



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE FOZ RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2000

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/62f22844-a9b4-4f5b-94a6-d4f077e24e3a:1.1&numero=11997>

Estabelece diretrizes para a realização da operação urbana consorciada Parque Foz Riacho Maceió, com base nos arts. 10 e 11 da Lei n. 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR); art. 11 da Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, prevendo mecanismos para sua implantação, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial Urbano e Meio Ambiente (SMDT), com a participação e recursos do grupo empreendedor da iniciativa privada - Nordeste Participações Ltda (NORPAR), visando à revitalização da área ambiental degradada e sua respectiva urbanização.

Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta lei é constituída pelas áreas de preservação e proteção do riacho Maceió, definidas na Lei n. 7.987/96, inserida no polígono delimitado pelas seguintes vias: Av. Presidente John Kennedy (Beira Mar); Av. Abolição; Rua Umari; Rua Senador Machado e Rua Tereza Hinko, conforme descrito no Anexo 01 desta Lei.

Art. 3º - Passa a integrar o Sistema Viário Básico Municipal uma via de acesso e integração do Parque Foz do Riacho Maceió, sem denominação oficial, classificada como via paisagística, projetada conforme Anexo 02 desta Lei, que passa a fazer parte do Anexo 10 - Tabela 10.5 da Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, consolidada.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º - A Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió tem os seguintes objetivos:

I — recuperação da foz do riacho Maceió, através da implantação dos seguintes projetos:

- a) execução das obras de drenagem, canalização e saneamento da foz do riacho Maceió;
- b) delimitação das faixas de preservação e proteção especial;
- c) construção e implantação do Parque Foz Riacho Maceió e seus respectivos acessos de integração com a circulação de seu entorno.

II — incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, através da construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia e atividade hoteleira pelo grupo empreendedor privado co-participante, indicado nesta Lei.

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió têm as seguintes diretrizes:

I — valorizar o espaço público local, mediante a implantação de equipamentos urbanos destinados
Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –



ao bem-estar e lazer, integrados ao pólo da Beira Mar;

II — viabilizar a melhoria da qualidade ambiental da orla marítima;

III — a ocupação ordenada da área em compatibilidade com a orla marítima.

CAPÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6° - Para os efeitos de aplicação desta lei, fica alterado o Zoneamento da área descrita no art. 2°, que passa a ter a seguinte classificação:

I — Área de Preservação;

II — Área de Proteção Especial;

III — Área da Orla Marítima - Trecho IV (Quadras 01 e 02).

§ 1° - A Área de Preservação fica delimitada por uma faixa simétrica com 40,00m (quarenta metros) de largura, sendo 20,00m (vinte metros) a partir do novo eixo do canal do riacho Maceió, conforme Anexo 03, parte integrante desta lei.

§ 2° - Fica considerado como Área de Proteção Especial a área compreendida entre a Área de Preservação e os limites do Parque Foz Riacho Maceió, constante do Anexo 03, parte integrante da presente lei.

Art. 7° - Os padrões de Uso e Ocupação do Solo para as Quadras 01 e 02 (Anexo 02), são os estabelecidos pela Lei n. 7.987, de 20 de dezembro de 1996, para a Área da Orla Marítima - Trecho IV, obedecidos as demais disposições desta Lei.

Parágrafo Único - Nas vias locais e paisagística lindeiras à Quadra 01, inseridas na área da Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió, será permitida a implantação da atividade de hospedagem, Classe PGT1 observados como parâmetros de ocupação os recuos mínimos de frente: 10,00m (dez metros); fundo e laterais: 5,00m (cinco metros), bem como as Normas 07, 11, 12, 13 e 14 constante do Anexo 8.1, da Lei n. 7.897, de 20 de dezembro de 1996 consolidada.

CAPÍTULO IV DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Art. 8° - A Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió realizar-se-á mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal e Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente (SMDT), e a empresa privada Nordeste Participações Ltda (NORPAR), compreendendo os seguintes investimentos:

I-pelo Município de Fortaleza:

a) incorporação dos terrenos do seu patrimônio situados na Área de Preservação do Riacho Maceió (Anexo 01), com área total de 1.998,28m² (um mil, novecentos e noventa e oito metros e vinte e oito centímetros quadrados), constantes do Anexo 04 desta Lei, para constituição da área do Parque;

b) projetar e implantar a iluminação do Parque e da via paisagística de acesso e integração, constante do Anexo 05, parte integrante desta Lei;

c) liberação do índice de Aproveitamento (IA) igual a 4.0 (quatro) para a construção de residência multifamiliar na Quadra 01, com área de 6.817,12m² (seis mil, oitocentos e dezessete metros e doze centímetros quadrados), mencionada no inciso III do art. 3° desta lei, permitido de acordo com a legislação vigente, para hotel e apart-hotel;

d) permissão para que seja computado no cálculo do índice de Aproveitamento (IA), liberada para ocupação da Quadra 01, constante do Anexo 02 desta lei, a área de 2.435,61m² (dois mil, quatrocentos e trinta e cinco metros e sessenta e um centímetros quadrados), correspondente à parte da área a ser doada para implantação da via pública paisagística, respeitados os demais

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –



índices de ocupação previstos na legislação vigente.

II- pela empresa privada Nordeste Participações Ltda (NORPAR):

- a) aquisição e doação ao Município de Fortaleza, de um terreno de 17.874,91m² (dezessete mil, oitocentos e setenta e quatro metros e noventa e um centímetros quadrados), compreendendo 14.693,49m² (quatorze mil, seiscentos e noventa e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) para implantação da área do Parque e 3.181,42m² (três mil, cento e oitenta e um metros e quarenta e dois centímetros quadrados) para o Sistema Viário Básico;
- b) aquisição e desocupação dos imóveis, tais como prédios, benfeitorias e posses, localizadas na Rua Senador Machado, lado norte, bem como aqueles existentes na área destinada ao Parque;
- c) Implantar e executar, às suas expensas, a infra-estrutura e urbanização do Parque e da via paisagística de acesso, conforme projeto elaborado pela Secretaria Municipal Territorial e Meio Ambiente (SMDT);
- d) manutenção, conservação e limpeza do Parque pelo período de dez (10) anos, contado a partir de sua implantação.

Art. 9º - Durante o prazo de vigência desta Lei, os proprietários dos imóveis da Quadra 02 (Anexo 02), que não participam diretamente da Operação Urbana Consorciada Foz Riacho Maceió, só poderão usufruir dos benefícios estabelecidos no art. 7º, desde que o acréscimo do índice de Aproveitamento seja compensado pelos interessados ao Município de Fortaleza.

§ 1º - O valor da compensação pelo aumento do potencial construtivo, por unidade excedente a ser construída, será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do mercado imobiliário para a mesma unidade de área do terreno da Orla Marítima - Trecho 04, estabelecido pela Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, consolidada.

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior será realizada através de terrenos de valor equivalente, que será destinado para a constituição do Fundo de Terras, criado através da Lei Municipal nº 6.541, de 21 de novembro de 1989.

CAPÍTULO V

DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 10 - Fica aprovado o Programa de Investimentos constante do Anexo 06, Tabelas e Quadros 01, 02, 03, 04, 05 e 06, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - A inclusão de novos investimentos ao Programa a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser aprovado através de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, que passará a integrar os objetivos desta Lei.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11 - Os benefícios previstos nesta Lei para a ocupação da Quadra 01, ficam condicionados ao cumprimento por parte da empresa co-participante Nordeste Participações Ltda (NORPAR), de todos os investimentos elencados no art. 8º, inciso II, alíneas *a*, *b*, *c* e *d*.

Art. 12 - Fica a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente (SMDT), durante o prazo de vigência desta Lei, autorizada a enquadrar os terrenos existentes na Quadra 02, constante do Anexo 02 da presente Lei, à opção dos interessados, nos termos do disposto no art. 9º.

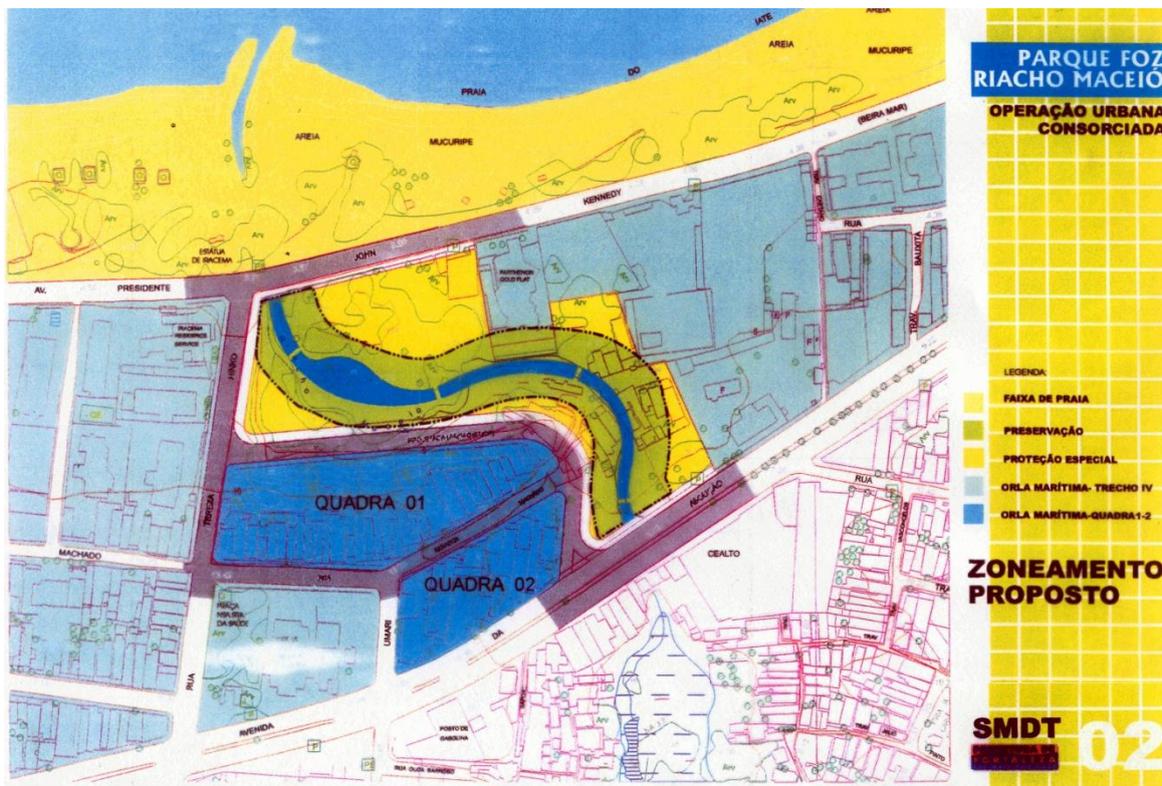
Art. 13 - A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente (SMDT) fica autorizada a efetuar o pagamento das despesas decorrentes do art. 8º, inciso I, alínea *b* desta lei.

Art. 14 - Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta lei.

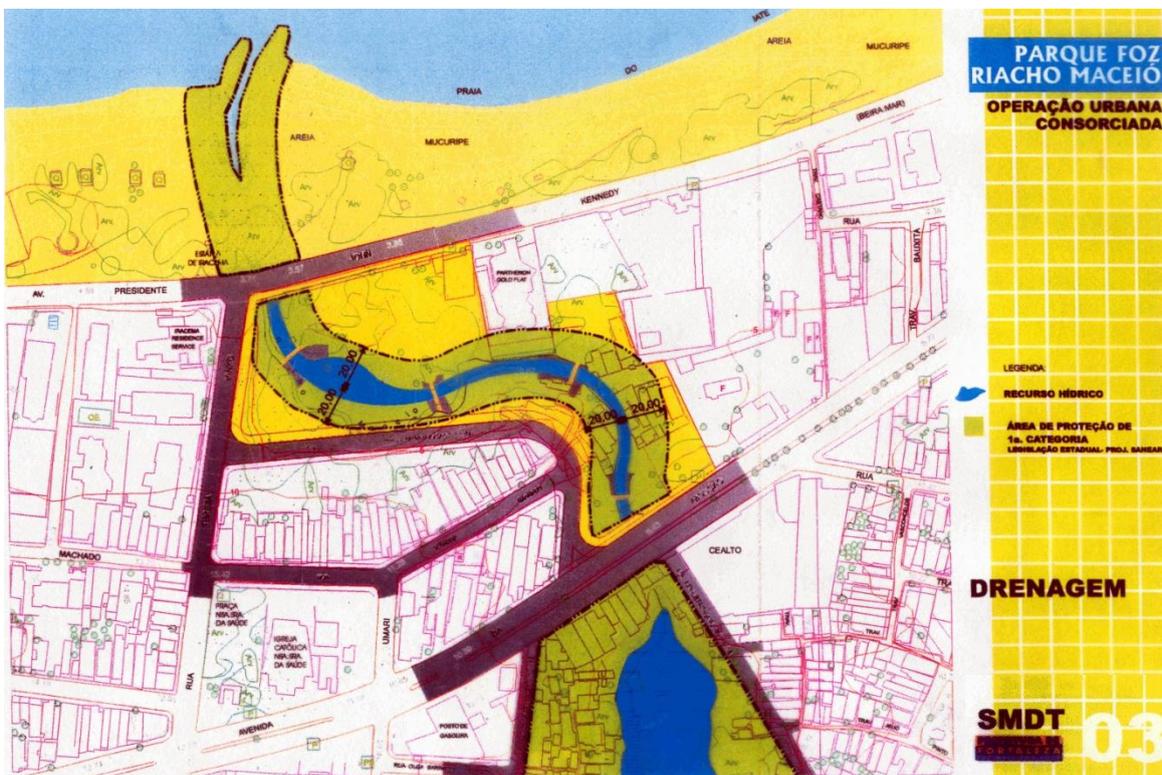
Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

Cep: 60060-170 • Fortaleza Ceará • Fone: (85)

ANEXO II



ANEXO III



Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

Cep: 60060-170 • Fortaleza Ceará • Fone: (85)



ANEXO VI
TABELA 01 – QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO PARQUE	16.691,77 m ²
ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	3.181,42 m ²
TRECHO QUADRA 01	2.435,61 m ²
TRECHO QUADRA 02	549,81 m ²
TRECHO SENADOR MACHADO	196,00 m ²
ÁREA QUADRA 01	6.817,12 m ²
ÁREA QUADRA 02	3.372,33 m ²

TABELA 02 – QUADRO DE COMPOSIÇÃO DE ÁREAS DO PARQUE

ÁREA DO PARQUE	16.691,77 m ²
TERRENOS EMÍLIO HINKO	10.190,32 m ²
TERRENOS PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA	1.672,00 m ²
TERRENO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL	869,49 m ²
TERRENO ANTÔNIO C. DA SILVA	262,00 m ²
TERRENOS TERCEIROS (OCUPAÇÕES)	3.371,68 m ²
TERRENOS DE BECOS (SERVIDÕES)	326,28 m ²

TABELA 03 – QUADRO DE COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO (VIA PAISAGÍSTICA)	3.181,42 m ²
TERRENOS HEMÍLIO HINKO	2.223,69 m ²
TERRENOS BANCO DO NORDESTE DO BRASIL	549,81 m ²
TERRENOS TERCEIROS (OCUPAÇÕES)	407,92 m ²

TABELA 04 – QUADRO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO SISTEMA VIÁRIO

IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR ESTIMADO (R\$)
TERRENOS DE EMÍLIO HINKO	12.414,01	695.181,20
TERRENO DO B.N.B.	1.419,30	24.837,75
TERRENO DE ANTÔNIO C. DA SILVA	262,00	17.466,67
TERRENO P.M.F. (BECOS)	1.998,38	34.971,65
TERRENOS TERCEIROS (OCUPAÇÕES)	3.778,68	44.059,41

TABELA 05 – QUADRO DE CUSTOS DAS OCUPAÇÕES

LOCALIZAÇÃO	IMÓVEIS (QUANTIDADE)	VALOR ESTIMADO (R\$)
QUADRA 01	37	1.102.910,00
ÁREA DO PARQUE	36	626.272,00

TABELA 06 – QUADROS DE CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DO PARQUE

06.1 – PELA NORPAR

ITEM		VALOR ESTIMADO (R\$)
01. INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO		701.049,79
02. MANUTENÇÃO		166.545,00
03. DRENAGEM E ABERTURA DE VIAS		242.062,24
04. AQUISIÇÕES DE TERRENOS		737.485,62
04.1. EMÍLIO HINKO	R\$ 695.181,20	
04.2. B.N.B.	R\$ 24.837,75	
04.3. ANTÔNIO CARDOSO	R\$ 17.466,67	
05. IDENTIFICAÇÃO DOS POSSEIROS ÁREA DO PARQUE		626.272,00
06. TOTAL		2.473.416,65

06.2 – PELO MUNICÍPIO

ITEM	VALOR ESTIMADO (R\$)
IMPLANTAÇÃO DA ILUMINAÇÃO DO PARQUE E DA VIA PAISAGÍSTICA	6.500,00

