

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 66ª REUNIÃO DA CPPD EM CONJUNTO COM O COMAM

DATA: 22/04/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES/PARTICIPANTES:

**CPPD /COMAM – AMC** - Rosina Lopes; **PGM** - Fernanda Diógenes de Meneses; **SER I** – Paulo Gomes Caminha Muniz; **SER VI** – Bernadette Alcântara; **CDL** – Germano Botelho Belchior; **SINDUSCON** – Luana Marques; José Carlos Gama; **UFC** – Clarissa Freitas; **SEUMA/COURB** – Eveline Ma. C Brandão, Karla Danielly Facundo, Rojestiane Nobre, Delson Almeida, Raul de Castro Cardoso, Tais de Andrade, Sarah Araújo, Isabelle Araújo, Larissa Menescal, José Firmiano Filho; **SEUMA/REGPDPFOR** - Simone Mendes, Francisco das Chagas do Vale Sales, Danielle Batista, Felipe Bastos, João Paulo Viana, Carlos Augusto Lopes, Amélia Aragão, Andréa Moraes, Maryvone Gomes, Lusia Militão, Sérgio Roberto Costa; **SEUMA/COFIS** - Mairlon Moreira, **SEUMA/ASJUR** - Marcos Paulo de Oliveira; **SEUMA/CENOR** - Rachel Felismino; **SINDUSCON** – Tiago Filipe, Daniela Valente; **AMC** – Sara Holanda; **FIEC** – Darlan Moreira, Lucas Guimarães Ponte, Alvisio Ramalho; **COL** – Delano Botelho Belchior; **SECULTFOR** – Juliana Guerreiro, Paola Braga de Medeiros; **PREURBIS/SEINF** – Marcos Aurélio Pereira.

**Presidente da CPPD:** Maria Águeda Ponte Caminha Muniz.

**Secretário Executivo:** Prisco Bezerra Júnior

**Coordenador da COURB:** Prisco Bezerra Júnior

**Expositor:** Francisco das Chagas do Vale Sales

### **PAUTA:**

1. Minuta de Lei de Compatibilização entre o PDPFor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);
2. Minuta de Lei Aeroportuária;
3. Fechamento da Minuta Pretendida de Alteração ao PDPFor.



## ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Sra. Eveline Brandão, Secretária Executiva da SEUMA, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e passando em seguida a palavra para o coordenador da equipe de regulamentação do Plano Diretor – Arquiteto Francisco das Chagas, que apresentou a pauta da reunião:

- Minuta de Lei de Compatibilização entre o PDPFor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).
- Minuta de Lei Aeroportuária;
- Fechamento da Minuta Pretendida de Alteração ao PDPFor.

Ao fim da exposição da pauta informou que a alteração feita na legislação Aeroportuária já está vigente, trabalho realizado em conjunto com outros órgãos da área, e encontra-se divulgada no site da SEUMA. Comunicou que iniciaria a apresentação com a explicação da Minuta de Lei de Compatibilização entre o PDPFor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Passou a palavra a Assessora Jurídica da equipe, Sarah Araújo, que iniciou sua explanação esclarecendo que a intenção da equipe é regulamentar o atual PDPFor em leis complementares, tomando como exemplo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LUOS de 1996 que está defasada e contraditória em relação ao PDPFor de 2009. Complementou que o documento de compatibilização apresentado trata-se de um estudo preliminar que posteriormente originará a Minuta do Projeto de Lei a ser discutida primeiramente pela PGM e após maiores debates, apresentada à Câmara Municipal.

A Assessora Jurídica, Sarah Araújo ressaltou que neste primeiro momento a intenção do documento de compatibilização é elucidar a aplicação atual da lei aos interessados em apresentar projetos, eliminando as divergências com o plano diretor vigente. Destacou



ainda que não houve redação de novos artigos, uma vez que eles estarão consolidados na Minuta do Projeto de Lei, que está sendo elaborada de forma concisa e compatível com o PDPFor.

O Sr. Gama, representante do SINDUSCON, elogiou a iniciativa da prefeitura, porém questionou o formato do material apresentado cuja intenção primeira seria a de compatibilizar os dois instrumentos, mas que por fim gerou indefinições em alguns aspectos. Citou como exemplo o fato de que definições constantes na LUOS tenham sido apenas remontadas para o PDPFor, exemplificando com o caso da altura máxima permitida da edificação que aparece divergente nos dois instrumentos.

O arquiteto Francisco das Chagas esclareceu que não estão sendo feitas alterações no PDPFor e que houve por parte da equipe uma tentativa de incluir no plano diretor aquilo que hoje está vigorando na LUOS, criando-se desta forma um documento único de referência para facilitar a compreensão das duas leis vigentes. Portanto ainda existe a possibilidade de surgirem outras implicações como a citada pelo representante do SINDUSCON e que os erros estão sendo corrigidos a medida que detectados. Destacou ainda que todo o conteúdo do PDPFor está vigente, assim como o que está na LUOS, desde que não seja contraditório ao plano diretor.

Prosseguindo com a leitura do roteiro afirmou que:

- O zoneamento válido, na íntegra, é o do PDPFor;
- Permanecem os mesmos indicadores urbanos da LUOS, porém as definições válidas são as que constam no plano diretor;
- Foram mantidas as definições dos grupos, subgrupos, classes e portes como indicadas na LUOS;
- A classificação do Sistema Viário que constava no PDPFor foi revogada nas Leis 108 e





101, passando a valer a que estava vigendo na LUOS de 1996;

- Na configuração geral, as atividades da Macrozona de Ocupação são adequadas ao Sistema Viário. No caso das Zonas Especiais, antes de adequarem-se ao Sistema Viário devem primeiramente estar adequadas à Zona Especial.

Complementou dizendo que o documento de compatibilização foi um trabalho executado a partir da revisão da LUOS, incluindo o parcelamento, de acordo com as diretrizes e objetivos do PDPFor e que todo o material está disponível no site da SEUMA.

Não havendo dúvidas por parte dos presentes com relação ao documento de compatibilização, prosseguiu com as discussões referentes a Minuta de Lei Aeroportuária.

O arquiteto Francisco das Chagas explicou que neste momento foi mais fácil retomar a atualização da legislação por conta do trabalho que desenvolveram em conjunto com a ANAC e a INFRAERO, na LUOS de 1996 e a adaptação na legislação foi sendo feita à medida que estes organismos enviavam as leis. Inclusive os limites das Áreas Especiais Aeroportuárias – AEAs foram definidos com base na cartografia da SEUMA obedecendo um traçado fornecido previamente por estes órgãos. As alterações na legislação foram validadas através de diversas portarias ministeriais e divulgadas em forma de artigo na Minuta de Lei de Compatibilização entre o PDPFor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Dando seguimento, foram mostrados alguns mapas da LUOS com as determinações, gabaritos e demarcações das AEAs, condicionantes que foram aplicados até o mês anterior. Verificou-se ainda que as alterações na legislação trouxeram modificações bastantes substanciais, principalmente nas definições das AEAs e nos usos. As AEAs foram significativamente reduzidas e as tabelas de usos passaram a permitir construções antes proibidas.



As análises dos projetos serão todas em Fortaleza, trabalho a ser feito pela SEUMA, não sendo mais necessário o envio para análise em outros estados como determinado na legislação passada. Com exceção para as cinco situações descritas abaixo:

I - situados dentro dos limites laterais dos Planos de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea, a uma distância menor que 1.000 metros do auxílio;

II - situados dentro dos limites laterais dos Planos de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea, a qualquer distância do auxílio, tratando-se de: a) torres e linhas de alta tensão, parques eólicos, estruturas que possuam superfícies metálicas com área superior a 500 m<sup>2</sup>; b) pontes ou viadutos que se elevem a mais de 40 metros do solo;

III - de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, que se eleve a 100 metros ou mais de altura sobre o terreno ou sobre o nível médio da superfície aquática em que estiver localizada;

IV – situados dentro dos limites laterais do Plano Específico de Zona de Proteção do Aeródromo e cuja configuração seja pouco visível à distância;

V – considerados de natureza perigosa ainda que não ultrapassem as superfícies limitadoras de obstáculos estabelecidas no Plano Específico de Zona de Proteção do Aeródromo.

Segundo o arquiteto Francisco das Chagas, a grande vantagem de se ter trabalhado em conjunto com estes órgãos anteriormente foi que deste modo já ficou compatibilizado o uso do solo com as determinações da ANAC e da INFRAERO.

Ao ser questionado sobre a disponibilidade de acesso ao material exposto, explicou que toda a cartografia estará disponível no site da SEUMA, inclusive as novas plantas com as Zonas de Ruídos e Gerenciamento de Risco Aviário e de Superfícies Limitadoras de Altitude. Acrescentou que foi mantido o mesmo procedimento para o cálculo das alturas,



mas afirmou que será disponibilizado posteriormente pela equipe um roteiro para facilitar esta tarefa.

Não havendo questionamentos sobre o assunto, prosseguiu a reunião propondo uma leitura da Minuta Pretendida de Alteração ao PDPFor, pauta da reunião passada, quando na oportunidade foram entregues cópias do documento para apreciação dos presentes. Como o documento já havia sido discutido com a PGM, recebido o aceite da entidade e não houve desde a última reunião registro de contribuição ao mesmo, considerou que após a leitura o assunto poderia ser dado como apresentado.

Durante a leitura o Arquiteto Francisco das Chagas explicou que o documento é um pedido de autorização ao Legislativo para subdividir as zonas extensas que apresentem características diferenciadas dentro dos seus limites, fundamentados no fato de que o PDPFor já contempla em seu texto a possibilidade de criação de novas zonas, considerando os elementos elencados no Artigo 58.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama questionou o trecho da Minuta que trata da autorização dada ao Município para promover as subdivisões, seria ela decreto ou lei?

O arquiteto Francisco das Chagas explicou que seria feita através da apresentação de um projeto de lei e que somente a Lei de Uso e Ocupação do Solo poderia subdividir.

Ainda sobre a autorização, o Sr. Gama representante do SINDUSCON, levantou a possibilidade de grande risco por estar concedendo ao Município um “cheque em branco” ao permitir que sejam feitas alterações no PDPFor, citou que precisa haver cautela no momento de fazer estas solicitações.

A representante da PGM, Fernanda Diógenes esclareceu que esta seria uma Lei Complementar e ressaltou que a regulamentação de vários aspectos do PDPFor é feita pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), só que a LUOS não pode criar outras zonas

*N*





dentro das que já existem no PDPFor, uma vez que ela é apenas uma lei que regulamenta. Daí a necessidade de elaboração do Projeto de Lei Complementar autorizando a criação destas novas zonas, que será feita na LUOS, que também é lei complementar.

Surgiram ainda durante a explanação dúvidas relacionadas a vigência da lei, que pelo entendimento dos presentes não teria prazo de validade, autorizando o Município a fazer alterações perpétuas. A Assessora Jurídica, Sarah Araújo justificou que este esclarecimento está feito no Artigo 3º que é explícito ao dizer que as alterações serão permitidas somente através da Lei de Uso e Ocupação do Solo que regulamenta o plano diretor vigente. Complementou sua explicação lendo no Artigo 3º o trecho que assegura juridicamente sua justificativa.

O Sr. Gama, representante do SINDUSCON questionou ao Arquiteto Francisco das Chagas se durante os estudos da equipe foi identificada alguma zona que necessite ser subdividida, que não fosse uma zona especial. De acordo com o Arquiteto Francisco das Chagas, não houve identificação extra, isto porque a equipe no momento ainda está trabalhando exclusivamente na caracterização das oito áreas criadas pelo atual plano diretor.

A conselheira representante da UFC, Clarissa F. Sampaio concordando com a colocação do representante do SINDUSCON, Sr. Gama, acrescentou que além de achar que a lei não está clara quando permite ao executivo alterar zonas e parâmetros, também não está convencida de que ela seja adequada e oportuna já que existe um novo plano diretor sendo discutido e que nele há possibilidade de se criar zonas especiais.

O Arquiteto Francisco da Chagas, com base nas argumentações referentes a falta de clareza do documento, solicitou a modificação da redação do Artigo 3º deixando explicitado que as alterações só poderão ser efetuadas pelo Município mediante a Lei de

A



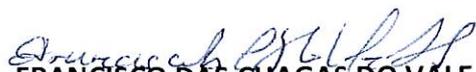
Uso e Ocupação do Solo.

O Arq. Francisco das Chagas repassou a palavra a representante da PGM, Fernanda Diógenes para que se posicionasse a respeito da solicitação de modificação do texto do Artigo 3°. A representante da PGM, Fernanda Diógenes, registrou seu voto contrário por entender que o processo em discussão está sendo apresentado a sociedade como a regulamentação de um plano existente, uma vez que há um novo plano sendo feito pela mesma gestão. Argumentou que se o objetivo dessa lei é permitir alterações na essência do plano não acha cabível agora a discussão, mas somente no momento em que de fato se estiver revisando o plano, até por uma questão de transparência com a sociedade.

Ao término das exposições e sem um consenso sobre o documento em discussão, o Arquiteto Francisco das Chagas sugeriu que os representantes que se pronunciaram encaminhassem formalmente os argumentos, o mais breve possível, para que ficassem registrados, fossem avaliados e posteriormente discutidos com a equipe da CPPD, a Assessoria Jurídica e a PGM. Acatada a sugestão foi determinado um prazo para a entrega das contribuições, no caso até quarta-feira - dia 29/04/2015.

Em seguida o Arquiteto Francisco das Chagas agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 30 de abril de 2015



**FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES**

**COORDENADOR DA EQUIPE DE REGULAMENTAÇÃO DO PDP**



**MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ**  
**PRÉSIDENTE DA CPPD**

