



Prefeitura de
Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

**SOLICITAMOS A GENTILEZA DE
MANTEREM OS CELULARES NO
MODO SILENCIOSO DURANTE A
REUNIÃO.**



Prefeitura de
Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

PAUTA DA 70ª REUNIÃO DA CPPD

1. ABERTURA;
2. INFORMES;
3. APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR;
4. APRESENTAÇÃO DE PROCEDIMENTO PARA
REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA E SOLICITAÇÃO DA
CENOR;
5. VOTAÇÃO
6. APRESENTAÇÃO MINUTAS DE LEI DAS OPERAÇÕES
URBANAS CONSORCIADAS OSÓRIO DE PAIVA E PARQUE
URBANO LAGOA DA SAPIRANGA
7. VOTAÇÃO;
8. ENCERRAMENTO.

INFORMES



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

■ HOMOLOGADA RESOLUÇÃO REFERENTE AO COMÉRCIO POPULAR DO JACARECANGA

■ PROCESSO PARTICIPATIVO – MINUTA LUOS E CÓDIGO DA CIDADE

DISCUSSÃO DAS PROPOSTAS COM A COMUNIDADE – DATAS

04/SETEMBRO - 9H e 14h - AUDITÓRIO DA SEUMA

18/SETEMBRO - 9H e 14h - AUDITÓRIO DA SEUMA

02/OUTUBRO - 9H e 14h - AUDITÓRIO DA SEUMA

16/OUTUBRO - 9H e 14h - AUDITÓRIO DA SEUMA

30/OUTUBRO - 9H e 14h - AUDITÓRIO DA SEUMA

<http://minutaluos2015.blogspot.com.br/>

<http://codigodacidade.blogspot.com.br/>

Email: Atendimento.seuma@fortaleza.ce.gov.br

Telefone: (085) 3452-6922 e 3452-6900



Prefeitura de
Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA - INDÚSTRIA

RELATÓRIO: 003/2015 – CENOR

APRESENTAÇÃO NA 70ª REUNIÃO DA CPPD EM 02/08/2015

LEI Nº 10.334/2015 REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

VÁLIDA PARA OBRAS CONCLUÍDAS ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DA LEI Nº 10.334 DE 01 DE ABRIL DE 2015. A LEI TEM VALIDADE DE 270 DIAS PRORROGÁVEL POR MAIS 90.

PERMITE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS DESDE QUE COMPENSADAS, DENTRE OUTRAS, AS SEGUINTE DEFICIÊNCIAS:

- ✓ **RECUOS**
- ✓ **TAXA DE OCUPAÇÃO**
- ✓ **TAXA DE PERMEABILIDADE**
- ✓ **ÍNDICES**

PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA NA SEUMA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente





Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

CENOR

CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

▪ A **LEI Nº 10.334/2015** (REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS) POSSIBILITA A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS E ATIVIDADES INSTALADAS NO PERÍODO QUE DEFINE

▪ A **LEI Nº 7.987/96** (LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS) ADMITE A LOCALIZAÇÃO EXCEPCIONALMENTE FORA DE ÁREAS INDUSTRIAIS CONFORME DISCIPLINA SEU ART. 32

▪ A **CPPD** (49ª ASSEMBLEIA - 23.04.2008) DELIBEROU QUE SOLICITAÇÕES DE INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS INADEQUADAS AO MEIO URBANO, FORA DE ÁREAS INDUSTRIAIS, DEVERIAM RECEBER PARECER AMBIENTAL FAVORÁVEL, E ESTAR REGULARMENTE EDIFICADAS E ATENDER PARÂMETROS RELACIONADOS A RECUOS, TAXAS (PERMEABILIDADE E OCUPAÇÃO) E ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DE ACORDO COM A ZONA.

DESTAQUE ATA 49ª CPPD



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

• • •

Quando da exposição ficou constatado que além da adequação do uso no terreno pretendido, os demais indicadores urbanos também se encontravam em desacordo com a legislação.

Esta constatação gerou novas discussões acerca dos critérios para avaliação dos processos ficando acertado que todos os processos, inclusive os que estavam na pauta só seriam analisados quanto a adequação e junto a CPPD se estiverem atendendo as demais exigências da legislação urbanística em vigor e que as indústrias já instaladas com base em leis revogadas seriam analisadas como situações excepcionais.

• • •

PROPOSIÇÃO CENOR



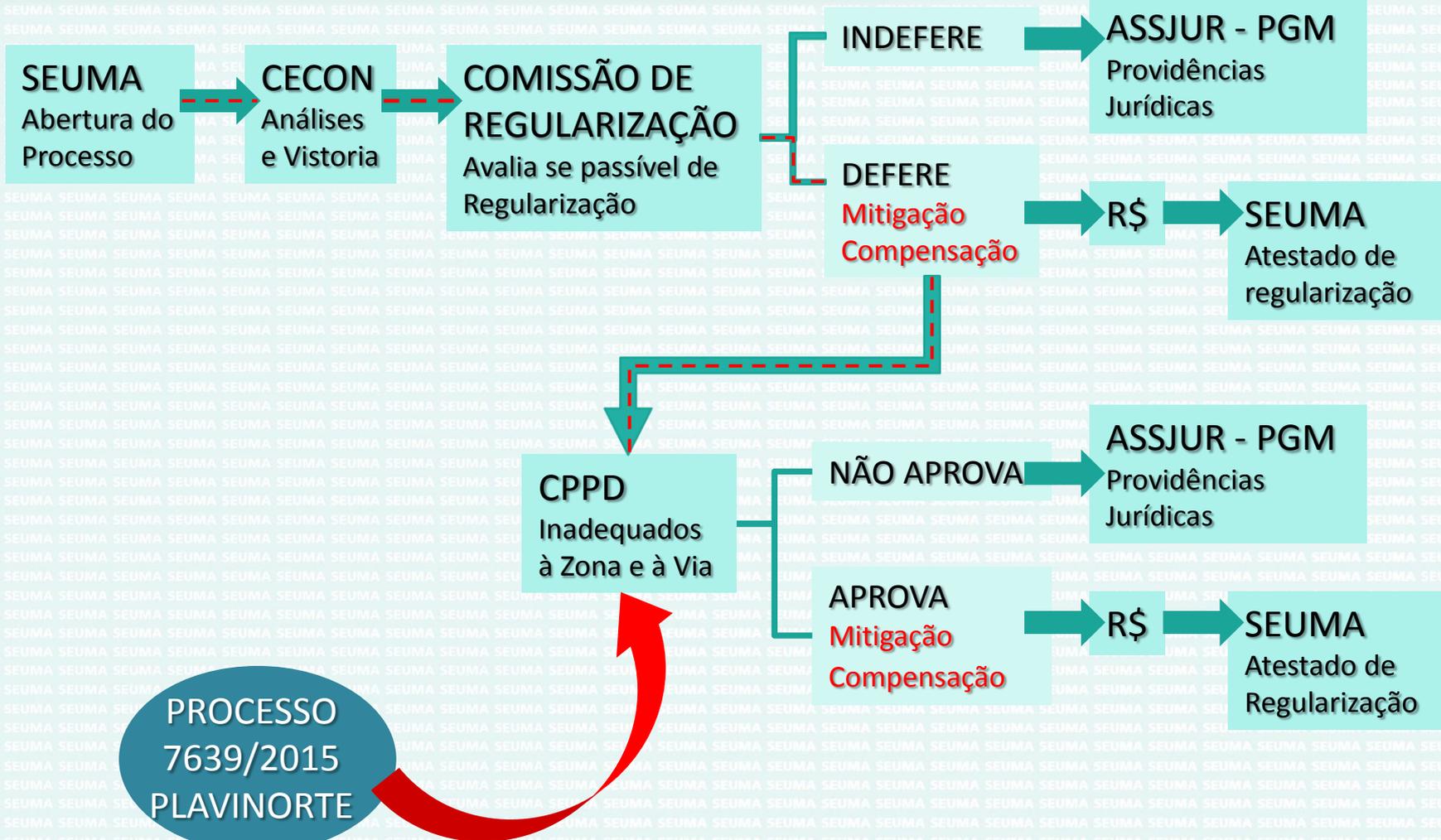
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

▪ ... FICANDO DELIBERADO QUE OS PROCESSOS DE INDÚSTRIAS A SEREM IMPLANTADAS FORA DA ZONA INDUSTRIAL SÓ SERÃO ANALISADOS QUANTO A ADEQUAÇÃO PELA CPPD SE ESTIVEREM ATENDENDO AS DEMAIS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM VIGOR **OU CONTEMPLADOS PELA LEI Nº 10.334/2015 QUE TRATA DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS...**

FLUXO DO PROCESSO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



PROCESSO
7639/2015
PLAVINORTE

PROCESSO 7.639/2015 - SEUMA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

LOCALIZAÇÃO

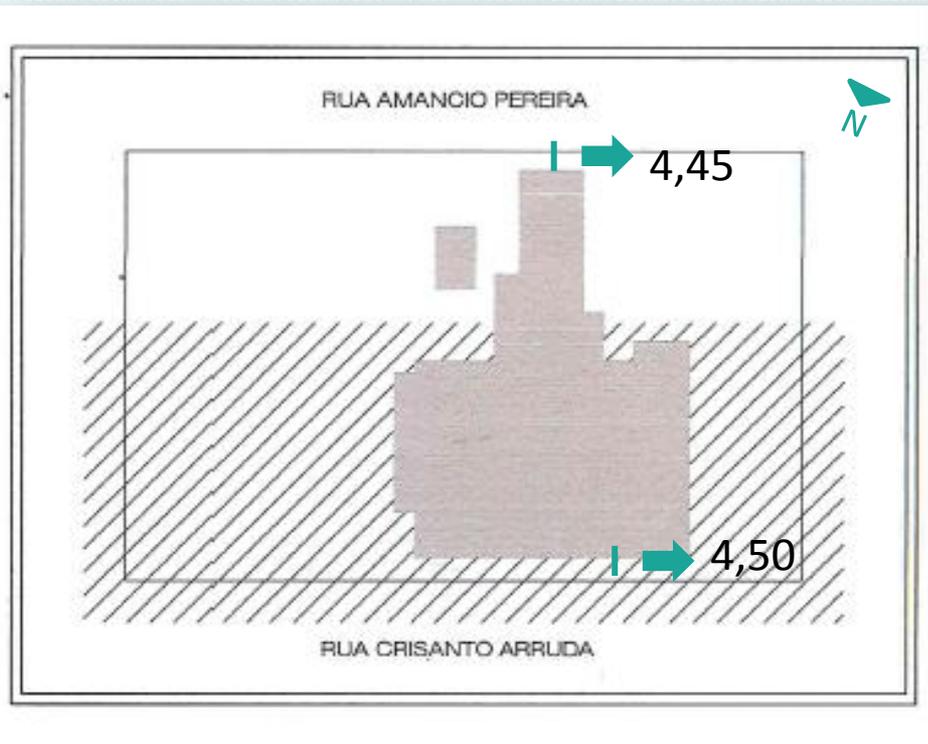


ILUSTRAÇÃO DA DEFICIÊNCIA DE RECUOS



IMAGEM DO TERRENO
FONTE: GOOGLE EARTH COM ALTERAÇÕES

PROCESSO 7.639/2015 - SEUMA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

PLAVINORTE TINTAS PLAVIL DO NORDESTE LTDA RUA CRISANTO ARRUDA, BAIRRO PASSARÉ

EDIFICAÇÃO CONTENDO 4 GALPÕES INDUSTRIAIS :

- ✓ INSTALADA DESDE 1982
- ✓ DOIS GALPÕES REGULARIZADOS
- ✓ DOIS GALPÕES INSTALADOS POSTERIORES A LUOS

ÁREAS

ÁREA DO TERRENO DO PROJETO

10.906,73m²

ÁREA DO TERRENO DA MATRÍCULA

10.817,84m²

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

2.577,31m²

ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ZONEAMENTO

ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA 2 - PDP

ZRU 2

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

RUA CRISANTO ARRUDA

VIA LOCAL

20m

RUA AMÂNCIO PEREIRA

VIA LOCAL

14m

RUA DOM ANTÔNIO LUSTOSA

VIA LOCAL

15m

ENQUADRAMENTO NA LUOS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ENQUADRAMENTO

GRUPO: INDUSTRIAL

SUBGRUPO: II – ATIV. INADEQUADAS AO MEIO URBANO

ATIVIDADE: FABRICAÇÃO DE TINTAS, VERNIZES, ESMALTES E LACAS

CÓDIGO: 24.81.30

CLASSE: PE

**ADEQUAÇÃO: INSTALAÇÕES REGULARIZADAS ANTERIOR A LUOS
(ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DESDE 1992)**

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E RECUOS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

PARÂMETROS E INDICADORES		ZRU 2	PROJETO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	IA MÁXIMO	1,5	—
	IA BÁSICO	1,5	0,24
	IA MÍNIMO	0,10	—
TAXA DE OCUPAÇÃO - TO		60%	23,63%
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP		30%	76,37%
GABARITO MÁXIMO - H		48,00m	9,94m
RECUOS		LATERAL E FUNDO – ATENDIDOS	
		FRONTAL RUA C. ARRUDA – 4,50m	
		FRONTAL RUA A. PEREIRA – 4,45m	

ANÁLISE DO PROJETO APRESENTADO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

■ PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO - LEI Nº 10.334/2015

✓ ART. 1º § ÚNICO “...concluídas sem projeto aprovado e/ou que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística...”

✓ ART. 3º ÍTEM II ALÍNEA “G” “...irregularidades...relativas...aos recuos conforme a via...”

✓ ART. 8º § 2º “...comissão especial emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação...” “...anuência da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor.”

■ INVADE **RECUO FRONTAL EM 66,60m²** PARA A RUA AMÂNCIO PEREIRA - GALPÕES EDIFICADOS APÓS A VIGÊNCIA DA LUOS

■ INVADE **RECUO FRONTAL EM 105,52m²** PARA A RUA CRISANTO ARRUDA – GALPÕES EDIFICADOS APÓS A VIGÊNCIA DA LUOS

CONSIDERAÇÕES



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

▪ **DEFICIÊNCIA DE RECUOS PASSÍVEIS DE APROVAÇÃO PELO PARÁGRAFO 2º DO ART. 8º DA LEI DE REGULARIZAÇÃO**

▪ **LICENÇA AMBIENTAL FAVORÁVEL A APROVAÇÃO**

▪ **PARECER FAVORÁVEL DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO**

▪ **PROJETO APROVADO PELOS BOMBEIROS**

▪ **ATENDE AOS DEMAIS PARÂMETROS EXIGIDOS PARA EQUIPAMENTOS DESTA NATUREZA**

▪ **DEFICIÊNCIA EM DOIS DOS QUATRO RECUOS EXIGIDOS POR LEI**

CONCLUSÕES



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

DIANTE DAS CONSIDERAÇÕES APRESENTADAS, A COURB SUBMETE O ASSUNTO À CPPD PARA CONHECIMENTO E DELIBERAÇÃO, CONFORME O EXPOSTO NESTE RELATÓRIO, NO QUE DIZ RESPEITO À:

1. COMPLEMENTAÇÃO DO DELIBERADO DA 49ª ASSEMBLÉIA DA CPPD

✓ **ADMITE DEFICIÊNCIAS A SEREM COMPENSADAS NA FORMA DA LEI Nº 10.334/2015 – REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS**

2. APROVAÇÃO DO PROCESSO Nº 7.639/2015 – SEUMA

✓ **APROVAÇÃO CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO**