

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 67ª REUNIÃO DA CPPD EM CONJUNTO COM O COMAM

DATA: 24/06/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES/PARTICIPANTES:

CPPD /COMAM – **AMC** - Rosina Lopes; **PGM** - Fernanda Diógenes de Meneses; **SEINF** – José Resende; **SER I** – Francisco Hélio Ximenes Pontes; **SER III** – Polyne de Almeida Said; **SER V** – Júlio Ramon Soares; **SER VI** – Bernadette Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDUSCON** – Luana Marques, Daniela Valente; **SINDIÔNIBUS** – Arthur Silva Chaves; **SEUMA/COURB** – Karla Danielly Facundo; **SEUMA/REGDPDFOR** - Roberto Sá Antunes Craveiro, Sarah Araújo, Larissa Menescal, José Firmiano Filho, Francisco das Chagas do Vale Sales, Danielle Batista, Felipe Bastos, João Paulo Viana; **SDE** – Mario Roberto de C. Martin ; **SM** – Valfrido Lopes; **SEPOG** – Juli Lage de Souza Silva, Renan Colares; **IPC** – Ângela Maria da Costa Araújo; **MUZA CONSTRUTORA** – Giuliano Maestri; **AMC** – Sara Holanda; **CRECI/CE** – Ernandes Nepomuceno, Antônio Francisco, Tibério Moura; **SECULTFOR** – Jober José de Souza Pinto

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. Acompanhamento e esclarecimentos sobre o Plano de Trabalho de Atualização da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS);



ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes e informando que esta será a terceira e última reunião de acompanhamento do trabalho de atualização da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS, conforme previsto desde a primeira reunião, e afirmou que a partir daquele momento entrariam no processo de discussão e fechamento da Minuta de Lei de Compatibilização entre o PDPFor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Em seguida prosseguiu com a pauta indagando aos conselheiros presentes se havia algum questionamento a respeito das atas das reuniões 65ª e 66ª da CPPD, que foram enviadas anteriormente por e-mail. Não havendo questionamento pelos presentes, passou a palavra para o arquiteto Francisco Sales que iniciou sua explanação informando que faria uma recapitulação e uma prestação de contas do que foi proposto no plano de trabalho apresentado na primeira reunião.

Explicou que por conta da diversidade de datas das leis vigentes houve necessidade de se fazer uma compatibilização das mesmas e o resultado deste trabalho foi entregue aos membros do Conselho. Somente após a conclusão desta fase poderia ser dado início ao processo de discussão.

Ao longo dos quatro meses de trabalho, após a compatibilização, foram realizadas duas reuniões com o Conselho e uma série de outras com entidades diversas. Hoje o trabalho encontra-se em processo de finalização da Minuta e a previsão é que dia 17 de julho todo o material elaborado, com textos e mapas, esteja impresso para ser entregue ao Conselho e posterior aprofundamento das propostas apresentadas. A ideia principal é facilitar a compreensão das Leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que se tratam de assuntos muito técnicos e de difícil assimilação pelas pessoas que não atuam especificamente na área. O material também será disponibilizado no site da SEUMA.

A forma como as discussões irão ocorrer ainda será discutida, em função do cronograma apresentado inicialmente, onde se previu a necessidade de aproximadamente três meses para se concretizar o processo de revisão.

O Arquiteto Francisco Sales parabenizou a equipe contratada pela entrega do trabalho dentro do prazo previsto e em seguida deu início a apresentação da estrutura do documento e do conjunto de mapas que conformará a nova organização da cidade, lembrando ainda que o material foi totalmente elaborado em função do PDPFor vigente.





Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

REGULAMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO PDP

ATUALIZAÇÃO DAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS),
CÓDIGO DA CIDADE E PARCELAMENTO DO SOLO
DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

2015

EQUIPE



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

COORDENADOR

FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES
(ARQUITETO)

SUB-COORDENADORA

LARISSA MENESCAL (ARQUITETA)

ADVOGADAS

DANIELLE BATISTA
SARAH CARNEIRO ARAÚJO

ARQUITETOS

AMÉLIA ARAGÃO
ANDRÉA GIRÃO
CARLOS AUGUSTO FREIRE
SERGIO COSTA
SIMONE MENDES

APOIO TÉCNICO

FELIPE BASTOS
JULIANA SILVEIRA (ESTUDANTE DE
ARQUITETURA)
MARCOS FEITOSA (ESTUDANTE DE
ENGENHARIA)
RAUL CARDOSO (ESTUDANTE DE
ARQUITETURA)

ENGENHEIROS

JOÃO PAULO DINIZ
JOSÉ FIRMIANO
ROBERTO CRAVEIRO

GEÓGRAFAS

KARYNNE GONZAGA
LUSIA MILITÃO
MARYVONE GOMES



OBJETIVO



O objetivo geral deste projeto refere-se a regulamentação de alguns instrumentos 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, incluindo-se no escopo de verificações as competentes recomendações oriundas do ESTATUTO DA CIDADE, Lei nº10257, de 10/07/2001.

CONTEÚDO



- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
- Código da Cidade





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.

METODOLOGIA



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**





ETAPAS DE DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO POR EQUIPE



		SEUMA - COURB - REGDPFOR													
		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 16 a 20	2 23 a 27	3 30 a 05	4 06 a 12	5 13 a 19	6 20 a 26	7 27 a 03	8 04 a 10	9 11 a 17	10 18 a 24	11 25 a 31	12 01 a 07	13 08 a 14
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	8													
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)

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO – PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



		CRONOGRAMA DE AUDIÊNCIAS/ DEBATES PÚBLICOS E SISTEMATIZAÇÃO DAS PROPOSTAS										
ITEM	ATIVIDADE	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	
		1 16 a 20	2 23 a 27	3 30 a 05	4 06 a 12	5 13 a 19	6 20 a 26	7 27 a 03	8 04 a 10	9 11 a 17	10 18 a 24	11 25 a 31
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



ATIVIDADES EXECUTADAS



DATA	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO
1		004 BDC		FRU BDC		
2				104 BDC	ST LUIS - 144	
3			FEVEREIRO	004 BDC	AME - 144	
4			SÁBADO		PERLAC	SÁBADO
5			2019 SCC	FUC PA		2019 SCC
6					LUILO	
7		104-00	TRAFICAR	MR V (CORRUBO) / RABUL DE OUBRIGOS PA	00 FEVERE	
8		004 BDC	CICERCA-PH08	TRABALHO DE REGULAMENTAÇÃO DE REVISÃO		
9		RENOVAÇÃO / CBL		LUILO		
10			RECEP PA - 144	004 BDC		
11			SÁBADO		CONTE FEVERE	SÁBADO
12			2019 SCC	APROVAÇÃO DE ESTABOECIMENOS DA ÁREA CENTRAL		2019 SCC
13			PERM BDC PA	RECEP PA - 144	144-00	
14		SÁBADO			00 FEVERE	
15		004 BDC	PAUT 144		JUC / PAUT 98	
16				LUILO		
17			ENCARCO GERAL PA	004 BDC		PERM BDC PA
18			SÁBADO	CT 144 - 144		SÁBADO
19	004 BDC	PERM BDC PA	2019 SCC	FORTALEZA 104 BDC		2019 SCC
20		PERM BDC PA	CONTA DE CÁLCULO 144		LUILO	
21		004 BDC	FEVEREIRO		00 FEVERE	
22	00 FEVERE	004 BDC	PLANO DE PA OPCA, COLAR 144	FORTALEZA 104 BDC		
23			CURRINTE	LUILO		
24			COORDENAÇÃO CENTRAL	004 BDC	EPPO DONAM	
25			SÁBADO	101 12 W		SÁBADO
26			2019 SCC	ARRETEL - 144		2019 SCC
27			004	PÓLO DE REGIÃO E DA RUA AVENIDA	LUILO	
28	144-00	144-00		TRABALHO DE REGULAMENTAÇÃO DA PARTE DA LRU	00 FEVERE	
29		004 BDC	EXCUT PA / 144	FORTALEZA 104 BDC		
30				LUILO		
31				004 BDC		

ESTRUTURA – MINUTA LPUOS



- **INTRODUÇÃO**
- **APRESENTAÇÃO**
- **TÍTULO I - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**
 - Diretrizes e Estratégias – PDPFOR e Legislação Urbanística em vigor
- **TÍTULO II - DO ZONEAMENTO URBANO**
 - Zoneamento contido no PDP e suas subdivisões em função das disposições do mesmo
- **TÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO**
 - Formas e normas para o parcelamento e reparcelamento do solo



ESTRUTURA – MINUTA LPUS



- **TÍTULO IV - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**
 - Diretrizes e normas gerais e específicas
- **TÍTULO V - DO SISTEMA VIÁRIO E DO ESTACIONAMENTO**
 - Classificação e dimensionamento
- **TÍTULO VI - DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA**
 - Articulação dos atos do poder administrativo
- **TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**
 - Regulamentações específicas
- **ANEXOS**
 - Detalhamento e representação dos Títulos

PRÓXIMA ETAPA



MINUTA DE LPUOS – CONCLUÍDA
DISCUSSÃO DAS PROPOSTAS COM A COMUNIDADE



CONTATO



regpdpfor@fortaleza.ce.gov.br

[http://www.fortaleza.ce.gov.br/seu
ma/regulamentacao-do-plano-
diretor](http://www.fortaleza.ce.gov.br/seu
ma/regulamentacao-do-plano-
diretor)

O arquiteto Francisco Sales deu continuidade apresentando as informações cartográficas, primeiramente com o mapa geral de zoneamento da cidade, o mesmo do PDPFor, que foi retrabalhado e ajustada as incorreções encontradas nas zonas.

No mapa geral uma novidade foi implantada: ao invés da descrição do perímetro da zona, a parte interessada do mapa é extraída e a partir dela se pode ter um anexo com o detalhamento dos nomes das ruas que a contornam permitindo que desta forma fique mais claro o zoneamento. Além disso todos os parâmetros urbanos da zona em questão estarão contidos no próprio mapa facilitando na hora de projetar e com uma localização precisa.

O representante do IAB, Rodrigo Ponce de Leon indagou sobre o levantamento topográfico utilizado na elaboração dos mapas. O Arquiteto Francisco Sales informou que foram feitos com base no último



levantamento topográfico, de 2010, feito pela Secretaria de Finanças.

No mapa representativo do Sistema Viário, além da atualização foram inseridas as vias comerciais, que antes estavam numa tabela de difícil identificação. Os três mapas existentes foram atualizados: Conjunto de todas as vias, Vias Estruturais (Expressas e Arteriais) e Vias Complementares, incluindo as Paisagísticas.

Outra inovação considerada importante foi incorporada ao mapa indicativo das restrições das Áreas Aeroportuárias, manchas passaram a identificar os locais com problemas de gabarito, agora além da fácil localização pode-se também determinar o valor de incidência da restrição. Foi elaborada complementarmente uma cartilha de cálculo para as restrições, já divulgada no site da SEUMA.

Daniela Valente, representante do SINDUSCON, questionou sobre a possibilidade de criação de zonas específicas para organizar o crescimento em torno dos grandes equipamentos e citou como exemplos o Hospital Geral de Fortaleza, o Shopping Iguatemi e o Shopping RioMar.

O arquiteto Francisco Sales, explicou que este tipo de equipamento é considerado como polo gerador ou transformador das atividades. O mais recente caso é do Shopping RioMar que vem transformando a região como um todo, incluindo as ruas em seu entorno que se alteram independente do que a lei disser ou não. Como as atividades serão em função deste modelo de espacialização, as vias que contornam este equipamento terão um tratamento diferenciado, tendo seu uso incentivado de forma a compatibilizar o entorno às necessidades do grande equipamento.

O representante do IAB, Rodrigo Ponce de Leon complementou que na definição destas zonas outros fatores devem ser levados em conta, como por exemplo a base ambiental, estudo de solo e o projeto de mobilidade já existente.

De acordo com o arquiteto Francisco Sales, todos os fatores foram levados em conta na delimitação das zonas, em nenhuma delas foi deixado de verificar a infraestrutura, o adensamento e os indicadores, que só foram alterados nas áreas consideradas pertinentes. Feito o esclarecimento prosseguiu com a apresentação dos anexos.

Com relação ao Anexo 6 – Adequação dos subgrupos por classe às zonas - a representante do SINDUSCON, Daniela Valente perguntou se haverá um mapa específico para as Zonas Especiais. Em resposta o arquiteto Francisco Sales confirmou que existirá mapa e tabela somente para as AEAs, bem como para aquilo onde for detectado alguma dificuldade de compreensão.



Durante a explicação do Anexo7 – Classificação das Vias do Sistema Viário – o arquiteto Francisco Sales afirmou que a caixa proposta já está com a previsão do alargamento, mas que estas dimensões ainda poderão sofrer pequenas variações com base em estudos que estão sendo feitos.

Relacionado ainda ao Anexo 7, o representante do CRECI, Sr. Ernandes Nepomuceno, indagou se haveria intenção por parte da Prefeitura de criar nas vias expressas jardins, praças, áreas verdes ou se está previsto apenas a regulamentação das vias? Baseou sua pergunta no exemplo da via costeira de Natal, que não sofre invasões, e também no amparo da Lei Federal que permite a Prefeitura reservar determinadas áreas para venda a preço de mercado, citado como direito de preferência.

O arquiteto Francisco Sales respondeu que hoje estão disponibilizados dois instrumentos que se assemelham ao direito citado: o direito de Preempção e a Outorga de Construção, prevista no Estatuto, no PDP e reforçado na LUOS. Na Outorga, mais utilizada, é permitido usar em um outro local e até no mesmo terreno o direito de construir alterando-se o índice como forma de compensação, desde que a faixa de alargamento seja doada para o Município.

Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB indagou se houve alteração nas tabelas representativas do Anexo 8 – Adequação das Atividades ao Sistema Viário. Foi então explicado que todas as tabelas foram alteradas, simplificadas onde foi possível e sanados os problemas detectados. Complementou que hoje existe uma demanda muito grande com relação a uma maior espacialização das atividades e que com base na realização de um estudo feito caso a caso foram reagrupadas de forma diferenciada. Os impactos que cada atividade poderia ocasionar foram também analisados, tornando mais permissível a atividade.

Dando prosseguimento apresentou um conjunto de desenhos técnicos com definições de formas de acessos, rebaixos de calçadas, dimensionamento de vagas e sua ocupação na parte da frente do lote. Ressaltou que esta ocupação é um dos grandes problemas e também será motivo de muitos debates, porque uma das propostas é retirar o estacionamento externo ao lote, do tipo espinha de peixe, que tem uma influência direta com a via. Com essa medida as manobras passarão a ocorrer dentro do lote e conseqüentemente haverá uma diminuição do número de vagas disponíveis na área interna.

A questão já vem sendo discutida com representantes da Autarquia Municipal de Trânsito - AMC e do Plano de Ações Imediatas do Transporte e Trânsito de Fortaleza – PAITT, mas somente será finalizada em



um processo de discussão mais amplo, com a participação de todos, por conta de sua complexidade.

O objetivo desta medida é desobstruir as calçadas e priorizar o pedestre, sem esquecer que existe uma grande demanda por vagas de estacionamento na cidade. A proposta então será ampliar a possibilidade da implantação de estacionamentos coletivos horizontais (do tipo curral) e edifícios garagens para minimizar a demanda, ao mesmo tempo que os desenhos internos serão reestudados e debatidos até o momento de serem enviados a Câmara Municipal.

O representante do CRECI, Sr. Ernandes Nepomuceno expôs sua opinião sobre a ação falha da AMC, concordando com a urgência em se retirar os carros estacionados nas vias, mas questionou sobre a eficiência da medida, uma vez que o transporte público não atende a população.

De acordo com o Arq. Francisco Sales, esta questão é o grande dilema da equipe, atender a todas as variáveis levantadas: desobstruir os passeios, retirar os carros das vias, priorizar o transporte público e em contrapartida não prejudicar também o usuário de carro.

Encerrou a apresentação mostrando no último anexo um resumo de todas as vias com os usos permitidos em cada uma delas. Reafirmou ainda que a minuta está concluída e que o material exposto durante a reunião são os textos, os mapas e as tabelas finalizadas, no momento em estágio de revisão. O material será encaminhado para uma gráfica e distribuído em julho no seminário de apresentação e divulgação para a comunidade.

A representante do SINDUSCON, Daniela Valente indagou se as ZEIS foram determinadas nos mapas e o que se está pensando sobre a ocupação das mesmas, referindo-se à legislação.

O Arq. Francisco Sales explicou que não se está regulamentando ZEIS, porque devem ser regulamentadas em um plano específico, e que inclusive existe uma equipe dentro do Município, no IPLANFOR, tratando especificamente da questão de regulamentação. Reafirmou que todas as ZEIS que estão no PDPFor estão também determinadas no material apresentado, assim como aqueles aspectos relativos ao parcelamento e ocupação do solo.

Finalizando, o Arq. Francisco Sales reforçou o comprometimento da equipe em cumprir o prazo previsto para apresentação da Minuta, que será divulgada para efeito de análise e discussão durante os meses de julho, agosto, setembro e talvez até outubro, conforme estabelecido no cronograma inicial.





Os presentes elogiaram e aplaudiram o trabalho realizado e em seguida o Arq. Francisco Sales agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 07 de julho de 2015

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

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
PRESIDENTE DA CPPD

