

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

Fortaleza, 2018

Institui a Operação Urbana Consorciada Centro Oeste, estabelece diretrizes urbanísticas para a área indicada, prevê mecanismos para a sua implantação e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Conceito

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

§ 1º Para a implantação da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste serão observados os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, em especial os arts. 242 e 244.

§ 2º O término da presente Operação Urbana Consorciada ocorrerá no prazo de 30 (trinta) anos contados da publicação desta Lei.

Seção II

Da Abrangência Territorial

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

Art. 3º Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região, privilegiando as funções relacionadas com a paisagem urbana, a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores, com as respectivas descrições perimétricas, assinalados nos Anexos IV e V, partes integrantes da presente Lei:

I - Setor Juscelino Kubitschek;

II – Setor Lagoa; e

III - Setor Parangaba.

Seção III **Dos Princípios e Objetivos**

Art. 4º A Operação Urbana Consorciada Centro Oeste tem os seguintes objetivos:

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da operação urbana instituída por esta Lei:

I - reconhecimento do Poder Público como executor da gestão dos processos de desenvolvimento local;

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

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

b) renovação urbana pela adequação gradativa com usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;

c) promoção de investimentos em infraestrutura e urbanização;

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

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

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

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

b) recuperação de imóveis com importância para proteção do patrimônio cultural e a preservação do ambiente histórico-cultural, contemplando a devida identificação dos patrimônios material e imaterial, passado e presente, visando promover a região e áreas de potencial atrativo cultural;

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

IV - implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação gradativas de vias públicas, praças, parques, estacionamentos públicos e entornos dos principais polos geradores de viagens, entre outros às normas de acessibilidade universal com a remoção de barreiras arquitetônicas e urbanísticas em consonância com a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, NBR 9050 da ABNT e demais normas técnicas relativas ao tema;

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

VI – a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) como compromisso coletivo de todos os agentes que produzem a Cidade;

VII - a requalificação urbana das áreas de interesse social e seu entorno;

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

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

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

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

§ 2º A operação urbana consorciada será implantada pelo Poder Público na forma prevista nesta Lei e na legislação pertinente, aplicando-se todos os controles inerentes à atividade da administração pública, e dispondo das seguintes ferramentas, dentre outras:

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

II – convênios e consórcios públicos;

III - instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, e na legislação urbanística do Município de Fortaleza.

CAPÍTULO II
DO PLANO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E DO PROGRAMA BÁSICO DE
OCUPAÇÃO DA ÁREA

Seção I

Do Programa Básico de Ocupação da Área

Art. 5º Fica aprovado o Plano de Operação Urbana Consorciada e respectivo programa básico de ocupação da área, nos termos do art. 33, inciso II, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 6º Para fins da aplicação das normas de uso e ocupação do solo na área objeto da presente Operação, fica alterado o zoneamento constante do perímetro definido pelo *caput* do art. 2º que ficará dividido em 5 (cinco) zonas, cujas extensões são delimitadas nos mapas contidos nos Anexos VI e VII, bem como criados regimes urbanísticos distintos, os quais definem os dispositivos que regulam a paisagem local com edificação ou não.

§ 1º Os usos permitidos e permitidos com restrição são os descritos na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza.

§ 2º Os parâmetros de ocupação do solo e as atividades adequadas às vias e às zonas, mencionadas no *caput* do artigo, descritos nas tabelas contidas nos Anexos VIII e IX da presente Lei, serão aplicáveis apenas aos interessados que pretendam aderir à Operação Urbana Consorciada Centro Oeste, mediante contrapartidas descritas no art. 17.

§ 3º Para efeito de aplicação dos critérios estabelecidos nas tabelas contidas nos Anexos VIII e IX, os usos não relacionados ou em desacordo, assim como os índices e parâmetros que extrapolarem os previstos por esta lei, poderão ser objeto de outorga onerosa de alteração de uso do solo na forma da legislação específica.

§ 4º A área compreendida na Zona 01 da presente Operação deve seguir as indicações de uso do solo estabelecidas pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza - para a Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

§ 5º A área compreendida na Zona 02 da presente Operação deve seguir as indicações de uso do solo estabelecidas pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza - para a Zona de Reestruturação Ambiental (ZRA).

Art. 7º A Operação Urbana Consorciada Centro Oeste permite a utilização do Regime Urbanístico Máximo, constante do Anexo VIII, na sua área de abrangência como alternativa ao Regime Urbanístico Básico, mediante contrapartidas descritas no art. 17.

§ 1º São concedidos os seguintes incentivos construtivos para a produção de habitação de interesse social:

Índice de Aproveitamento básico: 3,0

Taxa de Permeabilidade: 20

Taxa de Ocupação: 80

Taxa de Ocupação de Subsolo: 80

Altura Máxima de Edificação: 48

Área mínima de lote: 250

Testada mínima de lote: 10

Profundidade Máxima de lote: 25

§ 2º Os índices previstos no parágrafo anterior preferem os índices previstos para área de abrangência da presente Operação Urbana Consorciada e constantes do Anexo VII apenas para a construção de habitação de interesse social.

§ 3º Os índices para a construção de habitação de interesse social previstos no § 1º são inaplicáveis às áreas compreendidas na Zona 01 - Zona de Proteção Ambiental (ZPA) - e na Zona 02 - Zona de Reestruturação Ambiental (ZRA) - da presente Operação.

Seção II

Plano de Melhorias Urbanas

Art. 8º. O Plano de Melhorias Urbanas compreende um conjunto de intervenções físicas, ambientais, sociais e econômicas a ser implementado, direta ou indiretamente, pelo Poder Público por meio de Programas de Atendimento, aprovados pelo Conselho de Gestão, previsto no art. 21 da presente Lei, para a consecução dos objetivos e das finalidades desta Operação Urbana Consorciada.

Art. 9º. Ficam criados os seguintes programas de atendimento na Operação Urbana Consorciada Centro Oeste a serem implantados segundo prioridades definidas pelo Conselho de Gestão:

I - Regularização fundiária:

a) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas em área de preservação ambiental e de risco;

b) regularização fundiária e solução habitacional com qualificação dos entornos para as moradias localizadas na Comunidade Itaperi situada ao longo da via Rua Benjamim Franklin.

II - Infraestrutura Viária:

a) requalificação da Estação da Lagoa e da Estação da Parangaba como terminais multimodais;

b) construção de malha cicloviária que circunde toda a margem da Lagoa da Parangaba com o objetivo de fortalecer e estimular o lazer, além do deslocamento por bicicletas;

b) criação de ciclofaixa nas seguintes vias eixos: Rua Professor Teodorico e Rua Elvira Pinho e Rua 15 de Novembro;

d) regularização de calçadas objetivando criar um circuito de mobilidade interno no Setor Juscelino Kubitschek da presente Operação;

e) melhoria em infraestrutura viária e urbana para a Rua Sete de Setembro, oferecendo alargamento de passeios, ciclofaixa, arborização e criação de *parklets* em vagas de estacionamento da via pública;

f) abertura da via Rua Benjamim Franklin oferecendo infraestrutura viária através da implantação de uma via compartilhada, proporcionando arborização, mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização.

III - Recursos Hídricos e entorno:

a) recuperação ambiental das margens da Lagoa da Parangaba, promovendo a despoluição, eliminação das saídas de esgotos e reestruturação paisagística;

b) construção de pista de corrida e caminhada no entorno a Lagoa da Parangaba, incentivando a prática esportiva e a caminhada contemplativa local.

IV – Parques:

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

V – Praças:

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

c) construção de praça na área onde está localizada a Casa de Forró – Avenida Américo Barreira – visando a reintegração da área à paisagem da Lagoa, oferecendo mobiliários urbanos básicos; projeto paisagístico, iluminação e sinalização, além de quadra esportiva e píer;

c) construção de praça na via Rua Oxalá que disponha de mobiliários urbanos básicos, projeto paisagístico, iluminação e sinalização, além de quadra esportiva e playground;

d) requalificação das Praças da Igreja Matriz da Parangaba situadas entre as vias Rua Carlos Amora; Rua Pedro Segundo e Avenida Carlos Amora, oferecendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;

e) restauração do prédio Bar do Avião, localizado entre as vias Avenida João Pessoa e Rua 15 de Novembro, além de requalificação da praça no qual o edifício está situado, oferecendo mobiliários urbanos, paisagismo, iluminação e sinalização;

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

g) reestruturação da praça situada entre as vias: Rua Austrália e Rua Alemanha, oferecendo infraestrutura como melhorias na pavimentação, mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização;

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

VI - Circuitos Culturais e Programas Municipais:

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

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

c) requalificação da Feira dos Pássaros, oferecendo infraestrutura ao espaço urbano com a construção de praça, oferecendo mobiliários urbanos básicos, paisagismo, iluminação e sinalização.

Seção III

Do Atendimento Econômico e Social da População Afetada

Art. 10. O Poder Público desenvolverá programa que garanta o atendimento à população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas decorrentes de projetos aprovados com base nesta Lei, observados os princípios e objetivos fixados no art. 4º.

Parágrafo único. Em caso de remoção imprescindível da população de baixa renda, o reassentamento deverá observar o disposto no art. 191 da Lei Orgânica do Município de Fortaleza.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS, DAS CONTRAPARTIDAS E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Seção I

Dos Incentivos da Operação Urbana Consorciada

Art. 11. Na área de abrangência da presente Operação Urbana Consorciada, o Poder Público incentivará a produção imobiliária da iniciativa privada, por meio de parâmetros qualificadores de ocupação e ambientais, de modo a gerar maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos, fachadas ativas no térreo dos edifícios, ampliação das calçadas, sustentabilidade ambiental e a eficiência energética das edificações.

I - São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

a) fruição pública de lotes privados;

b) fachada ativa;

c) destinação de área para alargamento do passeio público.

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

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

§ 2º A fruição pública de lotes privados consiste em tornar de uso público áreas particulares, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental, proporcionar áreas de sociabilidade, ampliar calçadas, diversificar usos e formas de implantação de edificações e aprimorar ambiência urbana.

§ 3º A fachada ativa é o uso não residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a facilitar o acesso a comércios e serviços.

Art. 12. Nas áreas compreendidas nas Zonas 2 e 3 da Operação, os empreendimentos formados por lotes com testada maior que 50 (cinquenta) metros com a área do térreo destinada a usos classificados na categoria de usos não residenciais que possuem fachadas ativas será considerado não computável o pavimento térreo.

Art. 13. Nas Zonas 2 e 3 da presente Operação, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, será considerado não computável o pavimento térreo, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 20% do lote e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

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

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

Art. 14. Para fins de alargamento do passeio público, dos recuos exigidos para os lotes lindeiros às Vias Expressas, Arteriais I e II e Coletoras será deduzida e incorporado à calçada uma faixa de terreno de 2 m (dois metros).

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

§ 2º Todos os parâmetros urbanísticos do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

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

Art. 15. Aos empreendimentos que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), prevista no art. 11, II, a contrapartida prevista no art. 17, I, será reduzida da seguinte forma:

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

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

§ 1º Os empreendimentos que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classificada em “D” terão a contrapartida prevista no art. 17, I, majorada em 10% (dez por cento).

§ 2º Os empreendimentos que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classificada em “E” terão a contrapartida prevista no art. 17, I, majorada em 20% (vinte por cento).

§ 3º Os projetos das novas edificações situadas na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área construída deverão ser desenvolvidos visando, obrigatoriamente, à obtenção da ENCE Geral de Projeto classe "A", observada a redução da contrapartida prevista no art. 15, I.

§ 4º A inspeção dos projetos e das edificações é realizada por Organismos de Inspeção Acreditados pelo Inmetro (OIA), listados no sítio eletrônico www.inmetro.gov.br.

Art. 16. Os proprietários de imóveis que aderirem à Operação, respeitando os objetivos e princípios previstos no art. 4º desta Lei e demais disposições aplicáveis, poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - quanto ao parcelamento do solo urbano nas áreas compreendidas nas Zonas 3 e 5 da presente Operação Urbana Consorciada:

a) aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2000 m² (dois mil metros quadrados), que atingirem área superior a 2500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 10% (dez por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo da zona que contiver o lote remembrado;

b) aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2000 m² (dois mil metros quadrados), que atingirem área igual ou superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados), será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo da zona que contiver o lote remembrado.

II - quanto ao patrimônio cultural:

a) as edificações situadas na área da Operação Urbana Consorciada que não sejam tombadas, não tenham indicação para tombamento, e cujas características morfológicas tais como fachadas, ornatos e/ou tipologia sejam importantes como referência para a memória, para paisagem urbana e para a identidade cultural da Cidade poderão ser mantidas, total ou parcialmente, fisicamente integradas a um novo empreendimento, visando promover a simultânea valorização de estruturas antigas e de novas construções no processo de revitalização da área;

b) o órgão municipal de patrimônio cultural identificará as edificações referidas na alínea "a" do inciso III deste artigo e prestará orientação aos interessados na manutenção dos elementos construtivos de relevância e em sua recuperação por ocasião da avaliação prevista ato normativo que regulamentar o presente incentivo.

III - quanto aos usos e atividades:

a) nas áreas compreendidas nas Zonas 2, 3 e 4 da presente Operação, a contrapartida prevista no art. 17, I, poderá ser reduzida em 25% (vinte e cinco por cento) em empreendimentos ou equipamentos para atividade cultural e de lazer, observando, para tanto, a classificação e definição de tais atividades previstas na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza;

b) as atividades classificadas como Projetos Especiais (PE) na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza poderão reduzir, nos moldes da legislação específica da outorga onerosa de alteração de uso, a contrapartida exigida pelo art. 17, II:

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

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

III – em 15% (quinze por cento) a partir do décimo primeiro ano da Operação até o vigésimo;

IV – a partir deste último período, o valor será integral.

Parágrafo Único. Os incentivos de que trata o inciso I, alíneas a e b, do presente artigo serão concedidos somente aos lotes resultantes de remembramentos posteriores à publicação da Lei que institui a Operação Urbana Consorciada Centro Oeste.

Seção II

Das Contrapartidas

Art. 17. As contrapartidas a serem exigidas dos proprietários e investidores privados em função da utilização de índices e parâmetros acima dos previstos para o Regime Urbanístico Básico, bem como em razão de alterações de usos poderão ser:

I – Outorga onerosa do direito de construir, calculada segundo a fórmula estabelecida no art. 220, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza;

II – Outorga onerosa de alteração de uso do solo na forma da legislação específica;

III – Transferência do direito de construir, na forma disposta no Capítulo IX, Seção IV, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e na Lei nº 10.333, de 01 de abril de 2015;

IV - Obras e serviços vinculados às finalidades e aos programas da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste, sem ônus para o Município e sem prejuízo de contrapartida financeira.

§ 1º A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana, segundo o disposto no art. 221, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

§ 2º Poderá ser concedida a transferência do direito de construir ao proprietário que doar o seu imóvel ao Município, segundo as regras dos arts. 226 e 227, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

§ 3º Na área delimitada pela Zona 4 da Operação, será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado no lote para outros imóveis dentro ou fora do perímetro desta Operação desde que o imóvel esteja recuperado, restaurado, conservado e preserve os atributos que justifiquem a sua preservação, valorização, salvaguarda em virtude do valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico ou paisagístico.

§ 4º A aplicação da transferência do direito de construir prevista no art. 17, § 3º será regulamentada por ato conjunto da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) e da Secretaria de Cultura (SECULT), no qual constará os órgãos competentes para a análise e deliberação, garantida a manifestação do Conselho de Gestão da presente Operação, quando for o caso.

§ 5º As contrapartidas não isentam os proprietários e investidores privados das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística.

§ 6º Os benefícios atinentes à redução das contrapartidas previstos na presente Lei não poderão, mesmo na hipótese de cumulação, ultrapassar o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para cada contrapartida.

Seção III
Da Forma de Participação

Art. 18. Os proprietários de imóveis e empreendedores que pretendam aderir à Operação Urbana Consorciada Centro Oeste deverão protocolizar propostas de projetos, dos quais deverá constar:

I – atendimento aos princípios e objetivos estabelecidos para a presente Operação;

II – atendimento aos parâmetros urbanísticos específicos para o setor e/ou zona da operação em que a gleba se localiza;

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

IV – obrigações que o requerente pretenda assumir, considerando o rol de contrapartidas exigidas no art. 17 desta Lei, explicitadas, conforme o caso, por meio de projeto arquitetônico, urbanístico e do projeto de execução de obras, observado o disposto no art. 15 desta Lei.

Art. 19. A proposta de empreendimento ou atividade, após regular análise e aprovação, será encaminhada para a Procuradoria Geral do Município que elaborará Termo de Compromisso que expresse o ato administrativo, as obrigações assumidas pelo proponente, garantindo a execução das contrapartidas decorrente da adesão à Operação Urbana Consorciada Centro Oeste.

Art. 20. A implantação de empreendimento ou atividade aprovada na forma da presente Lei e no perímetro da Operação Urbana Consorciada está sujeita à prévia elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente natural e construído, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será dispensada quando a Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza – não exigir para o empreendimento ou atividade que pretenda aderir à presente Operação.

§ 2º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório (EIV/RIV) não substituem a elaboração e a necessária aprovação do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), do Estudo de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), do Plano de Gestão Ambiental (PGA) e do Plano de Controle Ambiental (PCA), dentre outros, quando exigidos pela legislação ambiental federal, estadual e municipal.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança –

EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, este quando for exigido, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

CAPÍTULO IV
DA CRIAÇÃO DO CONSELHO DE GESTÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO E A FISCALIZAÇÃO
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Seção I

Do Conselho de Gestão

Art. 21. Fica instituído o Conselho de Gestão da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), por meio da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), contando com a participação de outros órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do Plano de Melhorias Urbanas e o monitoramento de seu desenvolvimento.

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

I) Representantes do Município:

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

II) Representantes da sociedade civil:

- a) um representante de organizações não governamentais com atuação no perímetro da Operação;
- b) um representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais;
- c) um representante de empresários com atuação no perímetro da Operação;
- d) um representante dos movimentos de moradia com atuação no perímetro da Operação;

- e) dois representantes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação;
- f) um representante de morador ou trabalhador de área contígua à Operação.

§ 2º Caberá ao Conselho de Gestão da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do Plano de Melhorias Urbanas elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, respeitadas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

§ 3º Os representantes de organizações não governamentais, de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais, de empresários e dos movimentos de moradia serão eleitos pelos seus pares.

§ 4º Os representantes dos moradores ou trabalhadores deverão ser definidos por meio de eleição conforme será definido em decreto de regulamentação.

§ 5º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Conselho de Gestão em cada reunião o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Centro Oeste.

§ 6º Os integrantes do conselho previsto no *caput* não farão jus a qualquer remuneração ou qualquer espécie de ajuda de custo.

§ 7º Os integrantes do Conselho de Gestão terão amplo acesso a todos os documentos pertinentes à Operação.

§ 8º As reuniões do Conselho de Gestão serão periódicas, públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e na internet.

§ 9º Ficará facultada a participação de um representante da União e do Estado do Ceará no Conselho de Gestão.

§ 10º Ao Conselho de Gestão da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste caberá:

I – formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos;

II – o controle geral da operação urbana consorciada instituída por esta Lei;

III - definir as prioridades e acompanhar a implementação do Plano de Melhorias Urbanas;

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

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

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

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

VIII – propor a revisão da presente Lei.

Art. 22. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em conta segregada para a presente Operação, e aplicados exclusivamente às ações, objetivos e programas relacionados à Operação Urbana Consorciada Centro Oeste.

§ 1º Do total dos recursos arrecadados, pelo menos 55% (cinquenta e cinco por cento) deverão ser destinados aos projetos e às obras de mobilidade urbana, reurbanização e recuperação da Lagoa da Parangaba com integração à área histórica.

§ 2º O percentual de 15% (quinze por cento) do total dos recursos arrecadados deverão ser destinados à construção e recuperação de habitações de interesse social e regularização fundiária das moradias existentes no perímetro da presente Operação, incluindo, para a consecução desses fins, a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos de atendimento à população.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nas plantas integrantes desta Lei e sua respectiva coordenada georreferenciada, prevalecerá esta última.

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

Art. 24. Segundo o art. 33, § 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e o art. 244, § 3º, da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor

Participativo do Município de Fortaleza, a partir da entrada em vigor da presente lei, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano desta Operação Urbana Consorciada.

Art. 25. Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Jockey Clube protocolizados até a data de publicação desta lei serão analisados e decididos, em todos os seus termos, de acordo com os procedimentos e disposições constantes da legislação sob a qual se constituíram.

§ 1º As propostas de que trata o *caput* deste artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei, desde que se manifeste expressamente dentro do prazo de 90 dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

§ 3º As disposições do *caput* e do § 1º deste artigo aplicam-se aos processos de aprovação dos projetos ou aos processos para obtenção de alvará de execução protocolizados até a data de publicação desta lei.

§ 4º Os processos de que trata o *caput* terão sua tramitação encerrada de ofício caso não possuam a documentação mínima que possibilite a análise do projeto ou adesão à Operação Urbana Consorciada Jockey Clube.

§ 5º Os processos que venham a ser analisados com base na legislação anterior deverão respeitar o plano de melhorias previsto nos arts. 8º e 9º da presente Lei.

Art. 26. Os recursos arrecadados sob a vigência da Lei n. 9.333, de 28 de dezembro de 2007, que ainda não tenham sido investidos nos termos nela previstos, deverão observar o disposto no art. 22 da presente Lei.

Art. 27. Para fins desta Lei, o Município poderá publicar editais de chamamento público convocando os interessados para apresentarem propostas de empreendimentos para os imóveis contidos no perímetro da presente operação urbana consorciada.

Art. 26. Fica o Município autorizado a celebrar convênios com os demais entes da federação, com vistas à aquisição de terrenos, à conversão de usos, à transferência de serviços públicos e à realização de obras pertinentes à implementação da presente Operação.

Art. 27. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

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

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

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

IV – Anexo IV - Mapa com a delimitação das áreas dos setores da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste;

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

VI – Anexo VI – Mapa com a delimitação do novo zoneamento da Operação Urbana Consorciada Centro Oeste;

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

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

IX – Anexo IX - Tabelas de usos permitidos e permitidos com restrição.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei n. 9.333, de 28 de dezembro de 2007.