Consorciada, que obtiverem a

Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), como parâmetro de qualificação ambiental, terão a contrapartida prevista no art. 23, I, reduzida da seguinte forma:

I – para a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classificada em “A” (mais eficiente), será reduzida em 20% (vinte por cento);

II – para a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classificada em “B”, será reduzida em 15% (quinze por cento).

§ 1º Projetos com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área computável somente poderão ser enquadrados na presente Operação Urbana Consorciada se obtiverem Classificação “A” da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE).

§ 2º A Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) – para projeto – deverá ser apresentada até o momento da emissão do Alvará de Construção.

§ 3º A Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) – para edificação construída – deverá ser apresentada até o momento da emissão do HABITE-SE.

Art. 22. Os participantes da presente Operação Urbana Consorciada elencados no art.1º desta lei, poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - os imóveis integrantes do perímetro da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, enquadrados na legislação específica da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, poderão reduzir a contrapartida exigida pelo art. 23, II, da seguinte forma:

a) em 25% (vinte e cinco por cento) nos 5 (cinco) primeiros anos da presente Operação Urbana Consorciada, computados da publicação da presente Lei;

b) em 20% (vinte por cento), entre o sexto ano e o décimo ano da presente Operação Urbana Consorciada;

c) em 15% (quinze por cento), entre o décimo primeiro ano e o vigésimo ano da presente Operação Urbana Consorciada.

II – as Habitações de Interesse Social (HIS) terão redução total da contrapartida exigida pelo art. 23, II.

Parágrafo Único: Para fins desta lei, considera-se Habitação de Interesse Social - HIS aquelas

enquadradas em programas públicos de promoção de HIS.

## **SEÇÃO II**

### **DAS CONTRAPARTIDAS**

Art. 23. As contrapartidas a serem exigidas dos participantes da operação elencados no art. 1º terão seus valores calculadas da seguinte forma:

I – Quando se tratar da utilização do índice de aproveitamento acima do básico estipulado pelo Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Municipal Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, o método de cálculo será o estabelecido para a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do art. 220, da Lei citada neste inciso, ou outra que venha a lhe substituir;

II - Quando se tratar da utilização dos demais parâmetros urbanísticos que não o Índice de Aproveitamento acima tratado, o método de cálculo corresponderá às formulas expressas no Anexo VIII.

III- Quando se tratar de aumento, diminuição ou supressão de áreas no parcelamento, conforme estabelecido no § 3º do artigo 5º da presente lei, o cálculo corresponderá às formulas expressas no Anexo VIII.

§ 1º As contrapartidas não isentam os proprietários e investidores privados das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística.

§ 2º O percentual máximo para a redução das contrapartidas previstas, na presente lei, em especial as constantes nos arts. 21 e 22, não poderá ultrapassar de 25%, mesmo que a soma das reduções ultrapasse a este, com exceção dos casos enquadrados no inciso II do art. 22.

§ 3º O valor das contrapartidas aqui estabelecidas poderá ser substituído, à critério da SEUMA, pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana, sem qualquer ônus para este Município.

§ 4º A opção da substituição por execução de obras de infraestrutura exige dos participantes da operação, elencados no art. 1º, a obrigação de execução total da obra, mesmo que esta onere o valor inicial da contrapartida.

§ 5º A execução de obras mencionadas no § 3º do caput deste artigo deve ser vinculada ao Plano de Melhorias Urbanas da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, sem ônus para o

Município e sem prejuízo de contrapartida financeira.

§ 6º As contrapartidas devem ser aplicadas no perímetro definido para a presente Operação Urbana Consorciada.

§ 7º A emissão do HABITE-SE do empreendimento fica condicionada à efetivação das contrapartidas pelo participante.

Art 24. Poderá ser aplicado no perímetro da presente operação o instrumento da Transferência do Direito de Construir, na forma disposta no Capítulo IX, Seção IV, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, e na Lei nº 10.333, de 01 de abril de 2015.

Art. 25. A transferência de Potencial Adicional Construtivo poderá ser aplicada para imóveis pertencentes ou não ao perímetro desta Operação Urbana Consorciada.

### **SEÇÃO III DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO**

Art. 26. A Operação Urbana Consorciada realizar-se-á mediante Convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA e os participantes desta Operação Urbana Consorciada elencados no art.1º da presente Lei, ou nas formas dos instrumentos jurídicos aqui dispostos, em especial no § 2º do art. 3º aqui estipulado.

Art. 27. Os proprietários de imóveis, investidores privados e outros participantes, elencados no art. 1º da presente lei, que pretendam aderir à Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste deverão requerer expressamente essa intenção, através de processo de Análise de Orientação Prévia para Operação Urbana Consorciada, fazendo-se constar:

I – o atendimento aos princípios e objetivos estabelecidos na presente Operação;

II – o atendimento aos parâmetros urbanísticos específicos para a Zona da Operação em que a gleba se localiza;

III – a adequação e qualidade da intenção no tocante à solução dos problemas urbanísticos, sociais, ambientais e viários da área de abrangência da operação;

Parágrafo Único. Os projetos inseridos nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH), constantes na Lei Complementar nº

236 de 11 de agosto de 2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverão ser submetidos à análise da Secretaria de Cultura – SECULTFOR.

Art.28. A Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste compreenderá as seguintes e recíprocas outorgas das partes convenientes:

I - Pelo MUNICÍPIO DE FORTALEZA:

- a) Coordenar e gerenciar a Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;
- b) Estabelecer, através de processo de Análise de Orientação Prévia para Parcelamento, diretrizes para as áreas não parceladas inseridas na área da presente Operação Urbana Consorciada;
- c) Definir, através de processo específico, as diretrizes de arruamento local, quando necessário;
- d) Aprovar, licenciar e fiscalizar os projetos em acordo com esta Lei e inseridos no perímetro desta OUC;
- e) Definir, a partir do Plano de Melhorias, as prioridades a serem implantadas na área;
- f) Deliberar sobre a concessão dos incentivos da presente Operação Urbana Consorciada, dispostos na seção I, do capítulo III, a partir dos parâmetros qualificadores de ocupação e ambientais estabelecidos na seção citada;
- g) Definir imóveis que poderão ser objetos de contrapartida, conforme §3º do art. 23;
- h) Definir equipamentos públicos a serem implantados pelo conveniado, de acordo com §4º e §5º do art. 23;
- i) Viabilizar o pleno funcionamento do Conselho Gestor.

II - Pelos CONVENIADOS CONSORCIADOS compreendidos aqui para efeito do presente item, os participantes desta Operação Urbana Consorciada elencados no art.1º da presente Lei, nas formas dos instrumentos jurídicos aqui dispostos, em especial no § 2º do art. 3º aqui estipulado:

- a) Submeter à aprovação do município os projetos de parcelamento ou de regularização fundiária e de uso e ocupação dos terrenos inseridos na área da OUC;
- b) Doar ao Município quando do parcelamento, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas

verdes e institucionais, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela SEUMA;

c) Implantar e executar às suas expensas toda a infraestrutura e urbanização das áreas previstas no projeto de parcelamento de acordo com o disposto nesta Lei;

d) Efetuar o pagamento dos valores calculados pelo Poder Público relativos à aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;

e) Efetivar a doação de imóveis ao Município ou executar obras de infraestrutura urbana, como forma de contrapartida, quando solicitado pelo Poder Público;

f) Implantar e responsabilizar-se pelas medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística.

Art. 29. A Análise de Orientação Prévia acima descrita, após regular análise e aprovação, será encaminhada para a Procuradoria Geral do Município - PGM que elaborará Termo de Convênio, ou outro instrumento jurídico próprio, contendo as obrigações que serão assumidas pelo conveniado consorciado requerente, garantindo a execução das contrapartidas decorrente da adesão à Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste.

Art.30. A Procuradoria Geral do Município - PGM encaminhará à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, após o aprovo final do Procurador Geral do Município, 3 (três) vias do Termo de Convênio, ou outro instrumento jurídico próprio elaborado, para a devida subscrição por todos os conveniados e subsequente publicação no Diário Oficial do Município - DOM.

Art. 31. A implantação de empreendimento ou atividade aprovada na forma da presente Lei e no perímetro da Operação Urbana Consorciada está sujeita, conforme o definido na Lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, à prévia elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente natural e construído, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório (EIV/RIV) não substituem a elaboração e a necessária aprovação do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), do Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), do Plano de Gestão Ambiental (PGA) e do Plano de Controle Ambiental (PCA), dentre outros, quando exigidos pela legislação ambiental federal, estadual ou municipal.

§ 2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, este quando for exigido, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.



## **CAPÍTULO IV**

### **DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO CONSELHO GESTOR**

Art. 32. Fica instituído o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), por meio da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), com a participação de órgãos municipais e entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do Plano de Melhorias Urbanas e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Conselho Gestor, designado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, terá a seguinte composição:

I) Representantes do Município:

- a) um representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA;
- b) um representante da Secretaria Municipal de Governo – SEGOV;
- c) um representante da Secretaria da Infraestrutura – SEINF;
- d) um representante da Secretaria de Habitação – HABITAFOR;
- e) um representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE;
- f) um representante da Secretaria de Cultura – SECULT;
- g) um representante da Secretaria de Turismo – SETUR;
- h) um representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR.

II) Representantes da sociedade civil:

- a) um representante de organizações não governamentais com atuação no perímetro da Operação;
- b) um representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais;
- c) um representante de empresários com atuação no perímetro da Operação;
- d) um representante dos movimentos de moradia com atuação no perímetro da Operação;
- e) dois representantes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação;
- f) dois representantes do Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§ 3º Os representantes de organizações não governamentais, de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais, de empresários e dos movimentos de moradia serão designados pelos seus pares na forma a ser regulamentada por

Decreto Municipal.

§ 4º Os representantes dos moradores ou trabalhadores deverão ser definidos por meio de decreto que o regulamentará.

§ 5º Os integrantes do conselho previsto no *caput* não farão jus a qualquer remuneração ou qualquer espécie de ajuda de custo.

§ 6º Os integrantes do Conselho de Gestão terão amplo acesso a todos os documentos pertinentes à Operação.

§ 7º As reuniões do Conselho de Gestão serão periódicas, públicas e suas atas terão livre acesso público no site eletrônico da SEUMA.

§ 8º Ficará facultada a participação de um representante da União e do Estado do Ceará no Conselho de Gestão.

§ 9º Ao Conselho de Gestão da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste caberá:

I – acompanhar os planos e projetos urbanísticos;

II – fiscalizar o fiel cumprimento da presente Lei;

III - acompanhar a implementação do Plano de Melhorias Urbanas;

IV - acompanhar os projetos de conveniados consorciados requerentes;

V - acompanhar e propor o aprimoramento do plano e projetos urbanísticos previstos no Plano de Melhorias Urbanas;

VI - identificar e propor formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro-Oeste;

VII - acompanhar as dúvidas e encaminhamentos relativos a aplicação da presente Lei;

VIII - promulgar seu Regimento Interno, bem como propor sua revisão;

IX – propor a revisão da presente Lei;

Art. 33. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em conta especial

para a presente Operação, e aplicados exclusivamente às ações, objetivos e programas relacionados à Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste.

§ 1º Terão prioridade de aplicação dos recursos as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o restauro e conservação de imóveis tombados ou preservados e as atividades econômicas voltadas ao desenvolvimento do turismo.

§ 2º Do total dos recursos arrecadados, pelo menos 33% (trinta e três por cento) deverão ser destinados à construção e/ou recuperação de habitações de interesse social, à promoção da regularização fundiária de interesse social, bem como à reurbanização das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) existentes no perímetro da presente Operação, incluindo, para a consecução desses fins, outras intervenções complementares que venham a ser necessárias no perímetro da Operação.

§ 3º Os recursos aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) devem ser destinados à intervenções compatíveis às diretrizes estabelecidas pelos Planos Integrados de Regularização Fundiária – PIRF, quando elaborados.

## **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art.34. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nas plantas integrantes desta Lei e sua respectiva coordenada georreferenciada, prevalecerá a coordenada.

Parágrafo Único. As subdivisões das zonas constantes dos mapas dos Anexos IV e V são empregadas apenas para o correto detalhamento das coordenadas georreferenciadas.

Art. 35. Para fins desta Lei, o Município poderá publicar editais de chamamento público convocando os interessados para apresentarem propostas de empreendimentos para os imóveis contidos no perímetro da presente operação urbana consorciada.

Art. 36. Fica o Município autorizado a celebrar convênios com os demais entes da federação, com vistas à aquisição de terrenos, à conversão de usos, à transferência de serviços públicos e à realização de obras pertinentes à implementação da presente Operação. § 2º As disposições desta lei, atinentes à Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste e aos convênios dela resultantes, assim como adesão à presente Operação, vigorará pelo prazo de 30 anos contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 37. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

I – Anexo I – Mapa do Município de Fortaleza com a delimitação da área da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

II – Anexo II – Mapa com a delimitação da área da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

III – Anexo III – Memorial descritivo da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

IV – Anexo IV – Mapa com a delimitação do zoneamento da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

V – Anexo V - Descrição dos perímetros do zoneamento da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

VI – Anexo VI – Índices do Regime Urbanístico Máximo por zonas da Operação Urbana Consorciada Centro-Oeste;

VII – Anexo VII - Tabelas de usos permitidos e permitidos com restrição;

VIII – Anexo VIII – Fórmulas para Cálculo das Contrapartidas.

Art. 38. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.