

DIGITALIZADO

CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE FORTALEZA

Trabalhando junto com o povo



E. 17, 08, 05

Roberta Otach, REGIA  
FUNCIONÁRIO

## DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

MENSAGEM N.º 0033/04

DATA 07 / 12 / 04

PROJETO DE LEI N.º 0255/04

ASSUNTO

ESTABELECE DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO  
URBANA CONSORCIADA NA ÁREA QUE JUDICA PREVENDO  
MECANISMOS PARA SUA IMPLANTAÇÃO E DÁ OUTRAS PRO-  
VIDÊNCIAS

LEI N.º 8915 DE 23, 12, 2004 (Sancionada)

DOM N.º 12.989 DE 04, 01, 2005.

arquivo: 26.01.05.



# FORTALEZA

## DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

ANO LII

FORTALEZA, 04 DE JANEIRO DE 2005

Nº 12.989

### PODER EXECUTIVO

#### GABINETE DO PREFEITO

*Projeto de Lei nº 0255/04*  
**LEI Nº 8915 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2004**  
*mensagem 0033/04*

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

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

#### CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Fica autorizada, nos termos dos arts. 10 e 11, inciso V, da Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDUFOR), e do art. 11 (preservação dos espaços de valor ambiental) da Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, que se combinam com os arts. 32 e 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), tomando-se por base convênio a ser firmado a partir das diretrizes fixadas por esta Lei, com a participação e recursos dos proprietários dos terrenos da área delimitada no art. 2º desta Lei, visando aos novos parâmetros de parcelamento para a área, possibilitando o loteamento para a implantação de uso residencial unifamiliar em lotes ou em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si. Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei está inserida na área de interesse ambiental Dunas Praia do Futuro e na área de preservação do Rio Cocó, definidas na Lei nº 7.987/96, apresentando a seguinte delimitação: no cruzamento da Rua Magistrado Pompeu (antiga Rua do Loteamento Jardim Fortaleza) com a Av. das Adenetas, segue o prolongamento da Av. Antônio Sales), segue pela Av. das Adenetas e seu prolongamento no sentido oeste-este até encontrar a Av. Trajano de Medeiros, deste ponto segue em linha reta pela Av. Trajano de Medeiros na direção sudeste até encontrar a caixa do Rio Cocó, partindo deste ponto segue pelo Rio Cocó no sentido leste-oeste até encontrar o alinhamento do prolongamento da Rua Magistrado Pompeu, seguindo então no sentido sul-norte até encontrar o ponto inicial em conformidade do Anexo 01 desta Lei. Art. 3º - O sistema viário incidente na área passa a ser composto de uma via coletora, prolongamento da Avenida Antônio Sales, de uma via paisagística que delimita a área de preservação do Rio Cocó e vias locais de acordo com o Anexo



#### CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º - A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem os seguintes objetivos: I - dotar o Município de área com uso residencial exclusivamente unifamiliar a se implantar nos lotes existentes ou nos parcelamentos a serem implantados, em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si com baixa densidade, assegurada assim uma ocupação rarefeita em área ambiental sensível; II - viabilizar a implantação do Sistema Viário Principal para a área, estabelecido por diretrizes elaboradas pela SEINF e composto das seguintes vias: prolongamento da Avenida Antônio Sales no trecho entre a Cidade 2000 e a Avenida Trajano de Medeiros; abertura de avenidas paisagísticas que delimita a área de preservação do Rio Cocó no trecho entre a Avenida Sebastião de Abreu e a Avenida Trajano de Medeiros; III - implantar o Parque Linear do Rio Cocó ao longo da via paisagística como forma de garantir a preservação das margens do referido recurso hídrico; IV - implantar as atividades de atendimento ao público, inerentes aos objetivos do Parque, com a oferta de seus serviços a promoções populares, a atividades escolares e à pesquisa científica; V - incrementar, em seu espaço, a visitação pública, com objetivos turísticos, recreativos e educacionais; VI - desenvolver em seu espaço técnicas pedagógicas de interação com o meio ambiente; VII - contribuir no sentido de conscientizar o público que o freqüenta da importância de preservação da natureza; VIII - oferecer aos seus usuários um centro integrado de lazer e de incentivo de preservação ambiental, com experimentação de um modelo interativo de incremento conservacionista da natureza, em compatibilidade e integração com os objetivos e propostas do Parque Ecológico do Rio Cocó. Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem as seguintes diretrizes: I - possibilitar o loteamento das glebas com loteamentos já aprovados, seguindo diretrizes e padrões estabelecidos nesta Lei; II - redefinir o sistema viário estrutural e de apoio incidente na área; III - propiciar novas alternativas de acesso ao litoral leste do município; IV - diminuir o adensamento populacional em áreas contíguas à área de preservação do Rio Cocó; V - propiciar a urbanização e proteção das áreas públicas contidas na área de preservação do Rio Cocó.

#### CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º - Para viabilização da aplicação desta Lei, a área a que se refere o art. 2º desta Lei fica dividida em 4 (quatro) zonas: I - Área de Proteção Especial, situada entre a via paisagística e a Área de Preservação do Rio Cocó, no trecho da Operação Urbana Consorciada; II - Área de Preservação do Rio Cocó; III - Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 01 - ZR-1: Formada pelas glebas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada que não foram objeto de parcelamento do solo; IV - Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 02 - ZR-2: Formada pelas quadras de loteamentos aprovados e que estão inseridas no trecho da área da Operação Urbana Consorciada, entre a via coletora ao norte e via paisagística ao sul. Art. 7º -

"Bem aventurada é a nação cujo DEUS é o Senhor"

 <p><b>LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS</b> Prefeita de Fortaleza</p> <p><b>JOSÉ CARLOS VENERANDO</b> Vice-Prefeito</p>		<p>SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO</p>  <p>IMPRENSA OFICIAL DO MUNICÍPIO CRIADA PELA LEI Nº 461 DE 23 DE MAIO 1952 www.fortaleza.ce.gov.br</p> <p><b>BENEDITO CÉSAR BRAUNA B. MARTINS</b> Diretor</p> <p><b>MARIA IVETE MONTEIRO</b> Assistente Técnico</p> <p>AV. JOÃO PESSOA, 4180 - DAMAS FONE: (0XX85) 494 5586 (0XX85) 452 1746 Fax: (0XX85) 494 0116 CEP: 60 425-680 FORTALEZA - CE/ARA</p>
<b>SECRETARIADO</b>		
<p><b>DEODATO JOSÉ RAMALHO JÚNIOR</b> Procuradoria Geral do Município</p> <p>Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento</p> <p>Secretaria de Administração do Município</p> <p>Secretaria de Finanças do Município</p> <p><b>JOSÉ DE FREITAS UCHOA</b> Secretaria de Desenvolvimento Econômico</p>	<p><b>LUIZ ODORICO M. DE ANDRADE</b> Secretaria Municipal de Saúde</p> <p>Secretaria Municipal de Educação e Assistência Social</p> <p><b>LUCIANO LINHARES FEIJÃO</b> Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura</p> <p><b>PEDRO IVO DE SOUZA BATISTA</b> Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano</p> <p>Secretaria de Defesa do Consumidor - PROCON-Fort.</p>	<p>Secretaria Executiva Regional I</p> <p>Secretaria Executiva Regional II</p> <p><b>RAIMUNDO MARCELO C. DA SILVA</b> Secretaria Executiva Regional III</p> <p><b>JOSÉ MARIA ARRUDA PONTES</b> Secretaria Executiva Regional IV</p> <p><b>LUIZ ANTÔNIO ORIÁ FERNANDES</b> Secretaria Executiva Regional V</p> <p><b>PAULO BARRETO RIBEIRO MINDÉLLO</b> Secretaria Executiva Regional VI</p>

20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo. § 3º - A Área de Preservação corresponde aos limites estabelecidos na Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Decreto Estadual nº 20.252, de 05 de setembro de 1989. § 4º - As zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar correspondem a trechos da Área de Interesse Ambiental Dunas - Trecho I - Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo. Art. 7º - O parcelamento e o loteamento dos terrenos inseridos na área desta Operação Consorciada obedecerão ao disposto na Lei nº 5.122-A/79 e suas complementações, na Lei nº 6.543, de 21 de novembro de 1989, na Lei Federal nº 6.766/79 e na Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nas seguintes disposições gerais: I - deverá ser respeitado o sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei; II - as dimensões máximas das quadras, para implantação de condomínios, ficam limitadas à observância do sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei; III - as dimensões máximas das quadras internas ao condomínio não poderão ultrapassar as dimensões estabelecidas na legislação de parcelamento em vigor; IV - a dimensão mínima dos lotes nos projetos de parcelamento e reparcelamento é de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), com profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros); V - o percentual mínimo da área pública é aquele definido na legislação de parcelamento em vigor; VI - as áreas não parceladas inseridas no perímetro da Operação Consorciada de que trata esta Lei, à opção dos interessados, estarão sujeitas ao disposto nesta Lei ou na Lei de parcelamento em vigor, respeitadas as diretrizes do Sistema Viário constante do Anexo 02 desta Lei; VII - O percentual de áreas relativas ao sistema viário deverá atender prioritariamente às vias definidas no Anexo 02. VIII - a opção do percentual das áreas destinadas às áreas institucionais e às áreas verdes, quando dos projetos de reparcelamento, deverá ocorrer prioritariamente na área de proteção especial. IX - caso os percentuais das áreas públicas nos projetos de reparcelamento sejam inferiores ao do parcelamento original, os proprietários dos terrenos ficam obrigados a ressarcir ao Município de Fortaleza os recursos necessários à complementação das áreas. § 1º - A avaliação do custo do metro quadrado de terreno das áreas a que se refere o inciso IX, desta lei, será realizado pelo setor competente municipal. § 2º - De acordo com o disposto no § 1º do art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, o emprego dos recursos obtidos em decorrência da operação autorizada por esta Lei se dará exclusivamente na própria área definida no seu art. 2º. Art. 8º - Os pa-

23 de dezembro de 1996, para a Área de Interesse Ambiental Dunas - Trecho I - Praia do Futuro, obedecidas as demais disposições desta Lei. § 1º - O uso residencial adequado nas áreas de uso exclusivo dos Condomínios é o Residencial Unifamiliar, Classe R.1. § 2º - Serão permitidos nos Condomínios: a) as atividades e equipamentos de apoio ao uso residencial adequados à via local; b) as atividades e equipamentos para cultura e lazer (ECL), de que trata o Anexo 06, Tabela 6.21 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996. § 3º - A aprovação das atividades relacionadas nos parágrafos anteriores dependerão de Análise de Orientação Prévia com parecer da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano (CNDU) e da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), que avaliará, em função da preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, a segurança e o bem-estar da população. Art. 9º - Na área de proteção especial, Trecho I, só será permitida a implantação de usos de atividades de apoio à utilização do Parque Linear do Cocó, através de projetos urbanísticos ou paisagísticos orientados pelo Poder Público Municipal.

#### CAPÍTULO IV DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Art. 10 - A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó realizar-se-á mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), e os proprietários dos terrenos localizados na área de que trata esta Lei, inseridos no perímetro objeto da Operação Consorciada em apreço, compreendendo os seguintes procedimentos e com as seguintes e recíprocas outorgas das partes convenientes: I - pelo Município de Fortaleza: a) reanalisar os projetos de parcelamento existentes na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, redefinindo a localização das áreas públicas, compreendendo as vias, áreas verdes e institucionais; b) estabelecer diretrizes para as áreas não parceladas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó em consonância com o disposto nesta Lei ou na Lei de Parcelamento do Solo em vigor, respeitando as diretrizes do sistema viário constante do Anexo 02; c) elaborar o projeto do Parque Linear do Cocó e das vias incluídas na área da Operação Componentes do Sistema Viário Estrutural; II - pelos Condenados Consorciados, compreendidos aqui para efeito do presente item os proprietários dos terrenos afetados pela Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, ora autorizada por esta Lei: a) submeter à aprovação do Município os projetos de par-

FORTALEZA, 04 DE JANEIRO DE 2005

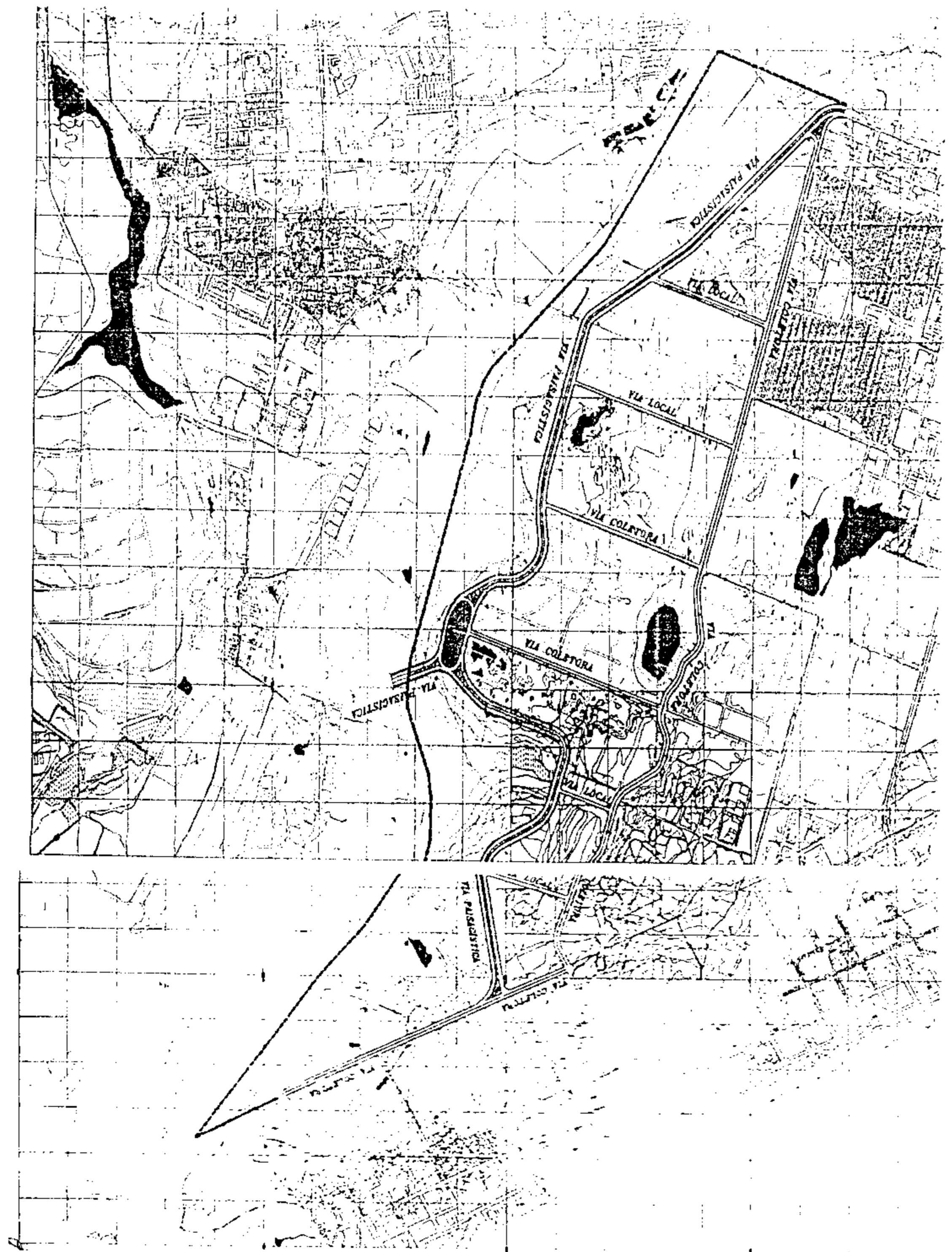
pio, quando do parcelamento, reparcelamento ou loteamento, as áreas públicas, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais na mesma metragem do loteamento inicial; c) implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal, de acordo com o disposto nesta Lei; d) manter, sem quaisquer encargos financeiros ou indenizatórios para o Poder Público, todas as áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei, como espaço de interesse ambiental e paisagístico; e) responder pelos custos de manutenção, conservação, administração e limpeza das áreas definidas na alínea "d" deste artigo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da assinatura do convênio, tudo previamente aprovado por laudo expedido por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM).

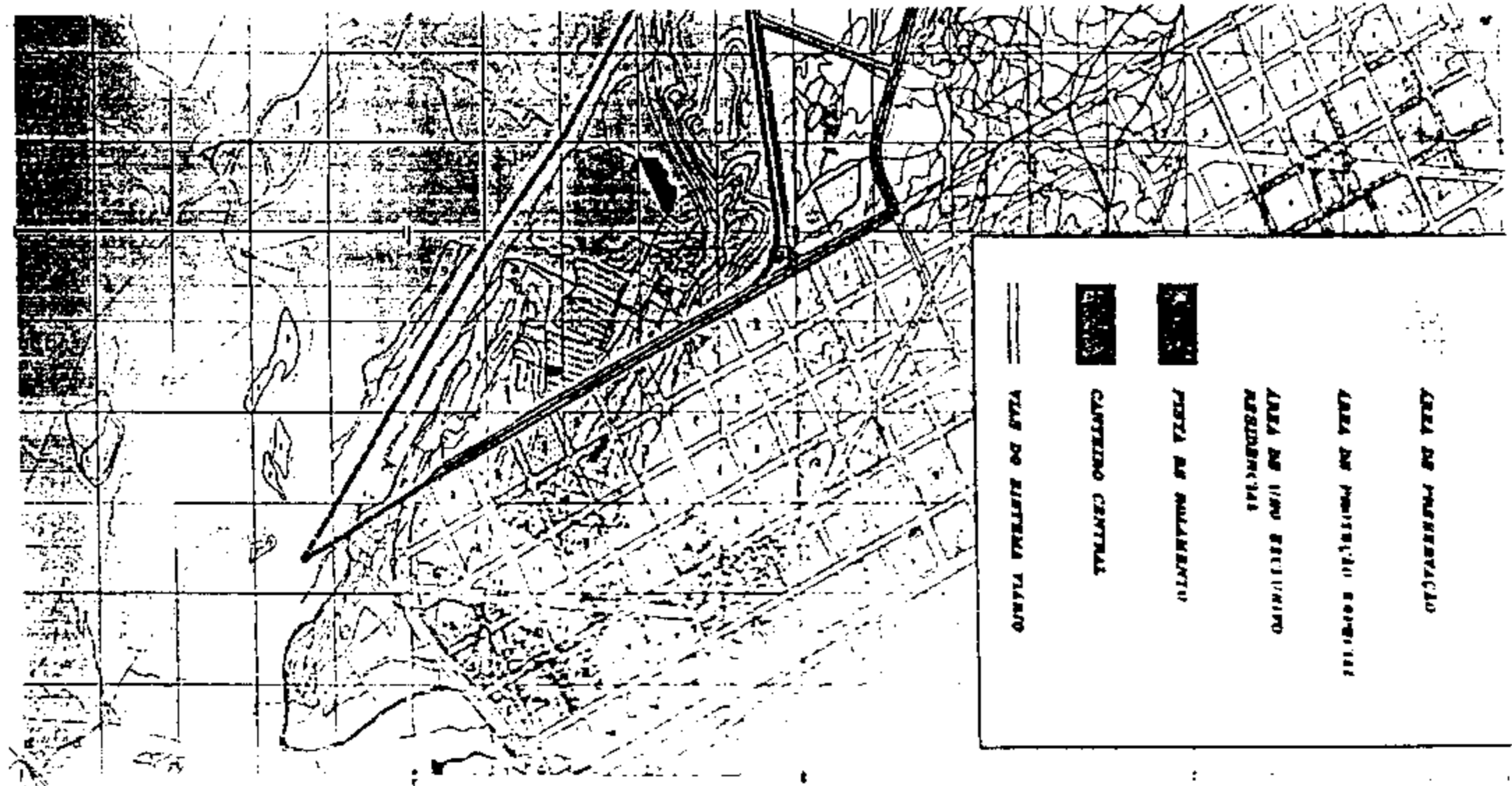
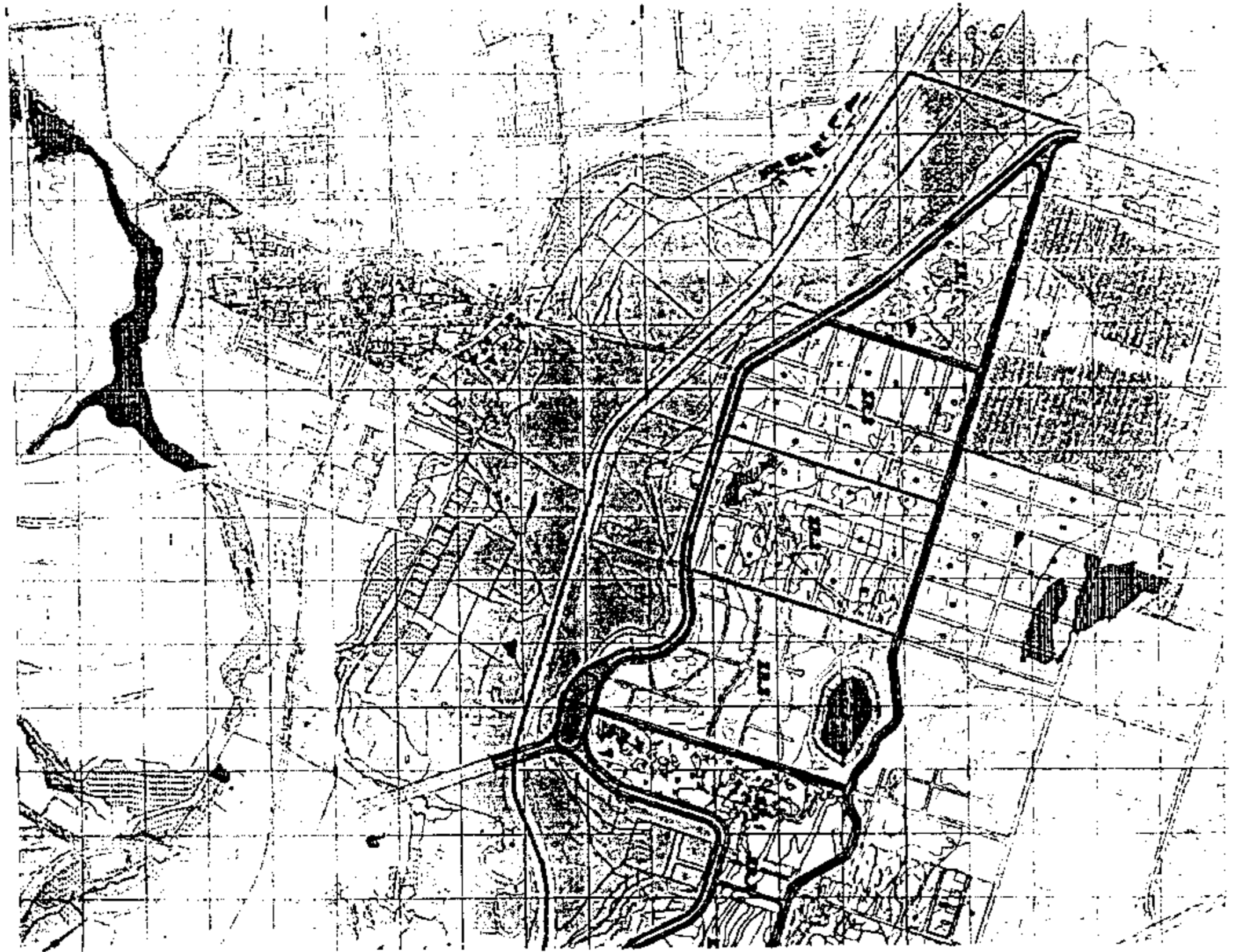
**CAPÍTULO V  
DA GESTÃO DA OPERAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 11 - Os projetos de parcelamento, reparcelamento, ocupação e de urbanização da área serão analisados ao nível de Análise de Orientação Prévia pela CNDU e submetidos à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM). Art. 12 - Não havendo qualquer ocupação na área pretendida à operação Consorciada aqui estabelecida, a celebração e o aperfeiçoamento do convênio de que trata o art. 10 desta Lei não prescindirá dos essenciais estudos de impacto de vizinhança e do programa de atendimento econômico e social das comunidades diretamente afetadas pela operação. § 1º - O convênio a que se refere o art. 10 desta Lei estabelecerá o

Programa de Investimentos para a área objeto da Operação Consorciada aqui estabelecida que integrará os objetivos desta Lei. § 2º - Os proprietários dos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó que desejarem integrar à operação consorciada autorizada por esta Lei, subscreverão de per si o convênio a ser firmado nos moldes aqui estabelecidos. § 3º - Tomando-se os empreendimentos consorciados previstos nesta Lei impossibilitados de serem executados, seja por motivo de força maior ou em decorrência da intervenção judicial de terceiros, ou outro qualquer, a Operação Consorciada tratada nesta Lei, pactuada entre as partes convenientes, Município e proprietários da área, será considerada rescindida, para todos os fins e efeitos de direito. Art. 13 - Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II), juntamente com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei, competindo-lhes acompanhar a manutenção das áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei. Art. 14 - As disposições desta Lei atinentes à Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó e ao convênio dela resultante vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser revista a partir do quinto ano de sua vigência, podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos, desde que haja manifestação do Município de Fortaleza, através de instrumento notificador com o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência do ato rescindente. Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário. PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 23 de dezembro de 2004. **Juraci Vieira de Magalhães - PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.** (REPUBLICADA POR INCORREÇÃO).

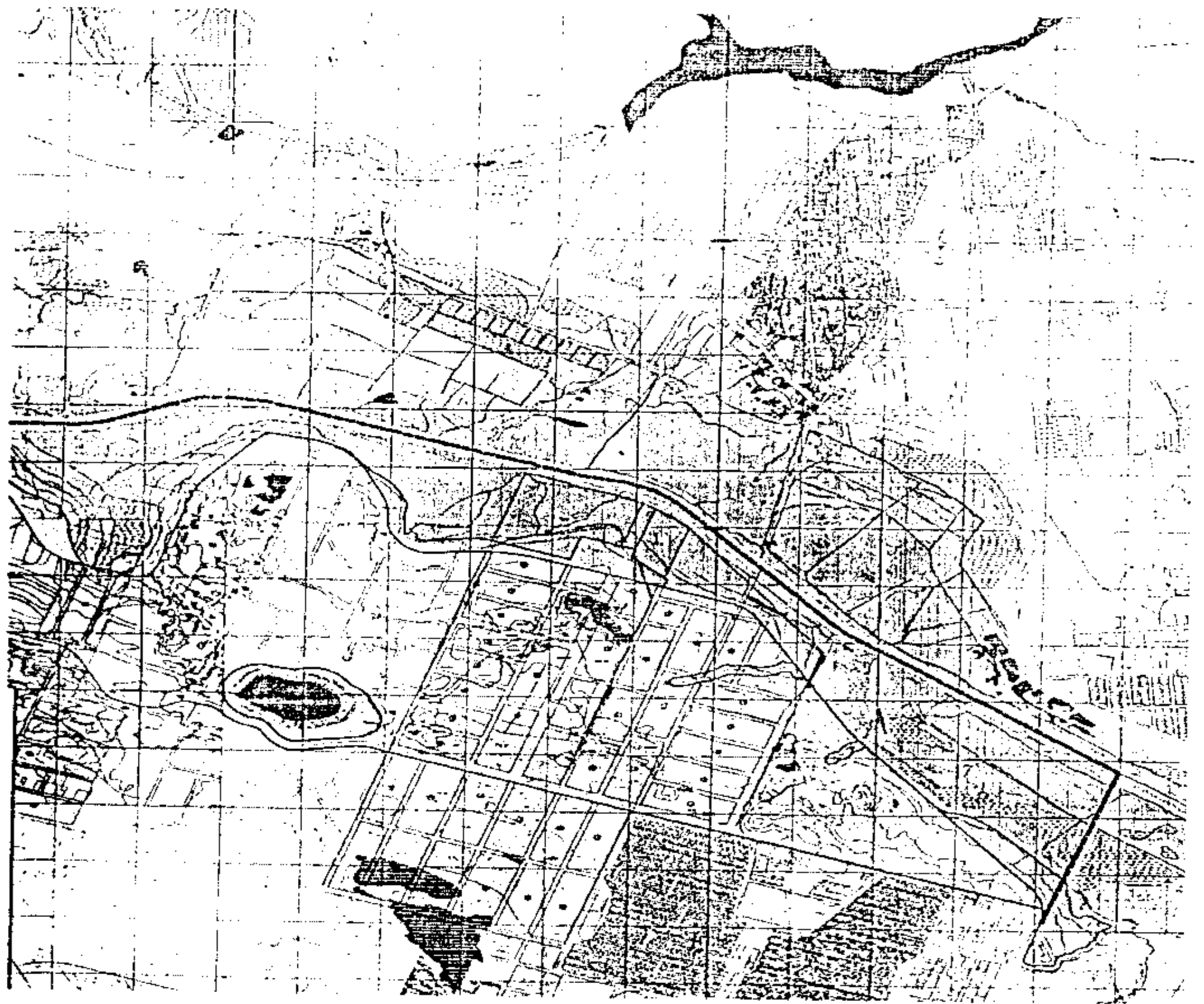









ANEXO 03

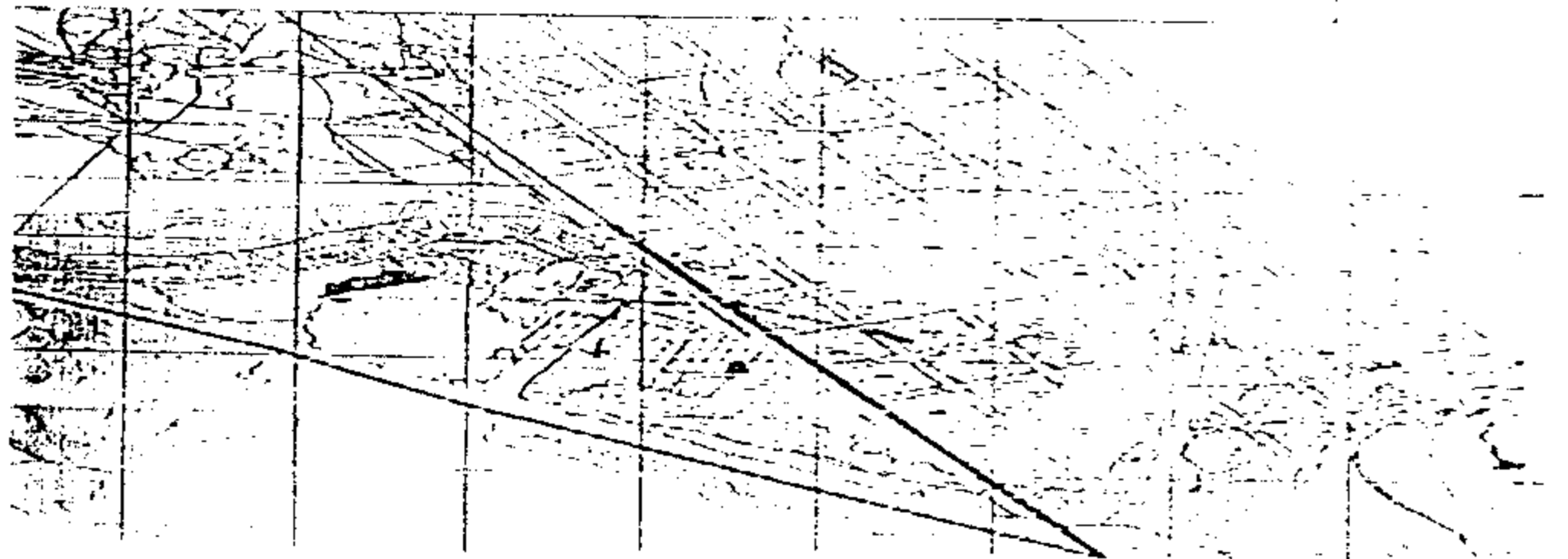
ZONAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

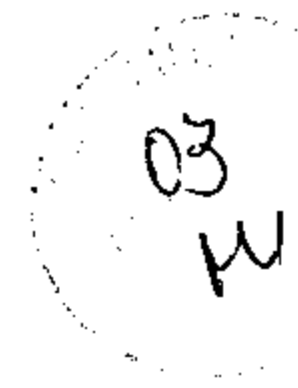


LEGENDA

1 7.087/06 DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-  ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL DUNAS I
-  ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL DUNAS II
-  ÁREA DE PRESERVAÇÃO





LEI N. 8915

, DE

23 DE dezembro

DE 2004.

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

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

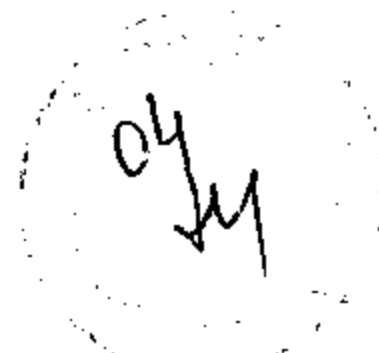
## **CAPÍTULO I**

### **DA CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º** Fica autorizada, nos termos dos arts. 10 e 11, inciso V, da Lei n. 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDUFOR), e do art. 11 (preservação dos espaços de valor ambiental) da Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, que se combinam com os arts. 32 e 33 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), tomando-se por base convênio a ser firmado a partir das diretrizes fixadas por esta Lei, com a participação e recursos dos proprietários dos terrenos da área delimitada no art. 2º desta Lei, visando aos novos parâmetros de parcelamento para a área, possibilitando o loteamento para a implantação de uso residencial unifamiliar em lotes ou em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si.

**Art. 2º** A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei está inserida na área de interesse ambiental Dunas Praia do Futuro e na área de preservação do rio Cocó, definidas na Lei n. 7.987/96, apresentando a seguinte delimitação: inicia no cruzamento da Rua Magistrado Pompeu (antiga Rua W do Loteamento Jardim Fortaleza) com a Av. das Adenateiras (antigo prolongamento da Av. Antônio Sales), segue pela Av. das Adenateiras e seu prolongamento no sentido oeste-leste até encontrar a Av. Trajano de Medeiros, deste ponto segue em linha reta pela Av. Trajano de Medeiros na direção sudeste até encontrar a calha do rio Cocó, partindo deste ponto segue pelo rio Cocó no sentido leste-oeste até encontrar uma reta, prolongamento do alinhamento da Rua Magistrado Pompeu, seguindo então no sentido sul-norte até encontrar o ponto inicial, em conformidade do Anexo 01 desta Lei.





**Art. 3º** O sistema viário incidente na área passa a ser composto de uma via coletora, prolongamento da Avenida Antônio Sales, de uma via paisagística que delimita a área de preservação do rio Cocó e vias locais de acordo com o Anexo 02 desta Lei, que passa a fazer parte do Anexo 10 – tabela 10.5 da Lei n. 7.987/96, consolidada.

*Parágrafo único.* A classificação viária a que se refere este artigo está indicada no Anexo 02 desta Lei.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 4º** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem os seguintes objetivos:

I – dotar o Município de área com uso residencial exclusivamente unifamiliar a se implantar nos lotes existentes ou nos parcelamentos a serem implantados, em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si com baixa densidade, assegurada assim uma ocupação rarefeita em área ambiental sensível;

II – viabilizar a implantação do Sistema Viário Principal para a área, estabelecido por diretrizes elaboradas pela SEINF e composto das seguintes vias: prolongamento da Avenida Antônio Sales no trecho entre a Cidade 2000 e a Avenida Trajano de Medeiros; abertura de avenidas paisagísticas que delimita a área de preservação do rio Cocó no trecho entre a Avenida Sebastião de Abreu e a Avenida Trajano de Medeiros;

III – implantar o Parque Linear do Rio Cocó ao longo da via paisagística como forma de garantir a preservação das margens do referido recurso hídrico;

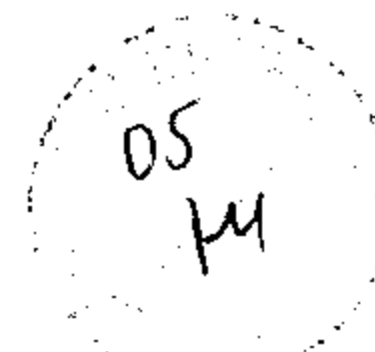
IV – implantar as atividades de atendimento ao público, inerentes aos objetivos do Parque, com a oferta de seus serviços a promoções populares, a atividades escolares e à pesquisa científica;

V – incrementar, em seu espaço, a visitação pública, com objetivos turísticos, recreativos e educacionais;

VI – desenvolver em seu espaço técnicas pedagógicas de interação com o meio ambiente;

VII – contribuir no sentido de conscientizar o público que o frequenta da importância de preservação da natureza;

VIII – oferecer aos seus usuários um centro integrado de lazer e de incentivo de preservação ambiental, com experimentação de um modelo interativo de incremento conservacionista da natureza, em compatibilidade e integração com os objetivos e propostas do Parque Ecológico do Rio Cocó.



**Art 5º** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem as seguintes diretrizes:

I – possibilitar o loteamento das glebas com loteamentos já aprovados, seguindo diretrizes e padrões estabelecidos nesta Lei;

II – redefinir o sistema viário estrutural e de apoio incidente na área;

III – propiciar novas alternativas de acesso ao litoral leste do município;

IV – diminuir o adensamento populacional em áreas contíguas à área de preservação do rio Cocó;

V – propiciar a urbanização e proteção das áreas públicas contidas na área de preservação do rio Cocó.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 6º** Para viabilização da aplicação desta Lei, a área a que se refere o art. 2º desta Lei fica dividida em 4 (quatro) zonas:

I – Área de Proteção Especial, situada entre a via paisagística e a Área de Preservação do Rio Cocó, no trecho da Operação Urbana Consorciada;

II – Área de Preservação do Rio Cocó;

III – Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 01 – ZR-1: Formada pelas glebas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada que não foram objeto de parcelamento do solo;

IV – Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 02 – ZR-2: Formada pelas quadras de loteamentos aprovados e que estão inseridas no trecho da área da Operação Urbana Consorciada, entre a via coletora ao norte e via paisagística ao sul.

§ 1º As Zonas a que se refere este artigo estão indicadas no Anexo 03 desta Lei.

§ 2º A Área de Proteção Especial corresponde a trechos da Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho I – Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A Área de Preservação corresponde aos limites estabelecidos na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Decreto Estadual n. 20.252, de 05 de setembro de 1989.

§ 4º As zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar correspondem a trechos da Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho I – Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 7º** O parcelamento e o loteamento dos terrenos inseridos na área desta Operação Consorciada obedecerão ao disposto na Lei n. 5.122-A/79 e suas complementações, na Lei n. 6.543, de 21 de novembro de 1989, na Lei Federal n. 6.766/79 e na Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nas seguintes disposições gerais:

I – deverá ser respeitado o sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei;

II – as dimensões máximas das quadras, para implantação de condomínios, ficam limitadas à observância do sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei;

III – as dimensões máximas das quadras internas ao condomínio não poderão ultrapassar as dimensões estabelecidas na legislação de parcelamento em vigor;

IV – a dimensão mínima dos lotes nos projetos de parcelamento e reparcelamento é de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), com profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros);

V – o percentual mínimo da área pública é aquele definido na legislação de parcelamento em vigor;

VI – as áreas não parceladas inseridas no perímetro da Operação Consorciada de que trata esta Lei, à opção dos interessados, estarão sujeitas ao disposto nesta Lei ou na Lei de parcelamento em vigor, respeitadas as diretrizes do Sistema Viário constante do Anexo 02 desta Lei;

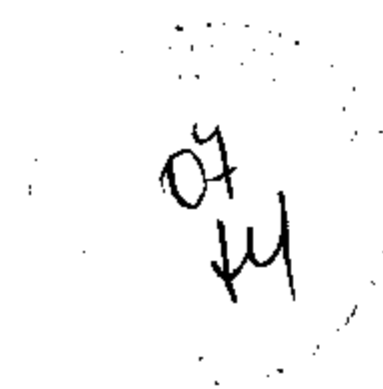
VII – o percentual de áreas relativas ao sistema viário deverá atender prioritariamente às vias definidas no Anexo 02;

VIII – a doação do percentual das áreas destinadas às áreas institucionais e às áreas verdes, quando dos projetos de reparcelamento, deverá ocorrer prioritariamente na área de proteção especial;

IX – caso os percentuais das áreas públicas nos projetos de reparcelamento sejam inferiores ao do parcelamento original, os proprietários dos terrenos ficam obrigados a repassar para o Município de Fortaleza os recursos necessários à complementação das áreas.

§ 1º A avaliação do custo do metro quadrado de terreno das áreas a que se refere o inciso IX deste artigo será realizado pelo setor competente municipal.

§ 2º De acordo com o disposto no § 1º do art. 33 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, o emprego dos recursos obtidos em



decorrência da operação autorizada por esta Lei se dará exclusivamente na própria área definida no seu art. 2º.

**Art. 8º** Os padrões e normas de uso e ocupação do solo para as Zonas ZRU.01 e ZRU.02 são os estabelecidos pela Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, para a Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho-I – Praia do Futuro, obedecidas as demais disposições desta Lei.

§ 1º O uso residencial adequado nas áreas de uso exclusivo dos Condomínios é o Residencial Unifamiliar, Classe R.1

§ 2º Serão permitidos nos Condomínios:

a) as atividades e equipamentos de apoio ao uso residencial adequados à via local;

b) as atividades e equipamentos para cultura e lazer (ECL), de que trata o Anexo 06, Tabela 6.21 da Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996.

§ 3º A aprovação das atividades relacionadas nos parágrafos anteriores dependerão de Análise de Orientação Prévia com parecer da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano (CNDU) e da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), que avaliará, em função da preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, a segurança e o bem-estar da população.

**Art. 9º** Na área de proteção especial, Trecho-I, só será permitida a implantação de usos de atividades de apoio à utilização do Parque Linear do Cocó, através de projetos urbanísticos ou paisagísticos orientados pelo Poder Público Municipal.

## CAPÍTULO IV

### DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

**Art. 10.** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó realizar-se-á mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), e os proprietários dos terrenos localizados na área de que trata esta Lei, inseridos no perímetro objeto da Operação Consorciada em apreço, compreendendo os seguintes procedimentos e com as seguintes e recíprocas outorgas das partes convenientes:

I – pelo Município de Fortaleza:

a) reanalisar os projetos de parcelamento existentes na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, redefinindo a localização das áreas públicas, compreendendo as vias, áreas verdes e institucionais;

b) estabelecer diretrizes para as áreas não parceladas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó em consonância com o disposto



08  
M



nesta Lei ou na Lei de Parcelamento do Solo em vigor, respeitando as diretrizes do sistema viário constante do Anexo 02;

c) elaborar o projeto do Parque Linear do Cocó e das vias incluídas na área da Operação Componentes do Sistema Viário Estrutural;

II – pelos Conveniados Consorciados, compreendidos aqui para efeito do presente item os proprietários dos terrenos afetados pela Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, ora autorizada por esta Lei:

a) submeter à aprovação do Município os projetos de parcelamento e reparcelamento e ocupação dos terrenos inseridos na área da Operação Urbana Consorciada;

b) doar ao Município, quando do parcelamento, reparcelamento ou reloteamento, as áreas públicas, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais na mesma metragem do loteamento inicial;

c) implantar e executar, às suas expensas, toda a infra-estrutura e urbanização da área de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal, de acordo com o disposto nesta Lei;

d) manter, sem quaisquer encargos financeiros ou indenizatórios para o Poder Público, todas as áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei, como espaço de interesse ambiental e paisagístico;

e) responder pelos custos de manutenção, conservação, administração e limpeza das áreas definidas na alínea d deste artigo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da assinatura do convênio, tudo previamente aprovado por laudo expedido por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM).

## CAPÍTULO V

### DA GESTÃO DA OPERAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 11.** Os projetos de parcelamento, reparcelamento, ocupação e de urbanização da área serão analisados ao nível de Análise de Orientação Prévia pela CNDU e submetidos à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM).

**Art. 12.** Não havendo qualquer ocupação na área pretendida à Operação Consorciada aqui estabelecida, a celebração e o aperfeiçoamento do convênio de que trata o art. 10 desta Lei não prescindirá dos essenciais estudos de impacto de vizinhança e do programa de atendimento econômico e social das comunidades diretamente afetadas pela operação.



09  
M



§ 1º O convênio a que se refere o art. 10 desta Lei estabelecerá o Programa de Investimentos para a área objeto da Operação Consorciada aqui estabelecida que integrará os objetivos desta Lei.

§ 2º Os proprietários dos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó que desejarem integrar à operação consorciada autorizada por esta Lei, subscreverão de *per si* o convênio a ser firmado nos moldes aqui estabelecidos.

§ 3º *Tomando-se os empreendimentos consorciados previstos nesta Lei impossibilitados de serem executados, seja por motivo de força maior ou em decorrência da intervenção judicial de terceiros, ou outro qualquer, a Operação Consorciada tratada nesta Lei, pactuada entre as partes convenientes, Município e proprietários da área, será considerada rescindida, para todos os fins e efeitos de direito.*

**Art. 13.** Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II), juntamente com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei, competindo-lhes acompanhar a manutenção das áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei.

**Art. 14.** As disposições desta Lei atinentes à Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó e ao convênio dela resultante vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser revista a partir do quinto ano de sua vigência, podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos, desde que haja manifestação do Município de Fortaleza, através de instrumento notificadorio com o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência do ato rescindente.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

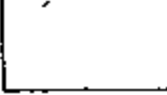
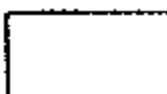
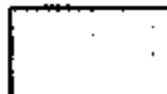
**Paço da Prefeitura Municipal de Fortaleza em 23 de dezembro de 2004.**

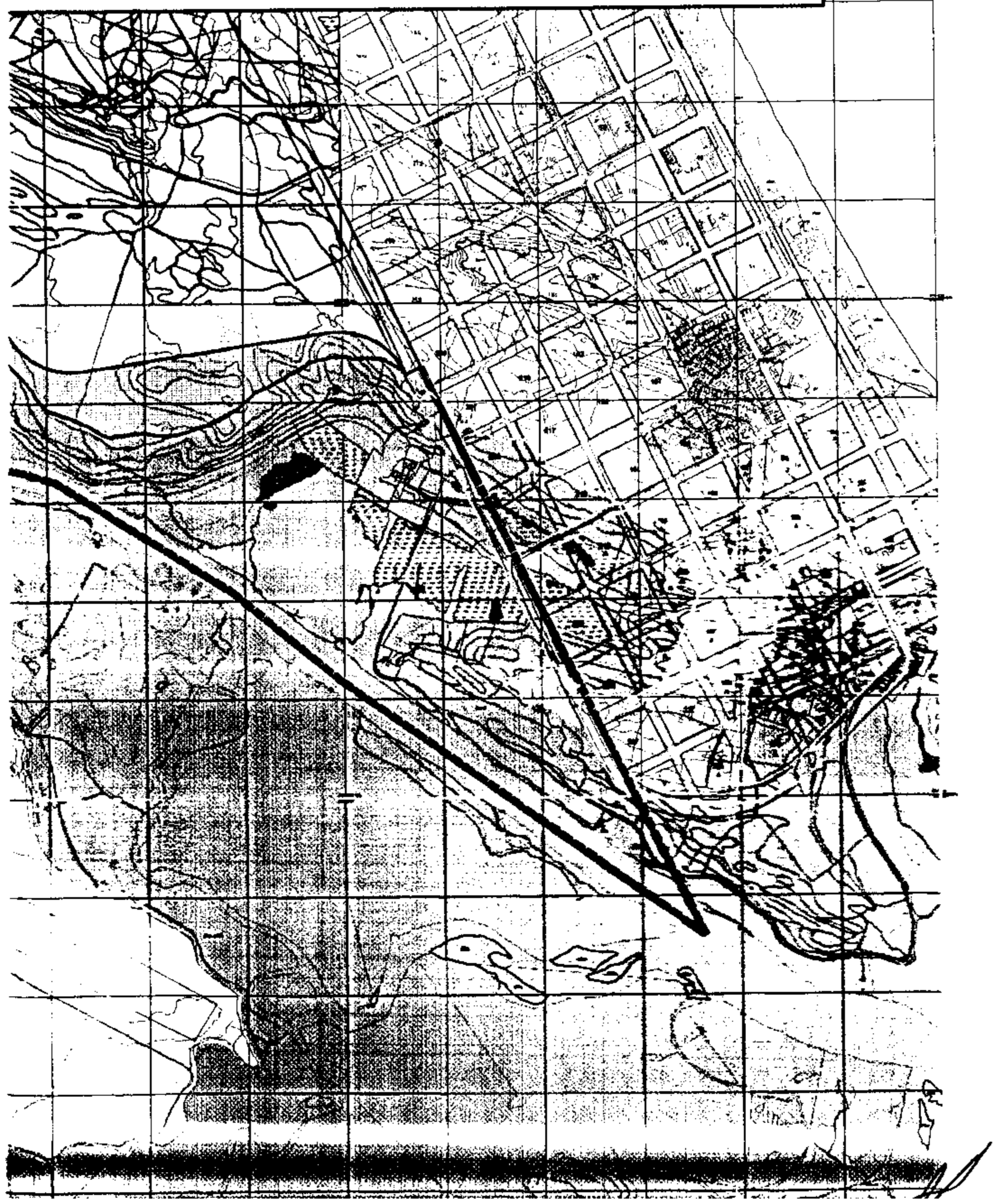
  
**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**  
**PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA**



**LEGENDA**

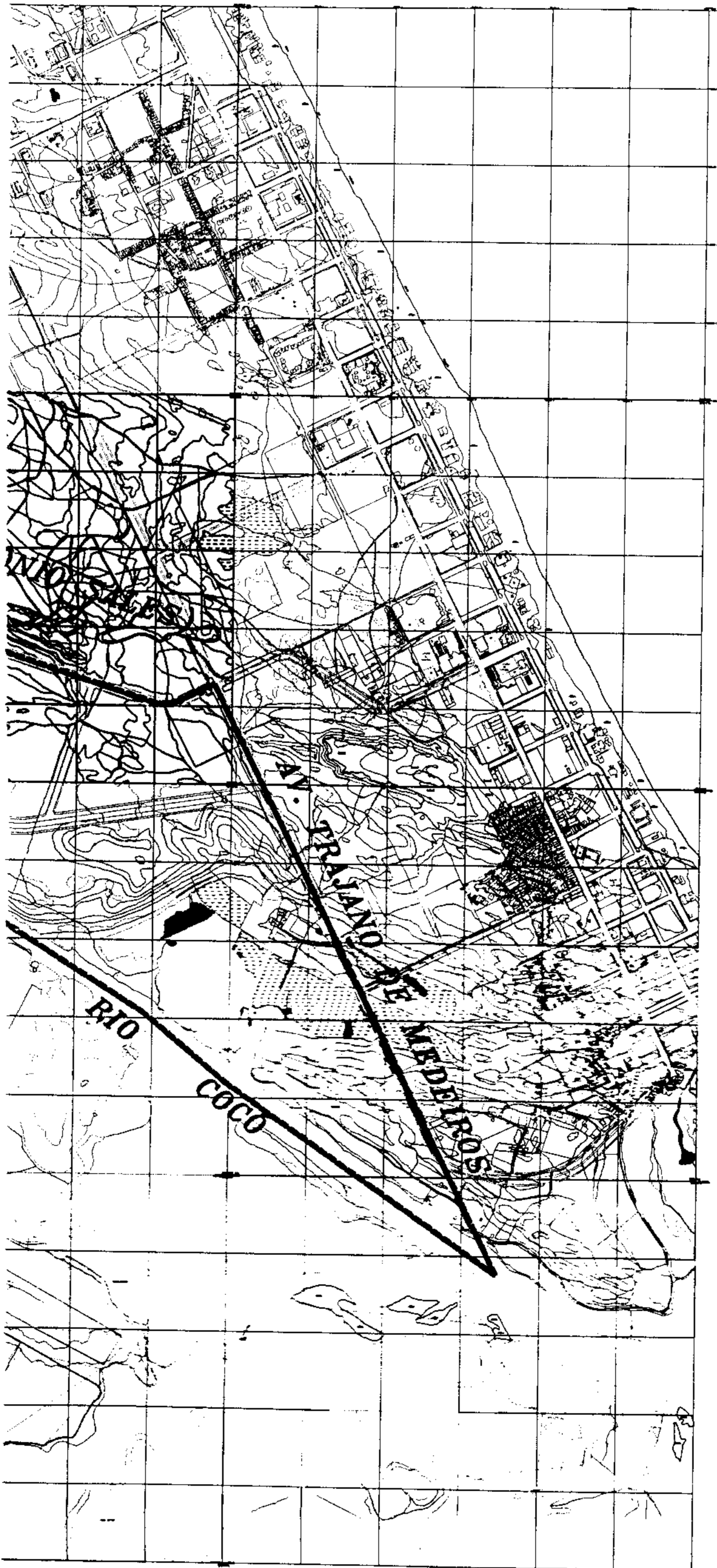
**LEI 7.987/96 DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

-  **ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL DUNAS TRECHO I**
-  **ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL DUNAS TRECHO I**
-  **ÁREA DE PRESERVAÇÃO**



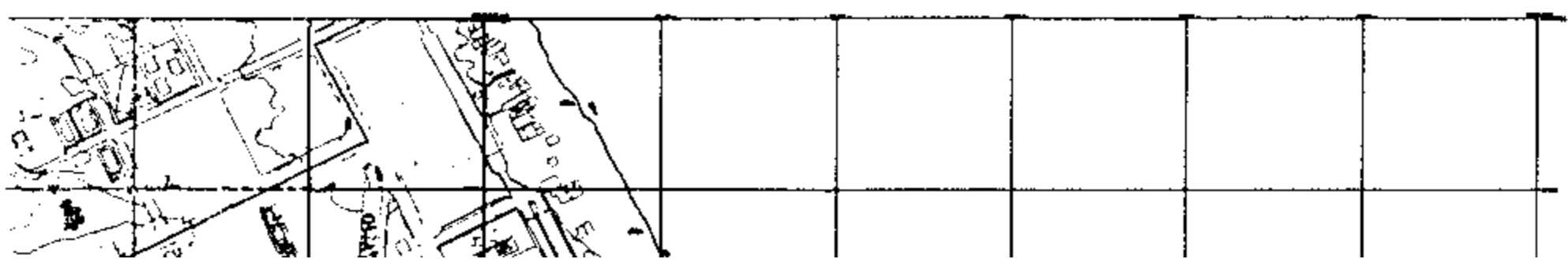
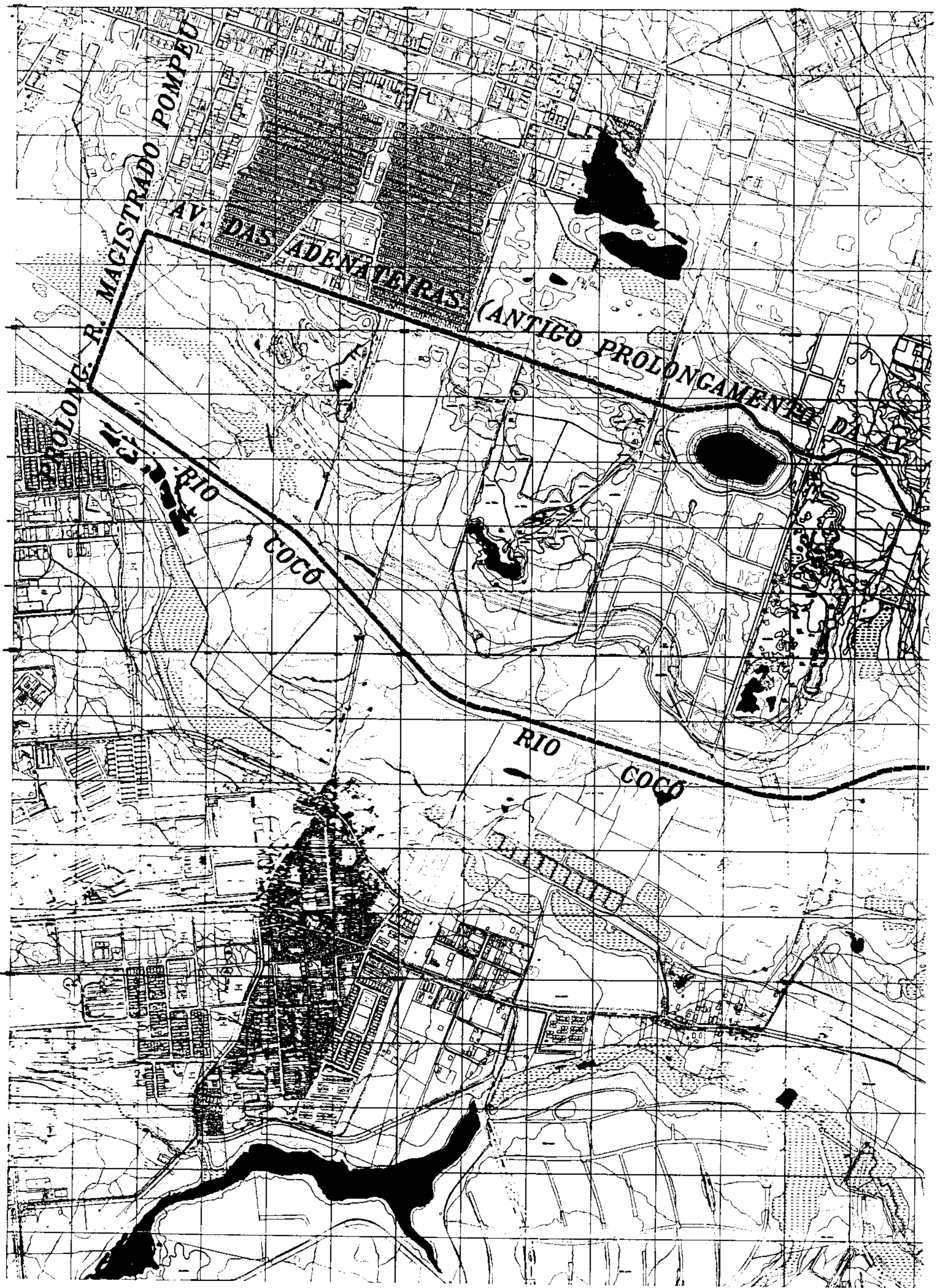






CÂMARA MUNICIPAL  
FLS 14  
Fevereiro  
1957

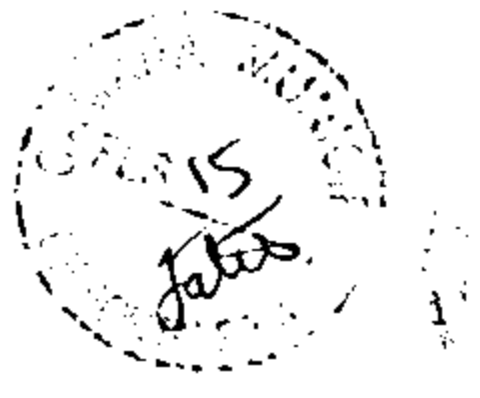
**ANEXO 01  
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ**

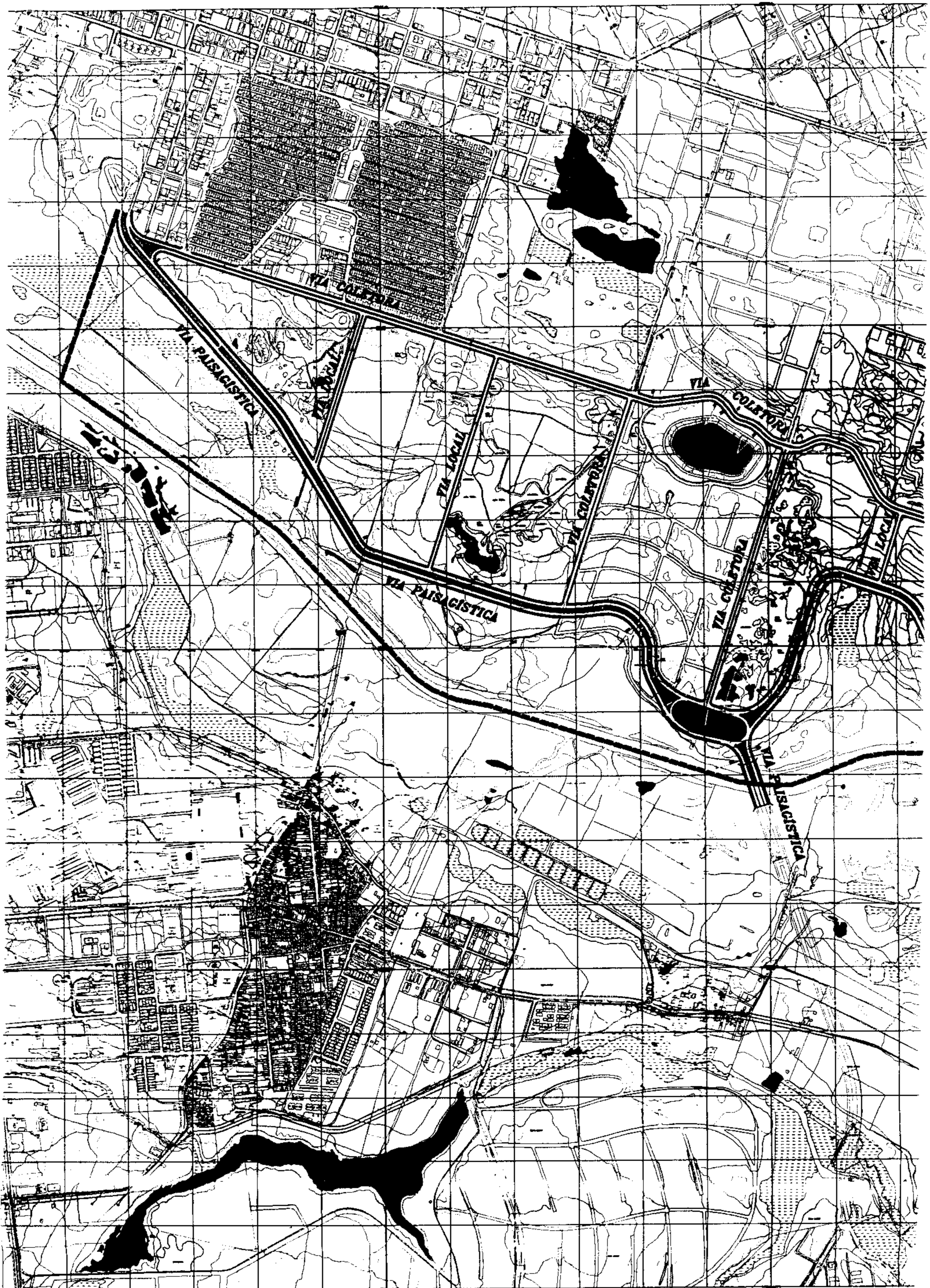


CO  
15  
1/2500



**ANEXO 02  
SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ**







# LEGENDA

ÁREA DE PRESERVAÇÃO

ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL

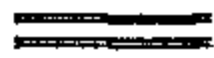
ÁREA DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL



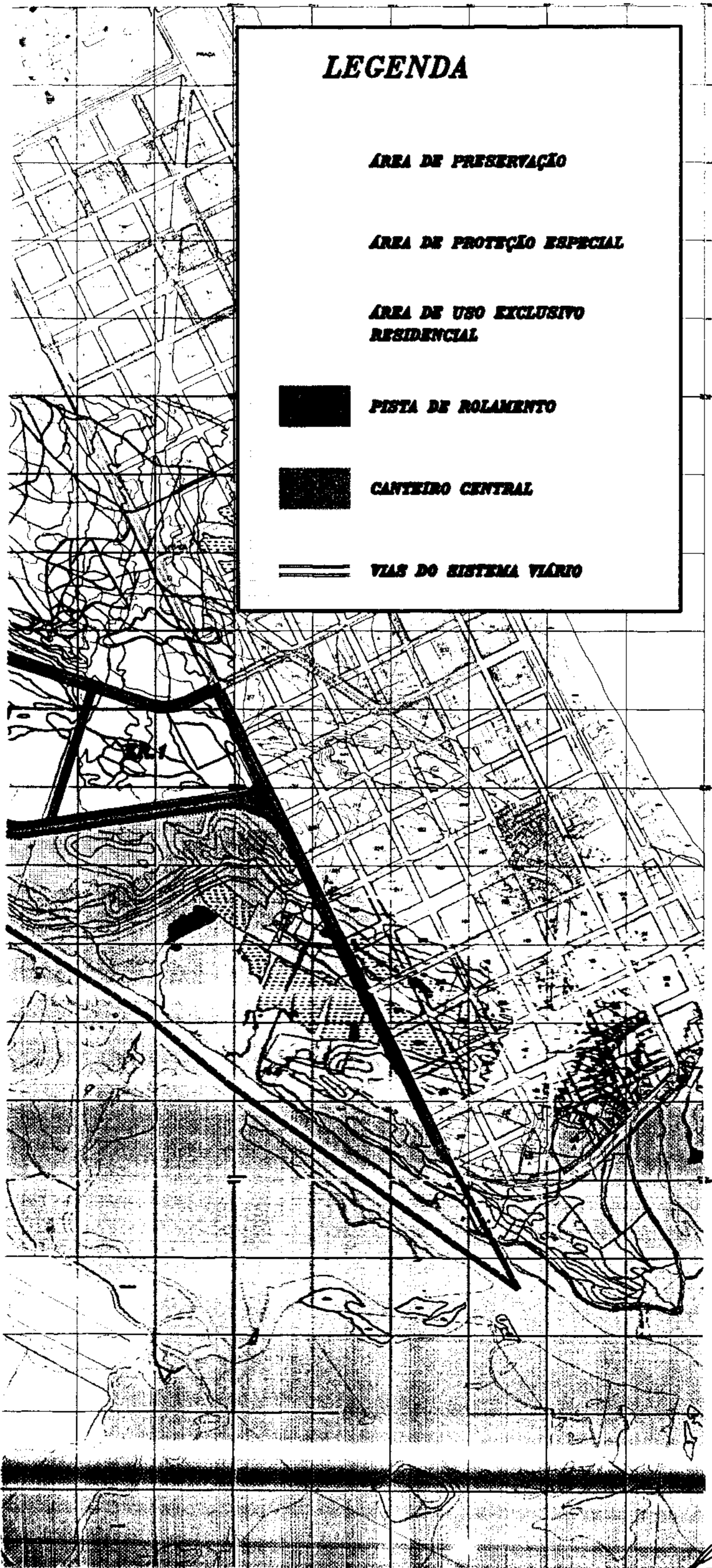
PISTA DE ROLAMENTO



CANTEIRO CENTRAL

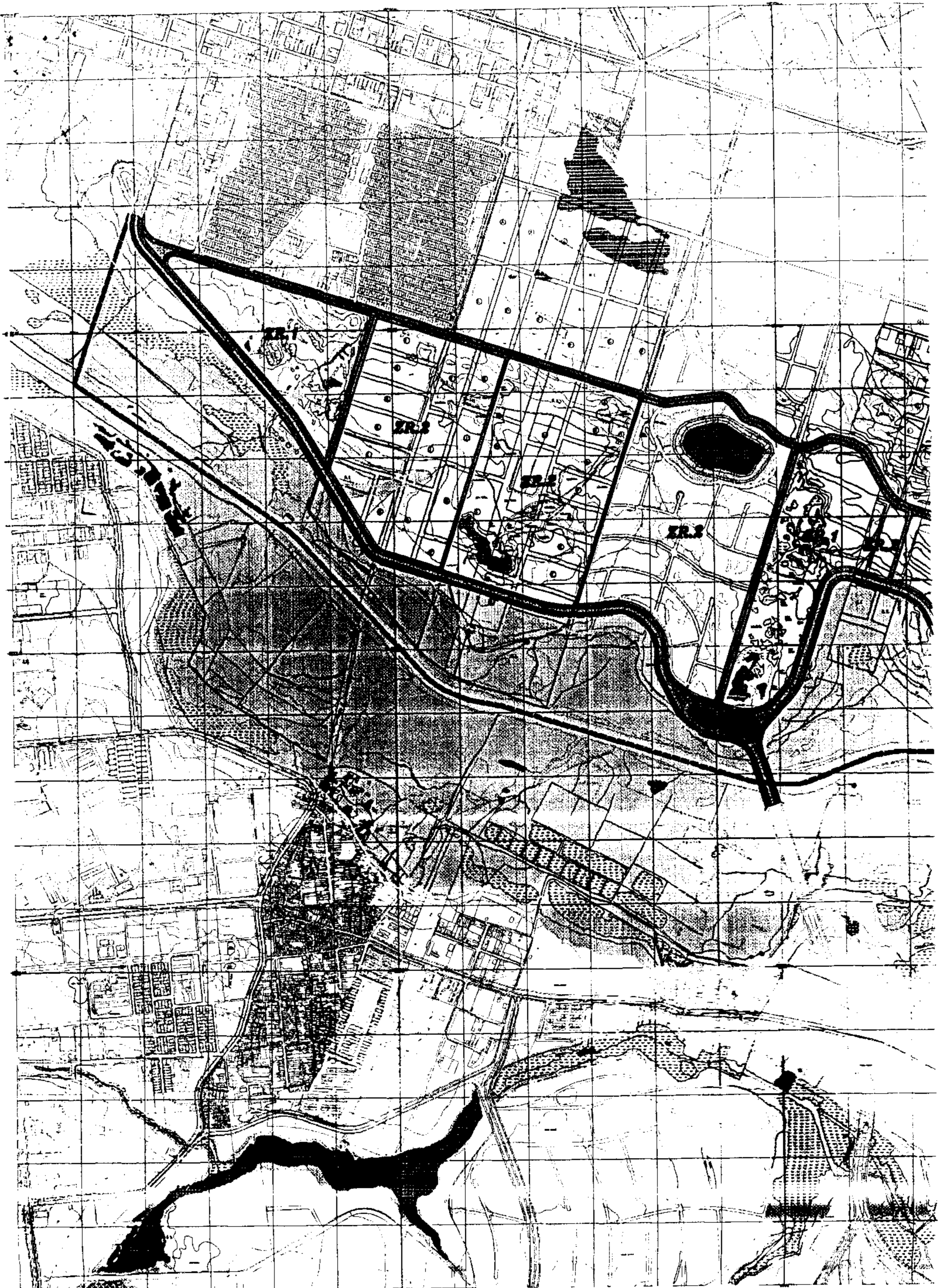


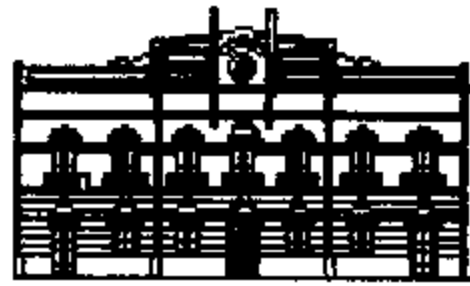
VIAS DO SISTEMA VIÁRIO



ANEXO 03

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
DA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ





GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA  
PROJETO Nº 481  
DATA 06 de 12 de 2004  
HORA 18:00  
M. D. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA  
F. L. G. M. S. P.



MENSAGEM Nº **0033**

de 01 de dezembro de 2004

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter ao exame e possível aprovação de V. Ex<sup>a</sup>. e de seus ilustres Pares, o anexo Projeto de Lei que "Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada na área que indica, prevendo mecanismos para sua implantação e dá outras providências".

O **ESTATUTO DA CIDADE**, aprovado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabeleceu novas diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, objetivando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Essas metas foram estabelecidas em consonância com as disposições dos arts. 182 e 183 da Constituição da República, sem quaisquer agressões aos princípios normativos, expressos em seus arts. 5º, XXII e 170.

Coube ao **ESTATUTO DA CIDADE** fornecer novos instrumentos de política de desenvolvimento urbano ao Poder Público Municipal, dentre os quais a **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**, cabendo à própria Lei, em seu art. 32, §1º, definir esse instituto, como sendo "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".

Efetivamente, o **ESTATUTO** trouxe em si um novo marco para o direito urbanístico brasileiro, a partir de quando restaram inovadas as diretrizes gerais da política urbana como normas de ordem pública e de interesse social para todos os níveis de governo em todas as fases da gestão urbana, desde o processo de planejamento, passando pela implementação até o controle e a revisão desta última, especialmente voltada à redução do impacto ambiental em áreas sensíveis que, outrora, foram objeto de parcelamento ou loteamento do solo.

A matéria é inovadora, embora antes de ser inserida no **ESTATUTO** o Município de Fortaleza já tenha aprovado operação similar.

EXMO. SR. DR.  
VEREADOR CARLOS ALBERTO GOMES MESQUITA  
M.D. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA  
N E S T A



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA



A doutrina tem dado grande contribuição à compreensão da relevância urbanística e ambiental da Operação Urbana Consorciada, apontando-a como ferramenta de crescimento ordenado da cidade e de melhor aproveitamento do solo urbano e dizendo ainda: "A operação urbana consorciada constitui um dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade pelo Município, a ser concretizada sob o pálio do planejamento urbano. O art. 30 da Constituição Federal atribui ao Município a tarefa de promoção do bem-estar das pessoas residentes em seu território e de seus demais usuários em torno da noção de *interesse local*. No seu inciso VIII deferiu ao Município a missão de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Por outro lado, o *caput* do art. 182 da mesma Constituição determina que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Município, seja implementada conforme diretrizes gerais fixadas em lei e tenha por objeto ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes" (cf.: Paulo José Villela Lomar, *in* "Estatuto da Cidade...", Editora Malheiros, 2002, pág. 254).

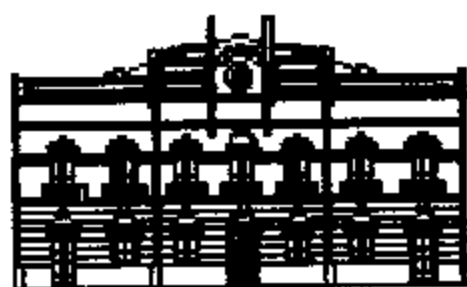
Côncio da supremacia desses princípios e do interesse público que envolve a presente mensagem, todos de inegável origem constitucional, submeto ao conhecimento dessa Casa, as diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada no perímetro configurado pela seguinte delimitação: inicia no cruzamento da Rua Magistrado Pompeu (antiga Rua 'w' do Loteamento Jardim Fortaleza) com a Av. das Adenateiras (antigo prolongamento da Av. Antônio Sales), segue pela Av. das Adenateiras e seu prolongamento no sentido oeste-leste até encontrar a Av. Trajano de Medeiros, deste ponto segue em linha reta pela Av. Trajano de Medeiros na direção sudeste até encontrar a calha do Rio Cocó. A partir deste ponto, segue pelo Rio Cocó no sentido leste-oeste até encontrar uma reta, prolongamento do alinhamento da Rua Magistrado Pompeu, seguindo então no sentido sul-norte até encontrar o ponto inicial.

De fato a área de que se cuida é ambientalmente sensível, mas a implantação da Operação Urbana Consorciada de que se cuida garantirá um melhor aproveitamento da área, limitando a ocupação da área com habitação unifamiliares autônomas entre si com baixa densidade e assegurado assim uma ocupação rarefeita da área ambiental sensível.

O presente projeto garantirá a implantação de transformações urbanísticas estruturais na área, com sua valorização ambiental, garantidas as áreas de preservação, como se pode notar pelas metas dessa intervenção, que se encontram minuciosamente detalhadas, ressaltando, apenas, o importante objetivo de implantação da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, com a participação da iniciativa privada e **sem quaisquer ônus para o Erário Municipal**, pelo contrário.

Os custos desse empreendimento inovador nesta Capital ficarão, em sua totalidade às expensas dos consorciados, por conseguinte, sem quaisquer dispêndios para o





GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

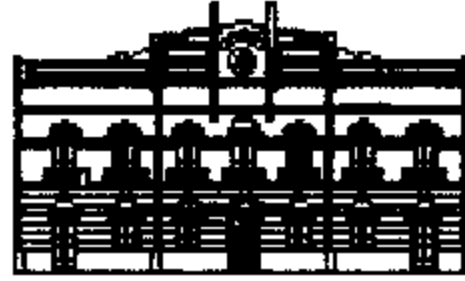
---

erário público. Sob a ótica do interesse da Municipalidade, especialmente dos interesses ambientais ou paisagísticos que envolvem a presente proposição, cabe a essa Augusta Casa Legislativa analisar com eficiência e denodo as metas conceituais dos arts. 32 a 35 do Estatuto da Cidade que é, nas palavras doutrinárias de Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz, quando do prefácio da obra acima citada, "partindo de matriz constitucional, regradora da política urbana, assume, como pilar de sua normatividade, uma corajosa redefinição da função social da propriedade, outorgando-lhe contornos firmes e conseqüentes".

Foram esses os conceitos inseridos no Projeto de Lei cujos pressupostos ora submetemos ao elevado e profícuo discernimento de vossos ilustres pares, pelo que submeto a presente exposição de motivos à Vossa Excelência para o competente exame e deliberação e, certo de estar fazendo o melhor para a municipalidade, confiante em sua pronta aprovação.

Atenciosamente.

  
**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**  
PREFEITO MUNICIPAL



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

05  
Forte

PROJETO DE LEI N. 0255/04 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2004

APROVADO em 1ª DISCUSSÃO

Em 14 DEZ 2004

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO  
JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL  
DATA: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Presidente

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

COMISSÃO DE LEG. JUSTIÇA E RED. FINAL  
O Presidente da Comissão encaminha o Projeto de Lei nº \_\_\_\_\_ para a Comissão Técnica

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Presidente

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

COMISSÃO DE  
DESIGNO O VEREADOR  
\_\_\_\_\_  
EMO RELATOR  
Em \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Presidente

Art. 1º. Fica autorizada, nos termos dos arts. 10 e 11, V, da Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992 - PLANO DIRETOR DE FORTALEZA - PDDUEOR e do art. 11 (preservação dos espaços de valor ambiental), da Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996 - LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, que se combinam com os arts. 32 e 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - ESTATUTO DA CIDADE, a **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ**, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura – SEINF, tomando-se por base convênio a ser firmado a partir das diretrizes fixadas por esta Lei, com a participação e recursos dos proprietários dos terrenos da área delimitada no artigo seguinte, visando novos parâmetros de parcelamento para a área, possibilitando o reloteamento para implantação de uso residencial unifamiliar em lotes ou em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si.

Art. 2º. A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei está inserida na área de interesse ambiental Dunas Praia do Futuro e na área de preservação do rio Cocó, definidas na Lei nº 7987/96, apresentando a seguinte delimitação: inicia no cruzamento da Rua Magistrado Pompeu (antida Rua 'w' do Loteamento Jardim Fortaleza) com a Av. das Adenateiras (antigo prolongamento da Av. Antônio Sales), segue pela Av. das Adenateiras e seu prolongamento no sentido oeste-leste até encontrar a Av. Trajano de Medeiros, deste ponto segue em linha reta pela Av. Trajano de Medeiros na direção sudeste até encontrar a calha do Rio Cocó. A partir deste ponto, segue pelo Rio Cocó no sentido leste-oeste até

APROVADO em 2ª DISCUSSÃO

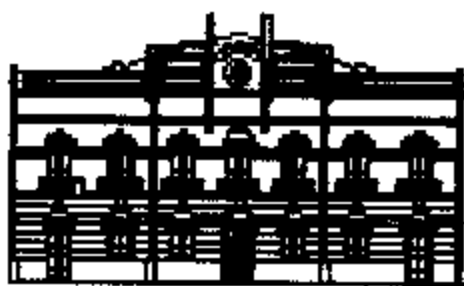
Em 15 DEZ 2004

COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL

Em 15 DEZ 2004

\_\_\_\_\_  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Presidente



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA



encontrar uma reta, prolongamento do alinhamento da Rua Magistrado Pompeu, seguindo então no sentido sul-norte até encontrar o ponto inicial, em conformidade do Anexo 01 da presente Lei.

Art. 3º. O sistema viário incidente na área passa a ser composto de uma via coletora, prolongamento da avenida Antônio Sales, de uma via paisagística que delimita a área de preservação do rio Cocó e vias locais de acordo com o Anexo 02 desta Lei, que passa a fazer parte do Anexo 10 – Tabela 10.5 da Lei nº 7987/96, consolidada.

Parágrafo único. A classificação viária a que se refere este artigo está indicada no Anexo 02 da presente Lei.

## CAPÍTULO II

### DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º. A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem os seguinte objetivos:

I - Dotar o Município de área com uso residencial exclusivamente unifamiliar a se implantar nos lotes existentes ou nos parcelamentos a serem implantados, em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si com baixa densidade, assegurado assim uma ocupação rarefeita em área ambiental sensível.

II - Viabilizar a implantação do Sistema Viário Principal para a área, estabelecido por diretrizes elaboradas pela SEINF e composto das seguintes vias: prolongamento da avenida Antônio Sales no trecho entre a CIDADE 2000 e a avenida Trajano de Medeiros; abertura de avenidas Paisagísticas que delimita a área de preservação do rio Cocó no trecho entre a avenida Sebastião de Abreu e a avenida Trajano de Medeiros.

III - Implantar o Parque linear do Rio Cocó ao longo da via paisagística como forma de garantir a preservação das margens do referido recurso hídrico.

IV - Implantar as atividades de atendimento ao público, inerentes aos objetivos do Parque, com a oferta de seus serviços a promoções populares, a atividades escolares e à pesquisa científica.

V - Incrementar, em seu espaço, a visitação pública, com objetivos turísticos, recreativos e educacionais.

VI- Desenvolver em seu espaço técnicas pedagógicas de interação com o meio ambiente.



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

---

VII - Contribuir no sentido de conscientizar o público que o freqüentem da importância de preservação da natureza.

VIII - Oferecer aos seus usuários um centro integrado de lazer e de incentivo de preservação ambiental, com experimentação de um modelo interativo de incremento conservacionista da natureza, em compatibilidade e integração com os objetivos e propostas do **PARQUE ECOLÓGICO DO RIO COCÓ**.

Art. 5º. A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem as seguintes diretrizes:

I - Possibilitar o loteamento das glebas com loteamentos já aprovados seguindo diretrizes e padrões estabelecidos nesta Lei.

II - Redefinir o Sistema viário estrutural e de apoio incidente na área.

III - Propiciar novas alternativas de acesso ao litoral leste do município.

IV - Diminuir o adensamento populacional em áreas contíguas à área de preservação do rio Cocó.

V - Propiciar a urbanização e proteção das áreas públicas contidas na área de preservação do rio Cocó.

### CAPÍTULO III

#### DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

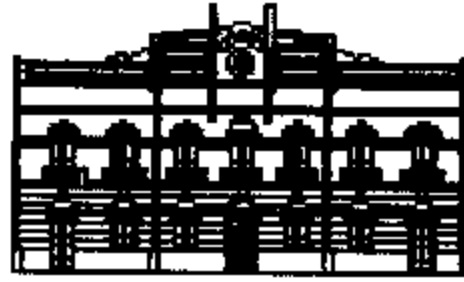
Art. 6º. Para viabilização da aplicação desta Lei a área que se refere o art. 2º fica dividida em 4(quatro) zonas:

I - **ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL**, situada entre a via paisagística e a Área de Preservação do Rio Cocó no trecho da Operação Urbana Consorciada.

II - **ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO RIO COCÓ**

III - **ZONA DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE UNIFAMILIAR 01 – ZR-1**: Formada pelas glebas inseridas na área da Operação Urbana que não foram objeto de parcelamento do solo.

IV - **ZONA DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE UNIFAMILIAR 02 – ZR-2**: Formada pelas quadras de loteamentos aprovados e que estão inseridas no trecho da



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA



área da Operação Urbana Consorciada, entre a via coletora ao Norte e via paisagística ao Sul.

§ 1º - As Zonas a que se refere este artigo estão indicados no anexo 03 da presente lei

§ 2º - A Área de Proteção Especial corresponde a trechos da Área de interesse Ambiental Dunas -Trecho I-Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei nº 7987 de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º - A Área de Preservação corresponde aos limites estabelecidos na Lei nº 7987 de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Decreto Estadual nº 20252 de 05 de setembro de 1989.

§ 4º - As zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar correspondem a trechos da Área de interesse Ambiental Dunas -Trecho I-Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei nº 7987 de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7º. O parcelamento e o loteamento dos terrenos inseridos na área desta Operação Consorciada obedecerão ao disposto na Lei nº 5.122-A/79 e suas complementações, na Lei nº 6543 de 21 de novembro de 1989, na Lei Federal nº 6.766/79 e na Lei Federal nº 9785 de 29 de janeiro de 1999 e nas seguintes disposições gerais:

I - Deverá ser respeitado o sistema viário estabelecido no Anexo 02 da presente Lei.

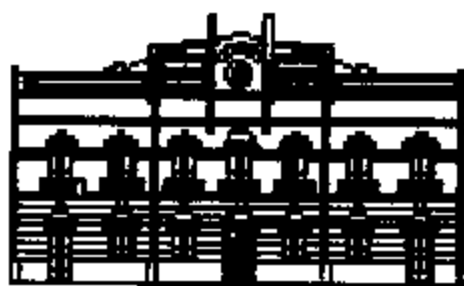
II - As dimensões máximas das quadras, para implantação de condomínios, ficam limitadas a observância do sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei.

III - As dimensões máximas das quadras internas ao condomínio não poderão ultrapassar as dimensões estabelecidas na legislação de parcelamento em vigor.

IV - A dimensão mínima dos lotes nos projetos de parcelamento e reparcelamento é de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), com profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros).

V - O percentual mínimo da área pública é aquele definido na legislação de parcelamento em vigor.

VI - As áreas não parceladas inseridas no perímetro da Operação Consorciada de que trata esta Lei, à opção dos interessados, estarão sujeitas ao disposto nesta Lei ou na Lei de parcelamento em vigor, respeitadas as diretrizes do Sistema Viário constante do Anexo 02 da presente Lei.



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA



VII - O percentual de áreas relativas ao sistema viário deverá atender prioritariamente as vias definidas no Anexo 02.

VIII - A doação do percentual das áreas destinadas as áreas institucionais e áreas verdes, quando dos projetos de reparcelamento, deverão ocorrer prioritariamente na área de proteção especial.

IX - Caso os percentuais das áreas públicas nos projetos de reparcelamento sejam inferiores ao do parcelamento original, os proprietários dos terrenos ficam obrigados a repassar para o Município de Fortaleza os recursos necessários a complementação das áreas.

§ 1º - a avaliação do custo do metro quadrado de terreno das áreas a que se refere o inciso IX deste artigo será realizado pelo setor competente municipal;

§ 2º - de acordo com o disposto no § 1º do artigo 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - ESTATUTO DA CIDADE o emprego dos recursos obtidos em decorrência da operação autorizada por esta Lei se dará exclusivamente na própria área definida no seu art. 2º.

Art. 8º. Os padrões e normas de uso e ocupação do solo para as Zonas ZRU.01 e ZRU.02 são os estabelecidos pela Lei nº 7987, de 23 de dezembro de 1996, para a área de interesse ambiental Dunas, trecho-I – Praia do Futuro, obedecidas as demais disposições desta Lei.

§ 1º - O uso residencial adequado nas áreas de uso exclusivo dos Condomínios é o Residencial Unifamiliar, Classe R.1

§ 2º - Serão permitidos nos Condomínios:

a) as atividades e equipamentos de apoio ao uso residencial adequados à via local;

b) as atividades e equipamentos para cultura e lazer – ECL, de que trata o Anexo 6, Tabela 6.21, da Lei nº 7987 de 23 de dezembro de 1996;

§ 3º - A aprovação das atividades relacionadas nos parágrafos anteriores dependerão de Análise de Orientação Prévia com parecer da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano – CNDU e da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, que avaliará, em função da preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, a segurança e o bem estar da população.

Art. 9º. Na área de proteção especial, trecho-I, só serão permitidos a implantação de usos de atividades de apoio à utilização do Parque Linear do Cocó, através de projetos urbanísticos ou paisagísticos orientados pelo Poder Público Municipal.



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

---



**CAPÍTULO IV**

**DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO**

Art. 10. A **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ** realizar-se-á mediante Convênio firmando entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-estrutura – SEINF e os proprietários dos terrenos localizados na área de que trata esta Lei, inseridos no perímetro objeto da Operação Consorciada em apreço, compreendendo os seguinte procedimentos e com as seguintes e recíprocas outorgas das Partes Convenientes:

I - Pelo **MUNICÍPIO DE FORTALEZA**:

a) reanalisar os projetos de Parcelamento existentes na área da **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ**, redefinindo a localização das áreas públicas, compreendendo as vias, áreas verdes e institucionais;

b) estabelecer diretrizes para as áreas não parceladas inseridas na área da **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ** em consonância com o disposto nesta Lei ou na Lei de Parcelamento do Solo em vigor, respeitado as diretrizes do sistema viário constante do Anexo 02.

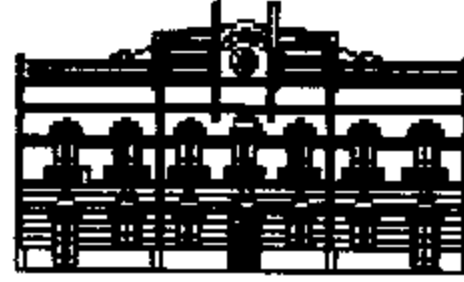
c) elaborar o projeto do parque linear do Cocó e das vias incluídas na área da Operação componentes do Sistema Viário Estrutural.

II - Pelos **CONVENIADOS CONSORCIADOS** compreendidos aqui para efeito do presente item, os proprietários dos terrenos afetados pela **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ**, ora autorizada pela presente Lei:

a) submeter à aprovação do Município os projetos de parcelamento e reparcelamento e ocupação dos terrenos inseridos na área da Operação Urbana Consorciada;

b) doar ao Município, quando do parcelamento, reparcelamento ou loteamento, as áreas públicas, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais na mesma metragem do loteamento inicial;

c) implantar e executar, às suas expensas, toda a infra-estrutura e urbanização da área de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal de acordo com o disposto nesta Lei;



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA



d) manter, sem quaisquer encargos financeiros ou indenizatórios para o Poder Público, todas as áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei, como espaço de interesse ambiental e paisagístico;

e) responder pelos custos de manutenção, conservação, administração e limpeza das áreas definidas na alínea anterior pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da assinatura do convênio, tudo previamente aprovado por laudo expedido por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos – SEMAM.

### CAPÍTULO V

#### DA GESTÃO DA OPERAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Os projetos de parcelamento, reparcelamento, ocupação e de urbanização da área serão analisados a nível de Análise de Orientação Prévia pela CNDU e submetidos à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD e Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM.

Art. 12. Não havendo qualquer ocupação na área pretendida à Operação Consorciada aqui estabelecida, a celebração e o aperfeiçoamento do Convênio de que trata o art. 10 desta Lei não prescindirá dos essenciais estudos de impacto de vizinhança e do programa de atendimento econômico e social das comunidades diretamente afetadas pela operação.

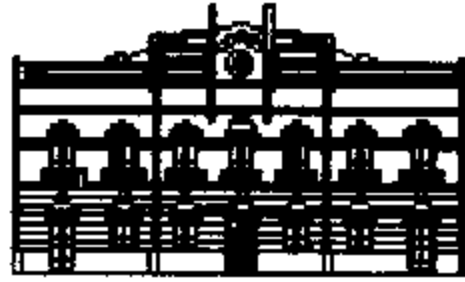
§1º - O Convênio a que se refere o artigo 10 desta lei estabelecerá o Programa de Investimentos para a área objeto da Operação Consorciada aqui estabelecida que integrará os objetivos desta Lei;

§2º - Os proprietários dos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó que desejarem integrar à operação consorciada autorizada pela presente Lei, subscreverão de *per si*, o Convênio a ser firmado nos moldes aqui estabelecidos;

§3º - Tornando-se os empreendimentos consorciados previstos na presente Lei impossibilitados de serem executados, seja por motivo de força maior ou em decorrência da intervenção judicial de terceiros, ou outro qualquer, a Operação Consorciada tratada na presente Lei, pactuada entre as partes convenientes, Município e proprietários da área, será considerada rescindida, para todos os fins e efeitos de direito.

Art. 13. Fica a Secretaria Executiva Regional II - SER II, juntamente com a SEINF, responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei, competindo-lhes acompanhar a manutenção das áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei.





GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

---



Art. 14. As disposições desta Lei atinentes a **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ** e ao Convênio dela resultante, vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos podendo ser revista à partir do 5º (quinto) ano de sua vigência, podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos, desde que haja manifestação do Município de Fortaleza, através de instrumento notificadorio com o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência do ato rescindente.

Art. 15. Esta lei entra em vigor da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 07 de DEZEMBRO de 2004.

**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**  
PREFEITO DE FORTALEZA



DEP. LEGISLATIVO

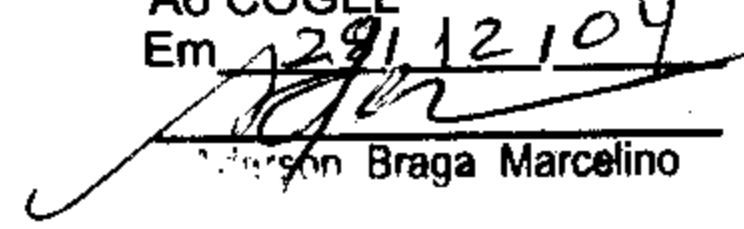
RECEBIDO EM: 07/12/2004

Roberto

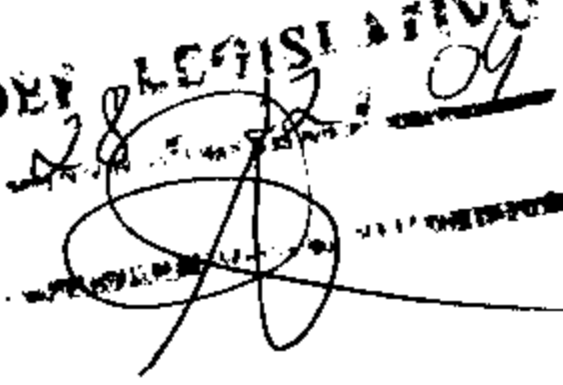
FUNCIÓNARIO:

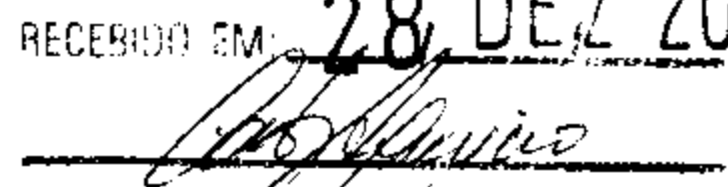
07A7.498-A

PROTÓCOLO  
Nº 1566/04 CMF

Ao COGEL  
Em 29/12/04  
  
Wilson Braga Marcelino



AO DEP. LEGISLATIVO  
EM 28/12/04  


DEP. LEGISLATIVO  
RECEBIDO EM 28 DEZ 2004  
  
FUNCIONÁRIO  
CPAT 498-A.



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

Parecer nº *110* / 2004  
Ao Projeto de Lei nº 0255/04  
Autor: Prefeito Municipal – Mensagem n. 0033/04

14 DEZ 2004

**EMENTA** – *Estabelece diretrizes para a realização da Operação Consorciada na área que indica prevendo mecanismos para sua implantação e dá outras providências.*

O excelentíssimo senhor Prefeito Municipal de Fortaleza submete a douta apreciação do Plenário desta augusta Casa Legislativa, a inclusa propositura que objetiva estabelecer diretrizes para a realização da Operação Consorciada na área que indica prevendo mecanismos para a sua implantação e dá outras providências.

Sua excelência, no preâmbulo de sua mensagem, expõe que coube ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) fornecer novos instrumentos de política de desenvolvimento urbano ao Poder Público Municipal, dentre os quais a **Operação Urbana Consorciada**, cabendo a própria Lei, em seu art. 32, §1º, definir esse instituto, como sendo “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.” Aduz, mais, que efetivamente, o estatuto trouxe em si um novo marco para o direito urbanístico brasileiro, a partir de quando restaram inovadas as diretrizes gerais da política urbana como normas de ordem pública e de interesse social para todos os níveis de governo em todas as fases da gestão urbana, desde o processo de planejamento, passando pela implementação, até o controle e a revisão desta última, especialmente voltada à redução do impacto ambiental em áreas sensíveis que, outrora, foram objeto de parcelamento ou loteamento do solo

Nas razões inseridas na mensagem prefeitoral, aduz, ainda, o chefe do Executivo Municipal que a matéria é inovadora, embora antes de ser inserida no **Estatuto do Município** de Fortaleza já tenha aprovado operação similar. Faz alusões, também, aos preceitos insertos na Constituição Federal, em especial ao seu art. 30, quando destaca o interesse local.

É o relatório.

Acatando e comungando com os arrazoados inclusos na mensagem que encaminha o projeto em tela, não vislumbramos óbice que possa entrar o segmento regular da matéria, mormente no que diz respeito a sua admissibilidade, tendo em vistas que a propositura, pelo seu conteúdo, se insere dentre as competências de iniciativa do chefe do Poder Executivo no que tange matérias de natureza administrativa, como assim vêm preceituadas no art. 40 da L.O.M. –

quanto a iniciativa - , no capítulo I, quando trata da política urbana e no capítulo II, onde vêm delineadas as diretrizes que regem a política do meio ambiente.

Diante o exposto, somos **favoráveis** ao seguimento regular da matéria sem ressalvas ao conteúdo de mérito, compreendendo ser, por demais, oportuna tal iniciativa, já que se destina ao suprimento de necessidades de interesse público.

É o nosso parecer, s.m.j.

**SALA DAS SESSÕES DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 14 DE dezembro DE 2004.**

*S. H. D. 7 (PL)* Relator *[Assinatura]*  
*[Assinatura]*  
*Naam F. [Assinatura]*  
*[Assinatura]* Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL**

**A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL DÁ A SEGUINTE  
REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI N. 0255/2004.**

**A ORDEM DO DIA**

22 DEZ 2004

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

**A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:**

**CAPÍTULO I**

**DA CONCEITUAÇÃO**

**APROVADO**  
EM 22 DEZ 2004  
Presidente

**Art. 1º** Fica autorizada, nos termos dos arts. 10 e 11, inciso V, da Lei n. 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDUFOR), e do art. 11 (preservação dos espaços de valor ambiental) da Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, que se combinam com os arts. 32 e 33 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), tomando-se por base convênio a ser firmado a partir das diretrizes fixadas por esta Lei, com a participação e recursos dos proprietários dos terrenos da área delimitada no art. 2º desta Lei, visando aos novos parâmetros de parcelamento para a área, possibilitando o loteamento para a implantação de uso residencial unifamiliar em lotes ou em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si.

**Art. 2º** A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei está inserida na área de interesse ambiental Dunas Praia do Futuro e na área de preservação do rio Cocó, definidas na Lei n. 7.987/96, apresentando a seguinte delimitação: inicia no cruzamento da Rua Magistrado Pompeu (antiga Rua W do Loteamento Jardim Fortaleza) com a Av. das Adenateiras (antigo prolongamento da Av. Antônio Sales), segue pela Av. das Adenateiras e seu prolongamento no sentido oeste-leste até encontrar a Av. Trajano de Medeiros, deste ponto segue em linha reta pela Av. Trajano de Medeiros na direção sudeste até encontrar a calha do rio Cocó, partindo deste ponto segue pelo rio Cocó no sentido leste-oeste até encontrar uma reta, prolongamento do alinhamento da Rua Magistrado Pompeu, seguindo então no sentido sul-norte até encontrar o ponto inicial, em conformidade do Anexo 01 desta Lei.

**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

**Art. 3º** O sistema viário incidente na área passa a ser composto de uma via coletora, prolongamento da Avenida Antônio Sales, de uma via paisagística que delimita a área de preservação do rio Cocó e vias locais de acordo com o Anexo 02 desta Lei, que passa a fazer parte do Anexo 10 – tabela 10.5 da Lei n. 7.987/96, consolidada.

*Parágrafo único.* A classificação viária a que se refere este artigo está indicada no Anexo 02 desta Lei.

**CAPÍTULO II****DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 4º** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem os seguintes objetivos:

I – dotar o Município de área com uso residencial exclusivamente unifamiliar a se implantar nos lotes existentes ou nos parcelamentos a serem implantados, em forma de condomínio residencial de casas térreas ou assobradadas, autônomas entre si com baixa densidade, assegurada assim uma ocupação rarefeita em área ambiental sensível;

II – viabilizar a implantação do Sistema Viário Principal para a área, estabelecido por diretrizes elaboradas pela SEINF e composto das seguintes vias: prolongamento da Avenida Antônio Sales no trecho entre a Cidade 2000 e a Avenida Trajano de Medeiros; abertura de avenidas paisagísticas que delimita a área de preservação do rio Cocó no trecho entre a Avenida Sebastião de Abreu e a Avenida Trajano de Medeiros;

III – implantar o Parque Linear do Rio Cocó ao longo da via paisagística como forma de garantir a preservação das margens do referido recurso hídrico;

IV – implantar as atividades de atendimento ao público, inerentes aos objetivos do Parque, com a oferta de seus serviços a promoções populares, a atividades escolares e à pesquisa científica;

V – incrementar, em seu espaço, a visitação pública, com objetivos turísticos, recreativos e educacionais;

VI – desenvolver em seu espaço técnicas pedagógicas de interação com o meio ambiente;

VII – contribuir no sentido de conscientizar o público que o frequenta da importância de preservação da natureza;

VIII – oferecer aos seus usuários um centro integrado de lazer e de incentivo de preservação ambiental, com experimentação de um modelo interativo de incremento conservacionista da natureza, em compatibilidade e integração com os objetivos e propostas do Parque Ecológico do Rio Cocó.

**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

**Art 5º** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó tem as seguintes diretrizes:

I – possibilitar o loteamento das glebas com loteamentos já aprovados, seguindo diretrizes e padrões estabelecidos nesta Lei;

II – redefinir o sistema viário estrutural e de apoio incidente na área;

III – propiciar novas alternativas de acesso ao litoral leste do município;

IV – diminuir o adensamento populacional em áreas contíguas à área de preservação do rio Cocó;

V – propiciar a urbanização e proteção das áreas públicas contidas na área de preservação do rio Cocó.

**CAPÍTULO III****DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 6º** Para viabilização da aplicação desta Lei, a área a que se refere o art. 2º desta Lei fica dividida em 4 (quatro) zonas:

I – Área de Proteção Especial, situada entre a via paisagística e a Área de Preservação do Rio Cocó, no trecho da Operação Urbana Consorciada;

II – Área de Preservação do Rio Cocó;

III – Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 01 – ZR-1: Formada pelas glebas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada que não foram objeto de parcelamento do solo;

IV – Zona de Uso Exclusivo Residencial Exclusivamente Unifamiliar 02 – ZR-2: Formada pelas quadras de loteamentos aprovados e que estão inseridas no trecho da área da Operação Urbana Consorciada, entre a via coletora ao norte e via paisagística ao sul.

§ 1º As Zonas a que se refere este artigo estão indicadas no Anexo 03 desta Lei.

§ 2º A Área de Proteção Especial corresponde a trechos da Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho I – Praia do Futuro estabelecida e delimitada na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A Área de Preservação corresponde aos limites estabelecidos na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Decreto Estadual n. 20.252, de 05 de setembro de 1989.

§ 4º As zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar correspondem a trechos da Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho I – Praia do Futuro



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

estabelecida e delimitada na Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 7º** O parcelamento e o loteamento dos terrenos inseridos na área desta Operação Consorciada obedecerão ao disposto na Lei n. 5.122-A/79 e suas complementações, na Lei n. 6.543, de 21 de novembro de 1989, na Lei Federal n. 6.766/79 e na Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nas seguintes disposições gerais:

- I – deverá ser respeitado o sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei;
- II – as dimensões máximas das quadras, para implantação de condomínios, ficam limitadas à observância do sistema viário estabelecido no Anexo 02 desta Lei;
- III – as dimensões máximas das quadras internas ao condomínio não poderão ultrapassar as dimensões estabelecidas na legislação de parcelamento em vigor;
- IV – a dimensão mínima dos lotes nos projetos de parcelamento e reparcelamento é de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), com profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros);
- V – o percentual mínimo da área pública é aquele definido na legislação de parcelamento em vigor;
- VI – as áreas não parceladas inseridas no perímetro da Operação Consorciada de que trata esta Lei, à opção dos interessados, estarão sujeitas ao disposto nesta Lei ou na Lei de parcelamento em vigor, respeitadas as diretrizes do Sistema Viário constante do Anexo 02 desta Lei;
- VII – o percentual de áreas relativas ao sistema viário deverá atender prioritariamente às vias definidas no Anexo 02;
- VIII – a doação do percentual das áreas destinadas às áreas institucionais e às áreas verdes, quando dos projetos de reparcelamento, deverá ocorrer prioritariamente na área de proteção especial;
- IX – caso os percentuais das áreas públicas nos projetos de reparcelamento sejam inferiores ao do parcelamento original, os proprietários dos terrenos ficam obrigados a repassar para o Município de Fortaleza os recursos necessários à complementação das áreas.

§ 1º A avaliação do custo do metro quadrado de terreno das áreas a que se refere o inciso IX deste artigo será realizado pelo setor competente municipal.

§ 2º De acordo com o disposto no § 1º do art. 33 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, o emprego dos recursos obtidos em decorrência da operação autorizada por esta Lei se dará exclusivamente na própria área definida no seu art. 2º.

**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

**Art. 8º** Os padrões e normas de uso e ocupação do solo para as Zonas ZRU.01 e ZRU.02 são os estabelecidos pela Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, para a Área de Interesse Ambiental Dunas – Trecho-I – Praia do Futuro, obedecidas as demais disposições desta Lei.

§ 1º O uso residencial adequado nas áreas de uso exclusivo dos Condomínios é o Residencial Unifamiliar, Classe R.1

§ 2º Serão permitidos nos Condomínios:

a) as atividades e equipamentos de apoio ao uso residencial adequados à via local;

b) as atividades e equipamentos para cultura e lazer (ECL), de que trata o Anexo 06, Tabela 6.21 da Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996.

§ 3º A aprovação das atividades relacionadas nos parágrafos anteriores dependerão de Análise de Orientação Prévia com parecer da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano (CNDU) e da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), que avaliará, em função da preservação, a proteção e a conservação do meio ambiente, a segurança e o bem-estar da população.

**Art. 9º** Na área de proteção especial, Trecho-I, só será permitida a implantação de usos de atividades de apoio à utilização do Parque Linear do Cocó, através de projetos urbanísticos ou paisagísticos orientados pelo Poder Público Municipal.

**CAPÍTULO IV****DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO**

**Art. 10.** A Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó realizar-se-á mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), e os proprietários dos terrenos localizados na área de que trata esta Lei, inseridos no perímetro objeto da Operação Consorciada em apreço, compreendendo os seguintes procedimentos e com as seguintes e recíprocas outorgas das partes convenientes:

I – pelo Município de Fortaleza:

a) reanalisar os projetos de parcelamento existentes na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, redefinindo a localização das áreas públicas, compreendendo as vias, áreas verdes e institucionais;

b) estabelecer diretrizes para as áreas não parceladas inseridas na área da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó em consonância com o disposto nesta Lei ou na Lei de Parcelamento do Solo em vigor, respeitando as diretrizes do sistema viário constante do Anexo 02;

c) elaborar o projeto do Parque Linear do Cocó e das vias incluídas na área da Operação Componentes do Sistema Viário Estrutural;

**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

II – pelos Conveniados Consorciados, compreendidos aqui para efeito do presente item os proprietários dos terrenos afetados pela Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó, ora autorizada por esta Lei:

a) submeter à aprovação do Município os projetos de parcelamento e reparcelamento e ocupação dos terrenos inseridos na área da Operação Urbana Consorciada;

b) doar ao Município, quando do parcelamento, reparcelamento ou loteamento, as áreas públicas, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais na mesma metragem do loteamento inicial;

c) implantar e executar, às suas expensas, toda a infra-estrutura e urbanização da área de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal, de acordo com o disposto nesta Lei;

d) manter, sem quaisquer encargos financeiros ou indenizatórios para o Poder Público, todas as áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei, como espaço de interesse ambiental e paisagístico;

e) responder pelos custos de manutenção, conservação, administração e limpeza das áreas definidas na alínea d deste artigo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da assinatura do convênio, tudo previamente aprovado por laudo expedido por técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM).

**CAPÍTULO V****DA GESTÃO DA OPERAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 11.** Os projetos de parcelamento, reparcelamento, ocupação e de urbanização da área serão analisados ao nível de Análise de Orientação Prévia pela CNDU e submetidos à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM).

**Art. 12.** Não havendo qualquer ocupação na área pretendida à Operação Consorciada aqui estabelecida, a celebração e o aperfeiçoamento do convênio de que trata o art. 10 desta Lei não prescindirá dos essenciais estudos de impacto de vizinhança e do programa de atendimento econômico e social das comunidades diretamente afetadas pela operação.

§ 1º O convênio a que se refere o art. 10 desta Lei estabelecerá o Programa de Investimentos para a área objeto da Operação Consorciada aqui estabelecida que integrará os objetivos desta Lei.

§ 2º Os proprietários dos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó que desejarem integrar à operação consorciada autorizada por esta Lei, subscreverão de *per si* o convênio a ser firmado nos moldes aqui estabelecidos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

§ 3º Tomando-se os empreendimentos consorciados previstos nesta Lei impossibilitados de serem executados, seja por motivo de força maior ou em decorrência da intervenção judicial de terceiros, ou outro qualquer, a Operação Consorciada tratada nesta Lei, pactuada entre as partes convenientes, Município e proprietários da área, será considerada rescindida, para todos os fins e efeitos de direito.

**Art. 13.** Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II), juntamente com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei, competindo-lhes acompanhar a manutenção das áreas de proteção e de preservação especial definida nos incisos I e II do art. 6º desta Lei.

**Art. 14.** As disposições desta Lei atinentes à Operação Urbana Consorciada Dunas do Cocó e ao convênio dela resultante vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser revista a partir do quinto ano de sua vigência, podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos, desde que haja manifestação do Município de Fortaleza, através de instrumento notificatório com o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência do ato rescindente.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

SALA DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 21 DE *Dezembro* DE 2004.

\_\_\_\_\_ *[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_ *[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_ *[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_ *[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_ *[Handwritten signature]* Presidente



GABINETE DO PREFEITO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

02  
28 12 1566  
2004  
11:15  
Mizuf

OFÍCIO N.º 0326<sup>4ª</sup>

Fortaleza, 23 de dezembro de 2004.

Referente ao Ofício nº 0249/2004 – COGEL

Assunto: Projeto de Lei nº 0255/04 (SANÇÃO)

Ementa: "Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada na área que indica, prevendo mecanismo para sua implantação, e dá outras providências"

AUTOR: PENSABEM Nº 0033/04

Senhor Presidente,

Com satisfação, por intermédio de Vossa Excelência, devolvo à esta Egrégia Câmara, devidamente **SANCIONADO**, o Projeto de Lei em epígrafe, convertido na Lei n.º **8915**, de **23** de **dezembro** de 2004.

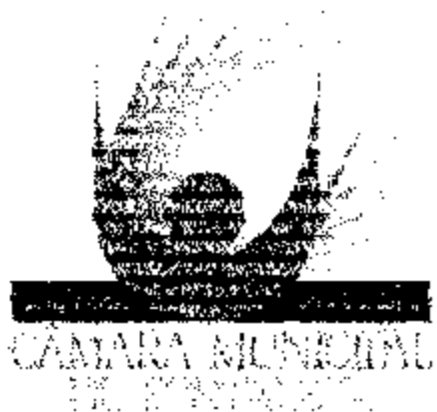
Valendo-me do ensejo, reafirmo os protestos de elevada estima e apreço.

Cordiais saudações,

  
**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**  
PREFEITO DE FORTALEZA

EXMO. SR.  
**VEREADOR CARLOS ALBERTO GOMES MESQUITA**  
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

NESTA



**OFÍCIO N. 249 /2004 – COGEL**  
**Fortaleza, 23 de dezembro de 2004.**

Senhor Prefeito,

Por oportuno comparecemos perante V.Exa., com o objetivo específico de informar e ao final requerer.

O **Projeto de Lei n. 0255/04**, que: *"Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada na área que indica, prevendo mecanismos para sua implantação, e dá outras providências"*, tramitou regularmente nesta Casa Legislativa e ao final foi aprovado pelo pleno desta edilidade.

Agora enviamos à V.Exa., para o seu mister, a saber, **COMPETENTE SANÇÃO, NUMERAÇÃO E PUBLICAÇÃO** do autógrafo de lei em anexo.

Atenciosamente,

**CARLOS ALBERTO GOMES MESQUITA**  
**Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza**

EXMO. SR.  
**JURACI VIEIRA DE MAGALHÃES**  
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA  
NESTA

PROCURADORIA GERAL  
RECEBIDO AS 14 45  
23, 12, 04