



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 65ª REUNIÃO DA CPPD EM CONJUNTO COM O COMAM

DATA: 18/03/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES/PARTICIPANTES:

CPPD /COMAM – SEUMA – Maria Águeda Muniz; **AMC** - Rosina Lopes; **PGM**- Denise Sobreira, Fernanda Diógenes de Meneses; **SER I** – Francisco Hélio Ximenes; **SER VI** – Bernadette Alcântara; **CMF** – João Alfredo Melo, Maria Gabriela Lima; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIONIBUS** – José Davi Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **UFC** – Clarissa Freitas, Rodolfo Góis, Valéria Pinheiro; **SEUMA** – Larissa Menescal, Simone Mendes, Rojestiane Nobre, Delson Almeida, Rosana Coelho, Danielle Batista, Sarah Araújo, Lusía Militão, Roberto Craveiro, João Paulo Viana, Raul Cardoso Jr., Karinne Gonzaga, Felipe Bastos, José Firmiano Filho, Cristina Abreu, Carlos Augusto Freire, Caroline Benevides, Maria do Socorro Lima, Rachel Felismino, Thiago Maranhão, Andréa Girão, Amélia Aragão, Isabelle Araújo; **SEFIN** – Mário Martins; **ETUFOR**- Maria Cristina Leite; **HABITAFOR** – Igor César; **SECULTFOR** – Paola Braga de Medeiros; **SERCEFOR** – Juliana Alves Segundo, Sanches Lopes; **SMS** – Fabíola Silva de Castro; **FIEC** – Renato Aragão, Elaine Cristina Pereira; **IBAMA** – Rolfran Ribeiro; **UECE** – Eliseu Mardônio de Lucena; **INSTITUTO DE PERMACULTURA DOCEARÁ** – Ângela Araújo.

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. Apresentação do plano de trabalho para a Regulamentação do Plano Diretor;



ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Secretária titular da SEUMA - Maria Águeda Ponte Caminha Muniz, abriu os trabalhos agradecendo a presença dos Conselheiros da CPPD e COMAM, que pela primeira vez estavam reunidos, com o objetivo de acompanhar os trabalhos de regulamentação do Plano Diretor, que tratam também da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e o Código da Cidade, que abrange o Código de Edificações, Posturas e Ambiental. Esclarece que estas reuniões serão realizadas pelo menos uma vez por mês com os dois conselhos para conhecimento e discussão sobre o trabalho até o mês de julho do corrente ano, quando a minuta da Lei será enviada para a Procuradoria Geral do Município – PGM e depois ao Legislativo para discussão e votação. Além dessas reuniões, a SEUMA aguarda a contribuição, críticas e sugestões de todos os conselheiros presentes, bem como dos representantes da sociedade civil no fórum aberto no site da SEUMA e na página da Secretaria no Facebook. Para os trabalhos de regulamentação do PDP/LUOS foi selecionada uma equipe composta de arquitetos, engenheiros civis, geógrafos, advogados e desenhistas através de concurso realizado através do IMPARH. Paralelamente estão sendo procedidos os trabalhos de revisão e remodelação do Código da Cidade, com os arquitetos Delson Almeida e Socorro Lima, coordenados por Rojestiane Nobre, Coordenadora do Laboratório da Cidade, tornando-o mais orientativo e integrativo, do que restritivo, buscando uma maior integração população/meio-ambiente.

Foram apresentados ao público os membros presentes da equipe de regulamentação do Plano Diretor – Arquiteto Francisco das Chagas do Vale Sales (Coordenador), Arquiteta Larissa Menescal (Subcoordenadora), Arquiteta Simone Mendes e demais membros da equipe. Informou ainda que os trabalhos foram iniciados no dia 18/02/2015, completando





na presente data, um mês. Passou a palavra para o coordenador da equipe – Arquiteto Francisco das Chagas, mais conhecido como Chiquinho.

O Arq. Chiquinho iniciou a apresentação solicitando que a presente e as vindouras reuniões sejam encaradas sem formalidade e sim como parte das atividades de revisão da regulamentação, sendo aberta para colocações e discussões. Informou que a equipe disponibilizará os informativos, cronogramas e planos de trabalho, além da cartografia e diagnósticos, a partir de sexta-feira, dia 20/03/2015.

Em seguida começou a exibir o plano de trabalho para a regulamentação do Plano Diretor.

**REGULAMENTAÇÃO DO PDP
ATUALIZAÇÃO DAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS),
CÓDIGO DA CIDADE E PARCELAMENTO DO SOLO
DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
PLANO DE TRABALHO**

OBJETIVO

O objetivo geral desta programação refere-se à consolidação do PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA – PDP de acordo com a Lei Orgânica do Município de Fortaleza e a Lei Complementar nº 062 de 02 de fevereiro de 2009 que instituiu o PDP, as quais recomendam a realização desta ação periódica, incluindo-se no escopo de verificações as competentes recomendações oriundas do ESTATUTO DA CIDADE, Lei nº10257, de 10/07/2001.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Reformulação e atualização dos instrumentos normalizadores do controle do desenvolvimento urbano de Fortaleza, compondo os respectivos Anteprojetos de Lei a ser encaminhados à verificação do Legislativo Municipal;
- Adequação ao Estatuto da Cidade e ao PDP;
- Compatibilização do Programa TRANSFOR e obras de mobilidade urbana;

N

g-jd





- Atualização do mapeamento da cidade de Fortaleza para o zoneamento ambiental; e Diretrizes para elaboração de projetos urbanísticos em áreas de urbanização especial.

CONTEÚDO

- Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Sistema de Informações para Planejamento Urbano e Ambiental
- Revisão do Sistema Viário Básico – SVB
- Regulamentação de Instrumento - Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV
- Lei de Parcelamento do Solo
- Código da Cidade

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Este produto dispõe sobre a divisão do Município em Zonas de Ocupação e Zonas Especiais, regula o uso e a ocupação do solo considerando as características das zonas.

- I. ordenação das funções da cidade através da utilização racional do território; e a proteção do ambiente natural e cultural;
- II. a racionalização do uso da infraestrutura instalada;
- III. compatibilidade da densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infraestrutura instalada e projetada;
- IV. a intensificação do processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação
- V. da capacidade da infraestrutura;
- VI. a compatibilidade do uso do solo à função da via;
- VII. o atendimento à função social da propriedade imobiliária urbana;
- VIII. o incentivo para as áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades.

SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL

Atualização e complementação do banco de dados do sistema de Informações Georreferenciadas da SEUMA, com os elementos físico-ambientais, infraestrutura e dados socioeconômicos com a caracterização necessária para se atualizar a proposta de estruturação urbana da cidade.

CARTOGRAFIA E BASE DE DADOS EM DESENVOLVIMENTO:

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA

Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil

85 – 3452.6901/ 3452.6902





Densidade cronológica até 2015

Densidade por setor censitário

Loteamentos/Vazios urbanos

MAPAS:

Densidade Populacional Média - 1970

Densidade Populacional Média - 1980

Densidade Populacional Média - 1990

Densidade Populacional Média – 2000

Densidade Populacional Média - 2010

Projeção da Densidade Populacional Média – 2015 (base: 10 anos 2000-2010)

Projeção da Densidade Populacional Média – 2015 (base: 1970-2010)

Densidade Populacional Média – 2010 / Macrozona

Parcelamento do Solo

Vazios Urbanos (MAPA 10 E MAPA 11)

Vazios Urbanos/ Parcelamento do Solo

Malha Censitária

Densidade Populacional por Setor Censitário

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – SVB

Revisão do SVB do município, composto de dois subsistemas:

- **Estrutural (eixos e anéis expressos, arteriais, vias ferroviárias); e**
- **Apoio (vias comerciais, coletoras e locais).**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Disposição contida nos Art. 36 a 38 do Estatuto da Cidade e aos artigos 291 a 295 do PDP, para a regulamentação deste Instrumento, uma vez que a legislação tradicional não atende os anseios da população no que diz respeito a forma como os usos incômodos são implantados nos municípios.

Através do EIV poderão ser identificados tanto os impactos positivos quanto os negativos da implantação do empreendimento, cabendo ao legislador definir as medidas:

(a). Compatibilizadoras;

(b). Mitigatórias;

(c). Compensatórias.

N

egj





LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Atualização da lei de parcelamento do solo no município de Fortaleza, em cumprimento ao disposto na Constituição Federal, na Lei Federal nº 9785 de 29 de janeiro de 1999, do Parcelamento do Solo, na Lei nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, do Plano Diretor Participativo- PDP.

CÓDIGO DA CIDADE

O Projeto, cujo objetivo é revisar e atualizar a Legislação Urbanística através da criação do Código da Cidade que irá aglutinar o Código de Obras e Posturas e o Código Ambiental, tendo como referência o PDP-FOR e o Estatuto da Cidade, compreendem os seguintes aspectos:

- Ambiente Natural
- Ambiente Construído
- Posturas Municipais
- Ética na Relação entre Poder Público e Sociedade

METODOLOGIA

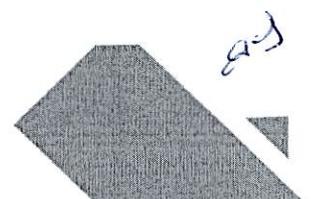
O contexto de estudos será desenvolvido na Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB, envolvendo os técnicos da Prefeitura Municipal de Fortaleza, acrescido de consultores e técnicos que se fizer necessário para o desenvolvimento dos trabalhos.

Etapas de desenvolvimento do trabalho:

- Análise de Documentos e Levantamento de Informações
- Atualização da Base Digital Georreferenciada
- Elaboração de Propostas Preliminares
- Discussão das Propostas com a Comunidade
- Formalização de Versões Finais dos Instrumentos Jurídico-Legais
- Relatórios de Andamento e Produtos Finais
- Acompanhamento e Divulgação da Legislação

OPERACIONALIZAÇÃO DA METODOLOGIA

Para o desenvolvimento deste trabalho foi realizada uma seleção pública por tempo determinado, realizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPOG e Instituto Municipal de Pesquisas, Administração e Recursos Humanos - IMPARH, especificamente





COMPOSIÇÃO DAS EQUIPES DE TRABALHO		
<u>EQUIPE</u>	<u>NOME</u>	<u>CARGO</u>
<u>Coordenação</u>	<u>Francisco Sales (Chiquinho)</u>	<u>Coordenador (Arquiteto)</u>
	<u>Larissa Menescal</u>	<u>Sub-coordenadora (Arquiteta)</u>
	<u>Juliana Silveira</u>	<u>Desenhista Cadista</u>
<u>Assessoria Jurídica</u>	<u>Danielle Batista</u>	<u>Advogada</u>
	<u>Sarah Araújo</u>	<u>Advogada</u>
<u>Equipe de Diagnóstico e Informações Georreferenciadas</u>	<u>Karynne Gonzaga</u>	<u>Geógrafa</u>
	<u>Lusia Militão</u>	<u>Geógrafa</u>
	<u>Maryvone Gomes</u>	<u>Geógrafa</u>
	<u>Sergio Costa</u>	<u>Arquiteto</u>
	<u>Marcos Feitosa</u>	<u>Desenhista Cadista</u>
	<u>Raul Cardoso</u>	<u>Desenhista Cadista</u>
<u>Equipe Normativa e de Comunicação</u>	<u>Amélia Aragão</u>	<u>Arquiteta</u>
	<u>Andréa Girão</u>	<u>Arquiteta</u>
	<u>Carlos Augusto Freire</u>	<u>Arquiteto</u>
<u>Equipe de Especialização das Atividades e Sistema Viário</u>	<u>Simone Mendes</u>	<u>Arquiteta</u>
	<u>Roberto Craveiro</u>	<u>Engenheiro</u>
	<u>João Paulo Viana</u>	<u>Engenheiro</u>
	<u>José Firmiano</u>	<u>Engenheiro</u>
	<u>Felipe Bastos</u>	<u>Desenhista Cadista</u>
<u>Equipe Parâmetros Urbanísticos</u>	a definir	

para a área de Planejamento Urbano e Ambiental da Cidade de Fortaleza, através da SEUMA.

ETAPAS DE DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO POR EQUIPE

- Avaliação da Legislação Urbanística e Nivelamento das Equipes
- Compatibilização da LUOS ao PDP





-
- **Divulgação da Compatibilização**

Atividades por equipe:

- **Coordenação**
- **Assessoria Jurídica**
- **Diagnóstico e Informações Georreferenciadas**
- **Normativa e de Comunicação**
- **Espacialização das Atividades e Sistema Viário**
- **Parâmetros Urbanísticos**

N

R-B





SEUMA - COURB - REGPDPFOR

PLANO DE TRABALHO PARA ATUALIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)

CRONOGRAMA FÍSICO POR EQUIPE

EQUIPE DE SISTEMATIZAÇÃO DAS PROPOSTAS E DEFINIÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ITEM	ATIVIDADE	SEMANAS	Fev.		Mar.		Abr.		Mai.		Jun.		Jul.						
			1 18 a 20	2 23 a 27	3 02 a 06	4 09 a 13	5 16 a 20	6 23 a 27	7 30 a 03	8 06 a 10	9 13 a 17	10 20 a 24		11 27 a 01	12 04 a 08	13 11 a 15	14 18 a 22	15 25 a 29	16 01 a 05
1.0	Avaliação da Legislação Urbanística Vigente	2																	
2.0	Composição de Equipes e Definição de Atividades por Equipe	2																	
3.0	Compatibilização das propostas	12																	
4.0	Estudo do macro e microzoneamento	13																	
5.0	Definição dos Indicadores Urbanos	9																	
6.0	Explicitação da proposta de uso e ocupação do solo	13																	
7.0	Elaboração da proposta preliminar da LUOS	8																	

Página 1

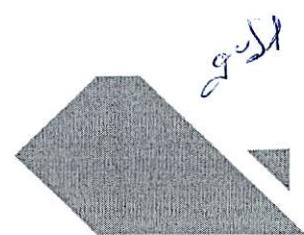
PREVISÃO DE ENTREGA DE VERSÃO PRELIMINAR DA ATUALIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS POR EQUIPE

LEGENDA: EXECUTADA EM DESENVOLVIMENTO À DESENVOLVER

EQUIPE	ATIVIDADE	SEMANAS	Fev.		Mar.		Abr.		Mai.		Jun.		Jul.						
			1 18 a 20	2 23 a 27	3 02 a 06	4 09 a 13	5 16 a 20	6 23 a 27	7 30 a 03	8 06 a 10	9 13 a 17	10 20 a 24		11 27 a 01	12 04 a 08	13 11 a 15	14 18 a 22	15 25 a 29	16 01 a 05
COORDENAÇÃO NORMATIVA E DE COMUNICAÇÃO	1.0 Avaliação da Legislação Urbanística Vigente	PLANEJADO																	
		EXECUTADO																	
	2.0 Composição de Equipes e Definição de Atividades por Equipe	PLANEJADO																	
		EXECUTADO																	
	3.0 A interação com os órgãos públicos e entidades da sociedade civil, repassando as demandas para as demais equipes.	PLANEJADO																	
		EXECUTADO																	
		PLANEJADO																	
		EXECUTADO																	
		PLANEJADO																	
	3.1 Realização de reunião (pela coordenação) com os órgãos públicos e entidades no sentido de transmitir a demanda por colaborações e sugestões em relação a revisão da LUOS.	PLANEJADO																	
EXECUTADO																			
3.2 Recebimento da demanda	PLANEJADO																		
	EXECUTADO																		
3.3 Análise das demandas enviadas pelos interessados, para incorporação a LUOS	PLANEJADO																		
	EXECUTADO																		
ATIVIDADES AGREGADAS	1.0	PLANEJADO																	
	2.0	EXECUTADO																	
	3.0	PLANEJADO																	

PREVISÃO DE ENTREGA DE VERSÃO PRELIMINAR DA ATUALIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)





CRONOGRAMA DE AUDIÊNCIAS/ DEBATES PÚBLICOS E SISTEMATIZAÇÃO DAS PROPOSTAS

ITEM	ATIVIDADE	Fev.		Mar.		Abr.		Mai.		Jun.		Jul.		Ago.		Set.		Out.		Nov.																				
		1 18 a 20	2 23 a 27	3 02 a 06	4 09 a 13	5 16 a 20	6 23 a 27	7 30 a 03	8 06 a 10	9 13 a 17	10 20 a 24	11 27 a 01	12 04 a 08	13 11 a 15	14 18 a 22	15 25 a 29	16 01 a 05	17 08 a 12	18 15 a 19	19 22 a 26	20 29 a 03	21 06 a 10	22 13 a 17	23 20 a 24	24 27 a 31	25 03 a 07	26 10 a 14	27 17 a 21	28 24 a 28	29 31 a 04	30 07 a 11	31 14 a 18	32 21 a 25	33 28 a 02	34 05 a 09	35 12 a 16	36 19 a 23	37 26 a 30	38 02 a 06	39 09 a 13
1.0	Apresentação e discussão das propostas junto à CPPD e ao COMAM																																							
2.0	Apresentação e discussão das propostas junto à sociedade civil (dias a serem definidos)																																							
3.0	Sistematização das propostas SEUMA/ PGM																																							
4.0	Encaminhamento de Minuta do Projeto de Lei à Câmara																																							

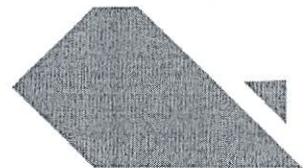
Página 1

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO – CÓDIGO DA CIDADE

PRODUTOS	MARÇO				ABRIL				MAIO				JUNHO				JULHO
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
TÍTULO I DO AMBIENTE NATURAL																	
TÍTULO II DO AMBIENTE CONSTRUÍDO																	
TÍTULO III DAS POSTURAS MUNICIPAIS																	
TÍTULO IV DA ÉTICA NA RELAÇÃO ENTRE PODER PÚBLICO E SOCIEDADE																	

FECHAMENTO FINAL

- PERÍODO DE PRODUÇÃO
- PERÍODO PARA REVISÃO E DISCUSSÃO
- PERÍODO DE FECHAMENTO FINAL





FÓRUM VIRTUAL

<http://www.fortaleza.ce.gov.br/seuma/forum>

Divulgação das últimas leis urbanísticas do município relativas ao projeto
APRESENTAÇÃO PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR – LUOS

- **01 - PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR - LUOS**
- **02 - PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR - CODIGO DA CIDADE**
- **03 - COMPATIBILIZACAO LUOS PDP**
- **04 - ROTEIRO LEGISLACAO URBANISTICA VIGOR**
- **05 - ADENSAMENTO DO MUNICÍPIO - 1970-2010 - 2015**
- **06 - LEI 062 - PDP - TEXTO PLANTAS**
- **07 - LUOS - TEXTO PLANTAS**
- **08 - LEI 5122A DE PARCELAMENTO - VIGENTE**
- **09 -CÓDIGO DE OBRAS - TEXTO**
- **10 - MINUTAS PROJETO LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - TEXTO**
- **11 - LEGFOR – DIAGNÓSTICO**
- **12 - PDDU-FOR 1992**
- **13 - FORUM ADOLFO HERBSTER VII**

Terminada a apresentação do Plano de Trabalho pelo Arq. Chiquinho, foi dado início ao processo de discussão.

Luiza Perdigão, representante do Instituto de Planejamento, primeiramente parabenizou a Secretária pela iniciativa e questionou como acontecerá a ligação entre a CPPD/COMAM e a equipe do Fortaleza 2040. Na oportunidade quis também saber sobre o andamento do Projeto Orla e se acontecerão seminários para apresentação e discussão dos temas que serão abordados.

N

efj





A Secretária Águeda respondeu aos questionamentos da representante do Instituto de Planejamento, tranquilizando e informando a todos que desde setembro de 2014 a SEUMA já está em contato com os membros do Fortaleza 2040 inclusive atendendo algumas demandas solicitadas pela equipe. Afirmou que no momento se busca uma integração com os resultados interpretados pelo Fortaleza 2040 para a cidade e que não vislumbra a possibilidade de conflitos uma vez que o urbanismo contemporâneo caminha para uma finalidade comum. As duas propostas terão sucesso porque ambas estão interligadas, tanto a regulamentação é urgente, principalmente por envolver a questão ambiental da cidade, como também o planejamento do Fortaleza 2040.

Com referência ao Projeto Orla a Secretária respondeu que o mesmo será revisado agora pela SEMAM e que está trabalhando de forma integrada com os órgãos ambientais, um trabalho conjunto e permanente com a SEMACE e a SEMAM. Por fim informou que estão previstos a realização de seminários presenciais nas sedes de regionais e que existe a intenção de apresentar a proposta aos alunos nas universidades e saber também o que as pessoas estão pensando da cidade, pois esta lei tem que contemplar o cidadão.

O Arquiteto Francisco das Chagas complementou que a equipe não está elaborando um Plano Diretor, e sim regulamentando assuntos específicos da legislação vigente.

A conselheira representante da UFC, Clarissa Sampaio questionou sobre qual seria o objeto da votação: seria o zoneamento geral de Fortaleza ou as zonas especiais? Justificando que pelo seu entendimento as zonas especiais eram de responsabilidade do IPLANFOR. Como segundo questionamento quis saber o porquê de alterar as macrozonas já definidas e solicitou ainda um esclarecimento sobre as competências da SEUMA e do IPLANFOR.

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)





Em resposta, o Arquiteto Francisco da Chagas afirmou que com relação as competências dos órgãos, não teria informações concretas no momento para apresentar, mas que a questão poderia ser abordada em uma outra ocasião.

Luiza Perdigão, do Instituto de Planejamento de Fortaleza, complementou dizendo que não existe nenhum conflito de competências. O IPLANFOR vai articular a regulamentação junto com a SEUMA, será uma política integrada pois envolve vários setores da sociedade civil e várias secretarias.

Paola Braga de Medeiros, da Secretaria de Cultura de Fortaleza, manifestou sua ansiedade relacionada a regulamentação do PDPFor e a lei que trata do direito de construir que atinge diretamente o trabalho da SECULTFOR. Explicou que uma das tarefas da secretaria é efetuar o tombamento de imóveis e geralmente a pessoa que tem o imóvel tombado acredita ter perdido o bem, o que não procede, já que consta no plano diretor uma lei de compensação que diz que a pessoa tem o direito de vender o potencial construtivo. No entanto não existe aonde ela aplicar esse potencial construtivo nas outras leis, motivo pelo qual as pessoas continuam sendo contra e persistam em demolir imóveis de madrugada, às escondidas e nos finais de semana. Baseada nestes fatos, questionou se a alteração será proposta pensando nessa compensatória.

O Arquiteto Francisco das Chagas explicou que uma das constatações óbvias do plano é que ele ao igualar o coeficiente básico com o coeficiente máximo inviabilizou os instrumentos. Se não existe a possibilidade de alteração dos índices, continuamos a dizer que não há como aplicar os instrumentos de viabilização da política urbana que estão dentro do estatuto e do plano diretor porque não se tem para onde levar esse índice. No início das discussões foi determinado que o coeficiente base era 1, levando-se em conta que o coeficiente seria igual a área do terreno, essa foi uma das justificativas.





Atendendo à solicitação dos presentes, o Arquiteto Francisco das Chagas iniciou uma explanação sobre os três aspectos da lei: espacialização, intensidade e de normas. O de intensidade é dado pelos indicadores urbanos, e o mais forte, que dá o potencial construtivo é o índice de aproveitamento: número que diz o quanto você pode construir em seu terreno. Esses índices são estipulados em função de uma infraestrutura da cidade e de uma intenção que se tenha de ocupar. Essa discussão em relação ao coeficiente base existe porque se garante que a metragem do terreno pode ser 1 e lhe é dado o direito de construir acima disso por meio de uma concessão do poder público. Essa concessão teoricamente é em função de uma infraestrutura que foi instalada pelo poder público e por isso teria que haver uma compensação destinada para o fundo de desenvolvimento urbano a ser aplicada em política urbana prevista na urbanização de favelas e recuperação das edificações tombadas. Continuou esclarecendo que da mesma forma que se penaliza o dono de uma construção por ter construído acima do índice, no caso do tombamento a penalização ocorre duplamente, pois além do proprietário estar impedido de construir, o município incorpora a edificação ao patrimônio e não concede nenhuma compensação. A transferência do direito de construir, que é uma das leis que está em tramitação na câmara, permite enfim que essa edificação passe a ser patrimônio do município e que o proprietário não perca a área construída, ou seja ele pode transferir aquele potencial para outra zona.

Isso se torna mais visível e aplicável nos terrenos invadidos onde o proprietário constata que perdeu, que não poderá desalojar, podendo ele transferir aquele potencial desde que exista interesse do município em urbanizar a área invadida. Portanto o município, entre aspas, compra aquele potencial através dos títulos de solo criado. Se não houver como transferir o potencial evidentemente aquele instrumento, que é um dos melhores para distribuir essas compensações dentro do município, fica inviabilizado. Como todo o potencial das ZEIS pode





ser transferido, o município tem então uma grande oportunidade de trabalhar com as áreas de interesses sociais.

Finalizou sua explicação afirmando que mesmo que não se esteja alterando o plano diretor é preciso verificar suas deficiências e encontrar uma forma de materializar os princípios, as diretrizes e objetivos que foram elaborados corretamente.

Ao término das explanações, o Arquiteto Francisco das Chagas procedeu com informes sobre a divulgação e votação do material apresentado, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 30 de março de 2015

FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES
COORDENADOR DA EQUIPE DE REGULAMENTAÇÃO DO PDP

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
PRESIDENTE DA CPPD

