

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA JOCKEY CLUBE

LEI Nº 9.333, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/7e1d93de-0085-4b2e-a595-8966056146c2:1.1&numero=13745>

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, com base no art. 32 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos arts. 10 e 11 da Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR), e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, 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 desta lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, com base no que dispõem os arts. 10 e 11 da Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza (PDDU-FOR), c/c os arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende o conjunto integrado de intervenções urbanística e ambientais coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), com a participação e recursos do proprietário dos terrenos da área, visando replanejar o parcelamento da área para viabilizar a implantação do Hospital da Mulher, a ser construído pelo Município de Fortaleza, como hospital de excelência em saúde da mulher, no campo dos direitos reprodutivos e sexuais, e reestruturação do sistema viário da área permitindo-lhe uma melhor circulação.

Art. 2º - A área objeto da operação urbana consorciada de que trata esta lei é constituída pelos imóveis objeto das matrículas de nº 62.845, 62.846, 62.847, 62.849, 62.850, 62.851, 62.852, 62.853, 62.854, 62.855, 62.856, 62.857, 62.858 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona desta capital, estando inserida no polígono delimitado em conformidade com o Anexo I e II, parte integrante da presente lei.

§ 1º - A implantação da operação consorciada prevista nesta lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta lei, com o objetivo de alcançar na área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 2º - Esta lei estabelece novos parâmetros urbanísticos de índices e características do parcelamento da área, uso e ocupação do solo, considerado o impacto urbano e ambiental dela decorrente, visando a possibilitar seu reparcelamento, garantindo a ocupação da área original ainda não loteada de 110.147,24m², com índice de aproveitamento igual a 1.7 para ZU4.2 e 1.5 para AEA-3 e fração do lote igual a 100 para a ZU4.2 e AEA-3, permanecendo os demais índices definidos pela Lei nº 7.987/96, não sendo permitida a utilização da fração do lote reduzida na área AEA-3, como compensação pelo recebimento da doação da área de 7.175,25m².



CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Jockey Clube tem os seguintes objetivos:

I — Permitir o reparcelamento da área do Loteamento Parque São Cristóvam onde se situa o Jockey Clube Cearense e promover o loteamento da gleba objeto da matrícula imobiliária nº 65.858 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona desta capital;

II — possibilitar a implantação do Hospital da Mulher em área localizada no perímetro do Loteamento Parque São Cristóvam, situado na confluência da Avenida Lineu Machado com a Avenida Carneiro de Mendonça, estabelecida pelo Município de Fortaleza, em decorrência das diretrizes do reparcelamento;

III — a desafetação e permuta da área de praça e ruas localizadas no Loteamento Parque São Cristóvam, com o fim de haver a relocação das áreas públicas e o novo traçado viário;

IV — incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, através de construção residencial e de equipamento de saúde;

V — melhorar a fluidez do tráfego com a implantação de novas vias de circulação em toda a área objeto da presente operação consorciada.

Art. 4º - A Operação Urbana Consorciada Jockey Clube tem as seguintes diretrizes:

I — permitir que quando do parcelamento da gleba, objeto da matrícula nº 62.858 do CRI da 3ª Zona desta capital, as áreas públicas verde, institucional e fundo de terra, no total de 27.536,81m² sejam agrupadas em um único terreno, para possibilitar a implantação do Hospital da Mulher;

II — permitir que as áreas públicas a serem desafetadas por lei especial, inseridas no Loteamento Parque São Cristóvam, compreendendo um total de 19.889,96m² de área de ruas e um total de 20.152,00m² de área de praça, sejam também agrupadas em um único terreno com sua relocação e novo traçado viário para possibilitar a implantação do Hospital da Mulher.

Art. 5º - A operação urbana consorciada Jockey Clube abrange, além dos objetivos citados no artigo anterior, a doação voluntária por parte do Jockey Clube Cearense de uma área de 7.125,25m² como área pública para permitir a implantação do Hospital da Mulher e redefinição do sistema viário.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º - Para viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, a área objeto de análise fica definida no Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 7º - O reparcelamento de parte do terreno e o loteamento da área restante inseridos na área desta operação consorciada obedecerão às diretrizes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), em consonância com o disposto na Lei nº 5.122-A/79 e suas complementações, na Lei Federal nº 6.766/79 e as seguintes disposições gerais:

I — implantar o sistema viário definido no Anexo II da presente Lei;

II — o uso e ocupação da área a ser reloteada fica limitado à observância do sistema viário estabelecido no Anexo II desta Lei;

III — as dimensões máximas das quadras são as estabelecidas nas diretrizes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), constantes no Anexo II da presente Lei;

IV — o percentual mínimo de área pública é aquele definido na legislação de parcelamento em vigor.

Art. 8º - Os padrões e normas de uso e ocupação do solo para as Zonas ZU4.2 e AEA-3 são os
Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

estabelecidos pela Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, permitindo que o índice de aproveitamento seja respectivamente para cada área de 1.7 e 1.5, e a Fração do Lote igual a 100.

CAPÍTULO IV

DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Art. 9º - A Operação Urbana Consorciada Jockey Clube realizar-se-á mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF) e o proprietário dos terrenos localizados na área de que trata esta Lei, compreendendo os seguintes procedimentos, investimentos e permissões:

I — pelo Município de Fortaleza:

- a) revogar o Decreto nº 12.202, de 06 de junho de 2007 que declara de utilidade pública para fins de desapropriação parte da área ocupada pelo Jockey Clube Cearense, publicado no Diário Oficial do Município nº 13.588, de 06 de junho de 2007;
- b) desafetar as áreas públicas inseridas no loteamento Parque São Cristóvam, compreendendo 19.889,96m² de ruas e 20.152,00m² de área de praça;
- c) permitir que, quando do parcelamento da gleba objeto de matrícula imobiliária nº 62.858 do CRI da 3º Zona desta Capital, as áreas públicas verde, institucional e fundo de terra, com área de 27.536,81m² doadas antecipadamente, sejam agrupadas em um único terreno para possibilitar a implantação do Hospital da Mulher;
- d) permitir a utilização pelo Jockey Clube Cearense dos seguintes indicadores urbanos: índice de aproveitamento de 1.7 para ZUA.2 e 1.5 para AEA-3 e fração do lote igual a 100 para ZUA.4.2 e AEA-3, os demais indicadores permanecem os definidos na Lei nº 7.987/96 - Lei Municipal do Uso e Ocupação do Solo, não sendo permitida a utilização da fração do lote reduzida na área como compensação pelo recebimento da doação da área de 7.175,25m².

II — pela Sociedade Jockey Clube Cearense:

- a) promover o loteamento do Parque São Cristóvam e o loteamento da gleba objeto da matrícula nº 62.858 do CRI da 3º Zona desta Capital, conforme diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), constantes do Anexo II da presente Lei;
- b) doar ao Município as áreas públicas relativas aos 25% (vinte e cinco por cento) incidentes na gleba objeto da matrícula nº 62.858 do CRI da 3º Zona desta Capital, cuja área total é de 110.147,24m², que representa uma área a ser doada de 27.536,81m², que corresponde às matrículas de nº 62.846, 62.847 (parte), 62.850 (parte), 62.853 (restante), 62.854 (parte) e 62.857 (parte);
- c) doar, por ato de liberalidade, ao Município de Fortaleza a área de 7.175,25m², correspondente à parte das matrículas nº 62.850 e 62.849, com o fim de integrar área total de 75.092,02m² do Hospital da Mulher;
- d) permutar 26.749,84m² de área do terreno, correspondente às matrículas nº 62.851, 62.852, 62.853 (parte), 62.855, 62.853 (parte) e 62.845, inserido no perímetro onde será construído o Hospital da Mulher por área equivalente pertencente ao Município de Fortaleza inserida no loteamento Parque São Cristóvam, localizada em área externa ao referido perímetro;
- e) implantar o sistema viário definido nas diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), constantes do Anexo II da presente lei, que incidirão no terreno do Jockey Clube Cearense na sua totalidade.

CAPÍTULO V

DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 10 - Na presente Operação Urbana Consorciada Jockey Clube não haverá obtenção de recursos proveniente do reparcelamento da área, havendo apenas ato de doação da parte Conveniada Jockey Clube Cearense e permuta de áreas a serem desafetadas pelo Município de Fortaleza.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 11 - Os projetos de parcelamento e reparcelamento e de urbanização da área serão analisados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), podendo ter obtenção 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), se considerados Projeto Especial.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12 - Os projetos integrantes da pretendida Operação Urbana Consorciada Jockey Clube serão geridos e administrados pelo Município de Fortaleza, à execução dos projetos executivos de ocupação privada, estes deverão ser submetidos à aprovação do Município.

Art. 13 - Ficam a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Executiva Regional III (SER III) responsáveis pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube de que trata a presente Lei.

Art. 14 - As normas previstas nesta Lei vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogadas por iguais e sucessivos períodos e revistas a partir do quinto ano de sua vigência.

Art.15 - Faz parte integrante da presente Lei quadro de área constantes do Anexo III, referentes à área total do Loteamento Parque São Cristóvam, área de 121.867,96 m², quadro da situação resultante da permuta pretendida dentro do perímetro do Loteamento Parque São Cristóvam, área resultante da soma da área do Loteamento Parque São Cristóvam e gleba pertencente à matrícula imobiliária nº 62.858 do CRI da 3ª Zona desta Capital.

Art. 16 - Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 28 de dezembro de 2007.
Luizianne de Oliveira Lins - PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA.

ANEXO I

HOSPITAL DA MULHER
LOTEAMENTO e ZONEAMENTO

ANEXO I

LOTEAMENTO PARQUE SÃO CRISTOVAM

LOTES	81.488,00m ²
PRAÇA	20.152,00m ²
RUA S	20.227,96m ²
ÁREA TOTAL	121.867,96m²

GLEBA (Mat. n° 62.858)	
ÁREA TOTAL	110.147,24m²



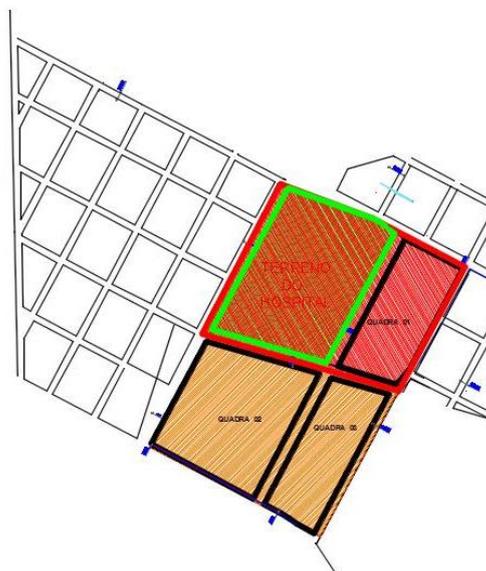
ANEXO II

HOSPITAL DA MULHER
PARCELAMENTO

ANEXO II

ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Área Terreno do Hospital e Av. Lineu Machado (alargamento)	75.092,02
Áreas de Quadra e Vias*	156.923,18
Área Total	232.015,20





ANEXO III

**SITUAÇÃO EXISTENTE – ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO
PARQUE SÃO CRISTÓVAM – 121.867,96 m²**

LOT. PARQUE SÃO CRISTÓVAM (m ²)			GLEBA (MAT.62.858) m ²
LOTES	RUAS	PRAÇAS	110.147,24
81.488,00	20.227,96	20.152,00	

**SITUAÇÃO RESULTANTE DA PERMUTA PRETENDIDA DENTRO
DO PERÍMETRO DO LOTEAMENTO PARQUE SÃO CRISTÓVAM -
121.867,96 m²**

LOTES (m ²)	ÁREAS PÚBLICAS (m ²)
46.775, 94	75.092,02

**ÁREA OBJETO DA LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
- 232.015,20m² = SOMA DA ÁREA DO LOTEAMENTO PARQUE SÃO
CRISTÓVAM E GLEBA MATRÍCULA Nº 62.858 DO CRI DA 3ª ZONA
DESTA CAPITAL**

SITUAÇÃO RESULTANTE		
GLEBA (m ²)	ÁREAS PÚBLICAS (m ²)	SISTEMA VIÁRIO (incidente na Gleba)
156.923,18	75.092,02	Conforme Diretriz da SEINF

