



## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ

LEI Nº 8.915, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2004

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/989306f5-1f92-4c1f-8574-bc4822d58e08:1.1&numero=12983>

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada na área que indica, prevento 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 Infraestrutura (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 reloteamento 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: 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 nº 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;

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

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

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 reloteamento 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 nº 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 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.

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

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

**§ 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 400,00m<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 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 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 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 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 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

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

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.

