



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

**ATA DA 141ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD**

**DATA: 08/07/2022**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET**

### **CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:**

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** Reinaldo Salmito; **SEINF** – José Roberto Resende; **SEUMA** – Luciana Lobo; **IPLANFOR** – Pedro Esdras; **HABITAFOR**- Verena Lima; **SEGER** – Ítalo de Andrade; **CDL** – Germano Belchior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **UFC** - Nádia Zurba; **DETRAN** – Gêssica da Silva Matias.

**Presidente da CPPD:** Luciana Mendes Lobo

**Secretária Executiva da CPPD:** Thais de Alencar Cândido

**Coordenadora da COURB:** Carla Camila Girão Albuquerque

**Expositores:** Débora Braga - Célula de Normatização (CENOR) da SEUMA.

**DEMAIS PARTICIPANTES:** Emílio Ary Neto; Natália Matos; OAB – Bruno Montenegro, SETFOR – Cláudio Ricardo; SEUMA – Camila Girão, Afrânia Gadelha, Maria Waldiane, Débora Braga, Hélady Cordeiro, Mariana Oliveira, Rebeka Said, Melissa Teixeira, Paulo Cid, Pedro Rabelo, Renato Oliveira, Samuel Costa, Tayane Evangelista, Victor Braid, Samuel Costa, RHQ Consultoria, Neto, Daniela Belfort, Dicelio Souza, Emily Cattani, Fabiana Tavares, Gessica Matias, Glecyslane Coelho, Ananda Queiroz, Ávila Almeida, Bruna Diógenes.

### **PAUTA ÚNICA:**

1. Estudo para a proposição de parâmetros específicos para atividade de LPOUS de Exploração de campos esportivos descobertos e sem pavimentação (beach tennis, vôlei de praia, quadra de tênis, futebol e outros esportes).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## **ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:**

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Camila Girão, deu início a 141ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, dando boas-vindas aos presentes, em seguida passou a palavra para a Presidente da Comissão, Secretária Luciana Lobo ao cumprimentar os participantes, desejou uma excelente reunião e enfatizou a função da CPPD em relação ao desenvolvimento urbanístico da cidade de Fortaleza e compromisso da comissão como instrumento complementar da legislação. Posteriormente, a Secretária Luciana Lobo declara o início da reunião e passa a palavra para a Coordenadora Camila Girão.

Em seguida, a Coordenadora Camila Girão apresentou a pauta única da reunião com a temática: Estudo para a proposição de parâmetros específicos para atividade de LPUOS de Exploração de campos esportivos descobertos e sem pavimentação (beach tennis, vôlei de praia, quadra de tênis, futebol e outros esportes). Após ler a pauta, a Coordenadora Camila Girão convida a gerente da Célula de Normatização (CENOR) Débora Braga para fazer a apresentação do pleito. Com isso, Débora Braga (CENOR) saúda cordialmente a todos, agradece e inicia a explanação a temática abordada.

A gerente Débora Braga (CENOR) explica que a pauta vigente consiste na definição de parâmetros para a exploração de campos esportivos descobertos e sem pavimentação. Em seguida, inicia a exposição do pleito, afirmando que esta atividade segundo a legislação vigente, trata-se de um projeto Especial (PE) que de acordo com o artigo 172 consistem em empreendimentos públicos e privados que, por sua natureza ou origem, demandam análise específica pelo município. Seguindo com a reunião, a gerente Débora Braga explana que, conforme a legislação vigente, alguns parâmetros dos Projetos Especiais (PE) são objeto de estudo e devem ser apresentados para a Comissão permanente de avaliação do Plano Diretor (CPPD) para definição e utilização para análise posterior. Dando continuidade à apresentação, a gerente aborda que a atividade em discussão pertence ao Grupo Institucional, Subgrupo, Equipamentos para Cultura e Lazer- ECL que se caracteriza pela a exploração de campos esportivos descobertos sem pavimentação.

Posteriormente, a gerente enfatiza e caracteriza a natureza das atividades em análise, citando exemplos de esportes, como: beach tennis, vôlei de praia, quadra de tênis, futebol e outros esportes que vem ocupando a malha urbana de Fortaleza. A gerente Débora Braga (CENOR) enfatiza, por meio de uma



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

reportagem do jornal Diário do Nordeste, o crescimento das práticas esportivas dentro do município. No entanto, Débora Braga ressalta que os esportes citados não são amparados pela legislação e com isso, não estão legalizados no município de Fortaleza sendo necessário parâmetros específicos para o uso e funcionamento desse tipo de ocupação.

A gerente também aborda os impactos causados a malha urbana do município e a similaridade com outras atividades que já possuem parâmetros na legalização, observando que estas caracterizam-se pelo baixo impacto. Sendo assim, são práticas que auxiliam na saúde e no bem-estar dos usuários e, portanto, verificou-se uma similaridade dessas práticas com as atividades realizadas nas academias, como: dança, ginástica, esportes e natação. A gerente Débora Braga também exemplificou a incorporação de quadras esportivas de suas dependências que já são licenciados pelo município, uma vez que se assemelham quanto ao público, ao objetivo e ao caráter de ocupação. Desse modo, a gerente propõe a assimilação de parâmetros de classificação, adequabilidade, recuos e normas aplicadas à atividade pertencente ao Grupo e Subgrupos de Serviços Pessoais (SP), descrita como Academia de dança, ginástica, esporte e natação do código 92.39.83, conforme disposto no Anexo cinco, tabela cinco ponto nove da Lei Complementar de parcelamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza número 236/2017. Entretanto, a gerente assevera que a definição do número mínimo de vagas obrigatórias para automóveis não será relacionada à atividade de academia, visto que há uma diferenciação para as atividades em campos descobertos e que será definida por meio de estudos específicos realizados pela Célula de Normatização (CENOR).

Dando continuidade à sua fala, a gerente citou as possibilidades de acesso às quadras pelos usuários. Ao analisar às quadras descobertas e sem pavimentação, Débora Braga (CENOR) exemplificou o esporte beach tennis e percebeu que a capacidade de utilização da quadra comporta seis usuários e prevendo o uso do automóvel particular por duas pessoas, verificou que seria necessário espaço de estacionamento para três automóveis no local por cada quadra na ocupação máxima. Desse modo, calculou que era preciso três vagas a cada duzentos e vinte metros quadrados, metragem padrão para a quadra de beach tennis e outros esportes.

Com essas informações, a gerente Débora Braga (CENOR) propõe o uso de duas quadras que resultaria numa ampliação de usuários, passando de seis para doze e que, desse modo, não causaria um fluxo considerável de veículos e pessoas. No fim de sua fala, a gerente enfatizou que a proposta é a definição de até quinhentos metros quadrados de área do terreno para a dispensa do valor mínimo de vagas. Contudo, a gerente ressaltou que com a ocupação de três quadras ou mais aumentaria o fluxo de pessoas e dessa maneira, propôs que acima de quinhentos metros quadrados de área do terreno, a definição para vagas de



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

estacionamento seria de duas a cada cem metros quadrados.

Após a demonstração das propostas, a gerente Débora Braga (CENOR) expõe uma síntese de proposições para deliberação, afirmando que as características das áreas de exploração de campos descobertos e enfatizando que até quinhentos metros quadrados o número mínimo de vagas de estacionamento definido por estudo específico é dispensado e para área acima quinhentos metros quadrados, se estabeleceu duas vagas por cem metros quadrados de área de terreno. A gerente salientou que as áreas descobertas não se caracterizavam por áreas construídas. Por fim, a gerente da CENOR finaliza sua apresentação, agradece pelo espaço e passa a palavra para a Coordenadora Camila Girão e para os demais conselheiros.

A Coordenadora Camila Girão agradece pela participação e abre espaço para as discussões, questionamentos e esclarecimentos. O primeiro conselheiro a se manifestar é Reinaldo Salmito da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE) que questiona se o enquadramento se refere à exploração de campos descobertos e sem pavimentação. A Coordenadora Camila Girão afirma que sim e o conselheiro confirma o esclarecimento sobre a matéria abordada. Em seguida, a Coordenadora Camila Girão passa a palavra para a professora Nádia Zurba da Universidade Federal do Ceará (UFC) que afirma ter estudado o conteúdo anteriormente, visto que para ela era uma novidade o conhecimento sobre a regulamentação. Posteriormente, a professora Nádia (UFC) realizou alguns questionamentos acerca do assunto em análise. O primeiro diz respeito se a área é de uso público, se existe algumas restrições ou ampla utilização. A professora complementa seu questionamento, indagando se existe alguma diferença ou se é abordado nessa regulamentação e nesses valores. Outro questionamento feito pela conselheira relaciona-se ao acesso de pessoas com deficiências e idosos, não só no quesito de vagas para automóvel, mas também ao acesso de às áreas e às atividades.

Feito os questionamentos a coordenadora Camila Girão passa a palavra para a gerente Débora Braga que agradece as perguntas e responde a primeira, afirmando que para as áreas públicas que se caracterizam por atividades físicas e recreativas no município, tais ocupações são analisadas pelo Parecer Normativo nº 25 da CNDU que versa sobre os parques urbanos e áreas de lazer de caráter público. O documento possui parâmetros específicos que são similares aos equipamentos de utilidade pública e com isso, por ser de caráter público e de interesse da população geral, a gerente Débora Braga afirmou que julga necessário a diferenciação entre essas ocupações, já que para as áreas públicas já são licenciadas. Nesse momento, a Coordenadora Camila Girão interveio a resposta da gerente e esclareceu a conselheira Nádia Zurba (UFC) que se tratava de atividades estritamente privadas. A gerente Débora Braga continuou sua fala afirmando que há parâmetros

definidos para as áreas como as areninhas, por exemplo, que já são licenciados por parâmetros específicos de natureza pública. No caso de espaços privados não há definição específica. Quanto a acessibilidade, a gerente afirma que o Código da Cidade, Lei Complementar de 2019, já traz exigências para tal mérito. Para acessibilidade de pessoas com deficiência e idosos, a gerente da CENOR ressalta que as definições estão amparadas pela lei municipal. A professora Nádia (UFC) agradeceu os esclarecimentos e salienta que como havia colocado um número de vagas e as pessoas que realizam as atividades há muita discriminação e nem há uma previsão sobre os usuários, mas que havia compreendido a proposta de licenciamento privado. A Coordenadora Camila Girão agradece a professora Nádia (UFC) e a gerente Débora, finalizando seus esclarecimentos, complementa ao dizer que no estudo estão apontados os parâmetros não definidos aplicados a essa atividade.

Dando continuidade as discussões, a Coordenadora Camila passa a palavra para a doutora Denise Sobreira da Procuradoria Geral do Município de Fortaleza (PGM) que faz uma ressalva quanto à análise do processo. A doutora Denise (PGM) abre espaço para os demais conselheiros se manifestarem e ressalta em sua fala que o processo em questão se trata de Projeto Especial (PE) que não possui parâmetros específicos definidos na lei e que o órgão responsável pelo estudo trouxe como paradigma as atividades por área construída e o estacionamento por área do terreno. No entanto, a conselheira deixou claro que a similaridade usada para o caso analisado é diante da possibilidade legal para esse caso em específico, pois de acordo com o artigo 172, que estabelece o enquadramento dos Projetos Especiais (PE) de atividades que não estão relacionadas ao anexo quinto, estas precisarão de um estudo específico da SEUMA e levado a apreciação da CPPD, isto é, daquele caso específico. A doutora Denise (PGM) também afirma que o conselho não está criando normas para outras solicitações posteriores. Desse modo, indaga a gerente Débora Braga se a CPPD estaria criando parâmetros para este caso em específico e não para outros futuros. Após a fala da conselheira, a gerente Débora Braga (CENOR) responde sua indagação, afirmando que os parâmetros estão sendo definidos para a atividade em questão e que foi uma decisão do setor trazer esses questionamentos sobre os parâmetros específicos e complementou sua fala asseverando que as ocupações das atividades se enquadrariam dentro do mesmo código da LPOUS para que houvesse um melhor aprimoramento desse estudo específico para situações posteriores. Nesse caso, o parâmetro analisado diz respeito à atividade em questão e dessa maneira, a gerente afirmou que não se está criando normas porque o artigo 172 prevê a criação dos parâmetros urbanísticos. A doutora Denise (PGM) ressalva que a CPPD não substitui a lei, a norma geral. Ela utiliza o mesmo artigo ao afirmar que o caso levado a comissão deve ter conhecimento da SEUMA por não possuir



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

norma e que sofrerá uma normatização para determinado caso. A conselheira ressalta que se deve tomar cuidado com o uso da comissão para substituir parâmetros que não estão na lei, mas que são Projetos Especiais e quando o Plano Diretor aborda estes projetos leva em consideração a localidade e a realidade específica. Com isso, a doutora Denise (PGM) afirma que há substituição da norma, uma vez que o processo analisado não leva em consideração a localização e a sua realidade. Ela reafirma que o que está correto por lei é que não tenha normatização, sofrendo individualmente os processos admitidos na SEUMA.

A Coordenadora Camila Girão agradece as explicações da conselheira e passa a palavra para conselheira Verena Lima representante da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) que fez uma sugestão diante da fala da doutora Denise (PGM) se não caberia levar essa discussão da definição dos parâmetros para revisão da LPOUS que ocorre em paralelo ao Plano Diretor. A coordenadora Camila Girão agradece a sugestão e posteriormente, passa para o regime de votação. A doutora Denise (PGM) expõe seu voto contrário alegando que a criação de parâmetros deve ser casuístico, uma vez que é favorável a normatização deste caso específico e não como norma geral. O conselheiro Reinaldo Salmito (SDE) expõe seu voto contrário em concordância com a doutora Denise (PGM) e afirmando que as alterações devem ser feitas por meio da lei. Já a conselheira Luana do Sindicato da Construção Civil do Estado do Ceará (SINDUSCON) ressalta que não conseguiu realizar uma análise colegiada e por conta disso, se absteve da votação, alegando que se aprofundará junto com os demais diretores do SINDUSCON. Por meio do chat de mensagens, o conselheiro Pedro Esdras representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (INPLANFOR) expressa seu voto de abstenção.

O conselheiro Ítalo Andrade da Secretaria Municipal de Gestão Regional (SEGER) vota contrário em concordância com a fala da doutora Denise (PGM). A conselheira Verena (HABITAFOR) expressa uma dúvida mediante a fala da doutora Denise (PGM). A conselheira indaga se o pleito não estaria cancelado. A coordenadora Camila Girão afirma que não, pois está no regime de votação. Desse modo, a conselheira Verena (HABITAFOR) expressa seu voto contrário em concordância com a fala da doutora Denise (PGM). Seguindo com o regime de votação, a Coordenadora Camila Girão passa a palavra para a professora Nádia Zurba (UFC) que ressalta a pertinência das colocações da doutora Denise (PGM) no que concerne ao poder de deliberação da comissão. Por outro lado, abre-se uma jurisprudência de parâmetros que não possuem definição. Por conta disso, a professora Nádia vota favorável ao conteúdo com a observância a amplitude que esse documento gera. A conselheira justifica seu voto, já que se trata de uma contribuição, mas que seria importante que houvesse uma especificação esclarecendo que é aplicável para uma determinada situação



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

específica.

A coordenadora Camila passa a palavra para o conselheiro Reinaldo Salmito (SDE) que indaga se há casos específicos na SEUMA. O conselheiro perguntou se não seria possível destacar tais casos porque todos os demais conselheiros estão favoráveis a matéria e que a dificuldade, conforme a Dra. Denise (PGM) é a forma a qual não foi vinculado a um processo específico. O conselheiro afirma que destacando as matérias específicas, a SDE votaria favorável ao pleito. Em resposta, a Coordenadora Camila Girão esclarece que é uma atividade com um grande volume na cidade e que há alguns processos que estão embarreirados porque não há instrumento para avaliação. Dessa maneira, a coordenadora afirma que o setor entende que há uma sequência de processos similares e afirma que trazer a atividade em questão para que pudesse ser aplicado de maneira semelhante ao processo, pois se caracterizam como atividades de baixo impacto. A coordenadora também ressaltou que o objetivo para discutir o processo seria dar celeridade e efetividade aos pleitos similares que estão chegando e os embarreirados.

Posteriormente a fala da coordenadora Camila Girão, a doutora Denise (PGM) esclarece que a natureza da discussão é fundamentada, técnica, viável, juridicamente possível e sem vício. A conselheira questionou que se há vários processos requerendo esses parâmetros que se tenha o nome e número dos processos e que se deve aprovar por processo. Isso não quer dizer que os parâmetros aprovados servirão para outros processos. A conselheira Denise (PGM) afirma que casuisticamente pode-se criar normas que não estão na lei, mas não se deve normatizá-la em geral. A coordenadora Camila Girão, em resposta, afirma que para que haja consenso é necessário representar as solicitações existentes, posto que se assemelham ao pleito em questão. A doutora Denise (PGM) ressalva que a matéria deve ser aprovada de forma específica se não o processo possui anulabilidade intrínseca, já que estão normatizando, isto é, invadindo a matéria da lei. Após a fala da doutora Denise (PGM), a gerente Débora Braga acrescenta que é necessário salientar que toda atividade especial de análise e orientação prévia de acordo com a lei.

Diante da explanação, a Secretária Luciana Lobo (SEUMA) faz sugestão para o encaminhamento baseado no que foi discutido pela doutora Denise (PGM) e que tem realmente uma pertinência muito forte. Por sua vez, a secretária sugere a suspensão da pauta em discussão vigente para que possa remeter aos conselheiros os casos específicos que estão na SEUMA. Desse modo, envia-se os casos específicos para avaliação e conhecimento dos conselheiros, esclarecendo que existe a possibilidade de aplicação das discussões para esses processos específicos. Enquanto isso, caminha-se para fazer uma normatização. Não havendo necessidade de ter outro bloco, se discutiria novamente na CPPD. A secretária compreendeu que



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

todos os pontos colocados pela doutora Denise (PGM) serão atendidos. Por fim, abre espaço para a participação dos conselheiros.

A professora Nádia (UFC) manifesta concordância com a apresentação dos casos específicos para sanar a anulabilidade. O conselheiro Reinaldo Salmito (SDE) parabeniza a abordagem de votação em bloco sugerida pela secretaria Luciana (SEUMA). Logo, a secretaria Luciana sugere também a preparação de um documento para os conselheiros objetivando que entendam os casos que tramitam na SEUMA. Além disso, afirma que uma vez enviada a documentação, será retomada a reunião, não sendo preciso uma nova convocação porque está será suspensa. Por fim, a secretaria coloca em votação a suspensão da reunião e o retorno posterior ou se algum conselheiro era contrário à sugestão. No chat, Ítalo Andrade (SEGER) concorda com a suspensão da reunião. A professora Nádia Zurba (UFC) fez uma sugestão de criação de documentos internos que regem projetos pela SEUMA com validade somente no órgão. A doutora Denise afirma que é apenas a instrução com o nome, número e requerente dos processos. A secretaria Luana Lobo (SEUMA) indaga qual publicação a conselheira Nádia se refere. Em resposta, a doutora Denise (PGM) afirmou que se tratava de mais informações sobre os processos. A conselheira também afirmou que a publicação requerida é o envio para todos os membros do conteúdo do pedido de cada um dos solicitantes. Em resposta ao comentário, a professora Nádia (UFC), afirmou que não seria necessariamente a instrução dos processos, podendo ser uma circular dentro da SEUMA de modo que tal documento seja válido dentro do órgão. No chat, a conselheira Luana (SINDUSCON) que o que a professora sugere é uma Instrução Normativa. A doutora Denise (PGM) questiona que instrução normativa seria essa, já que não houve votação. A professora Nádia (UFC, em resposta, argumenta que seria um instrumento normativo de avaliação pela SEUMA que serviria para que os técnicos que estão elaborando os documentos a serem enviado para a CPPD tenham uma base fundamentada. A doutora Denise (PGM) afirma que para isso há a própria lei. Por sua vez, a professora Nádia (UFC) afirma que tais documentos seriam voltados para os casos específicos não contemplados por lei. A doutora Denise (PGM) afirma que para esse tipo de casos específicos os processos deverão ser encaminhados para a comissão com suas devidas informações.

A professora Nádia (UFC) comenta que a questão dos projetos especiais ficou claro, mas o que ela se refere é uma orientação para técnicos da SEUMA. A doutora Denise (PGM) salienta que os técnicos seguem o reto da lei e assevera que a SEUMA trabalha de acordo com a legislação vigente e nesse pedido em especial, o único erro foi não trazer as informações sobre os processos. A professora Nádia (UFC) sugere um instrumento normativo interno que também é válido para situações específicas. Por fim, conclui sua fala agradecendo o



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

espaço.

A secretária Luciana Lobo (SEUMA) reafirma o envio dos casos específicos para que os conselheiros possam compreender a matéria em análise e para que a deliberação se aplique aos casos debatidos. A secretária também ressalta que a cidade é dinâmica e que por isso, a legislação sozinha não consegue suportar as mudanças, necessitando de alterações. A secretária Luciana Lobo (SEUMA) ainda reafirmou o compromisso de envio dos processos específicos. A coordenadora Camila Girão questionou que com uma votação e a emissão do relatório atualizado com as informações solicitadas se seria o suficiente. A secretária Luciana Lobo (SEUMA) compreendeu que sim. A doutora Denise (PGM) comentou que os processos possuem a mesma finalidade.

Concluída as manifestações dos conselheiros, a secretária Luciana Lobo (SEUMA) anunciou a suspensão da reunião e que a comissão entrará em contato para uma nova reunião com as informações requisitadas no momento, entre outros esclarecimentos.

Findado os informes, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

#### **CONTINUAÇÃO 141ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD**

A continuação da 141ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, ocorreu no dia 27/07/2022, onde a Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Camila Girão, deu prosseguimento a 141ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, dando boas-vindas aos presentes, em seguida passou a palavra para a Presidente da Comissão, Secretária Luciana Lobo que iniciou sua palavra informando da continuação da 141ª Reunião da CPPD Extraordinária a qual foi paralisada para que os expositores trouxessem mais informações para os membros e em seguida seria dado início uma outra reunião.

Logo após, repassou a palavra para a Coordenadora Camila Girão, que iniciou sua apresentação e posteriormente ressaltou o que a Dra. Luciana Lobo havia colocado referente a retomada da 141ª reunião extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, em que foi realizada no dia 29/06/2022, onde foi solicitado a apresentação de maiores informações no relatório o qual foi encaminhado aos conselheiros e a complementação seria realizada na presente reunião, no mais, a pauta a ser reapresentada será as novas informações inseridas no relatório.

Dando continuidade à pauta, a Coordenadora Camila Girão convidou a Gerente de Normatização



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

(CENOR/COURB/SEUMA), Débora Braga para dar início a apresentação do pleito.

Ao iniciar, a Gerente Débora Braga começou sua palavra informando que a pauta a ser apresentada é a continuação sobre a definição de diretrizes e parâmetros de ocupação para atividade de Exploração de Campos Esportivos descobertos e sem pavimentação, que foram apresentados nos processos que estão em análise pela Célula de Normatização que são: processo S2022033914 que possui como assunto Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, cujo requerente é Arena 085 Produção e Promoção de Eventos LTDA, processo S2022035486 referente a Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, possui como requerente Flávia de Franca Rola e processo S2022037104 dispõe sobre Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial do respectivo requerente Arena Coco Beach Tennis LTDA.

Dando continuidade à sua fala, a Gerente Débora Braga ressalta a pauta que é sobre os campos esportivos e sem pavimentação e que será apresentado um estudo para a composição de parâmetros específicos para a referida atividade.

A presidente da Comissão, Dra. Luciana Lobo, questiona a Gerente Débora o porquê de apresentar novamente, visto que já havia levantado a questão na reunião anterior, a Gerente responde que irá justificar alguns questionamentos que foram levantados na reunião passada, incluindo os artigos que foram utilizados e explicar como seguiram com a utilização.

Dando prosseguimento, a Gerente Débora Braga inicia uma breve explicação sobre o que são esses projetos especiais de atividades para reiterar na CPPD, a mesma começa citando a Lei de Parcelamento de uso e ocupação do Solo (LPUOS – LC nº236/2017) em que os projetos especiais (PE) são os empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandam uma análise específica quanto à sua implantação no território do Município, onde o parágrafo primeiro do Art.170, também considera como Projetos Especiais (PE) os Polos Geradores de Viagens (PGV) e que são indicados na referida lei em seu anexo 5. A gerente Débora Braga explana sobre uma tabela referente a classificação das atividades de exploração de campos esportivos sem pavimentação indicando como anexo 5.

Dando continuidade, a Gerente da Célula de Normatização (CENOR), de maneira sucinta, sucede sua fala explicando para o que é utilizado o processo de análise de orientação prévia para projeto especial, onde esclarece que o mesmo é responsável por fornecer diretrizes que são utilizadas para a elaboração de estudos de viabilidade de implantação de projetos de empreendimentos com previsão de exercício de atividade(s) classificada(s) como Projeto Especial – PE de acordo com o Art.176 da LPUOS – LC nº236/2017. Continuando,



**Fortaleza**  
PREFEITURA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

a gerente da CENOR enfatiza que esses processos, no ato da análise, possuem como objetivo a realização da apuração do pleito por meio do conceito geral do projeto que é o memorial descritivo que é incluindo dentro dos autos do processo de forma obrigatória, descrevendo qual atividade estará sendo pretendida, previsão referente a área construída, área total do terreno e quais atividades e programas que serão exercidos, a gerente Débora Braga continua, falando que geralmente não é apresentado plantas como também partes do projeto mais avançado e que para que a citada célula possa analisar os impactos que podem ocasionar no meio urbano como também sua adequação à via ou zona determinada é feita pela localização da matrícula, documento que também deve ser inserido nos autos do processo de maneira obrigatória. Em sequência, a gerente clarifica sobre o posicionamento que é fornecido no Parecer Comunicado, onde é resultado da análise do processo, em casos de conclusão favorável, o Parecer irá definir as diretrizes que o projeto deverá adotar ou até mesmo se adequar, como recuos mínimos, número de vagas e dentro outros parâmetros urbanos de ocupação definidos para a zona onde a matrícula se localiza dentre outro parâmetro de acordo com cada solicitação. Prosseguindo, a gerente informa quais as duas situações que uma análise de orientação prévia será passível de deliberação pela CPPD, a gerente explana a primeira explicando que é quando a atividade apresentada pelo(a) requerente precisa de definição de parâmetros classificados na lei como objeto de estudo, conforme o Art.169 da lei de parcelamento uso e ocupação do solo e o segundo caso é quando o pleito apresentado pelo requerente, necessita de uma flexibilização de parâmetros, cujo, essa flexibilização se caracteriza como interesse de uma utilidade do município para benefício da população. Continuando, a gerente Débora Braga informa que a pauta específica a qual se refere é sobre a definição de parâmetros classificados como objeto de estudo. Seguindo, a gerente dá uma sucinta explicação sobre o Art.179 da LPUOS, onde ele coloca que quando a análise de atividades de projetos especiais que demandam estudos específicos, que são declarados em lei como objeto de estudo, os pontos que não são regularizados pela referida lei, o parecer emitido pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente será submetido a consideração pela Comissão Permanente do Plano Diretor – CPPD. Dando prosseguimento a sua fala, a gerente fala sobre o anexo 5, tabela 5.20, onde diz que as atividades de exploração de campos esportivos descobertos e sem pavimentação é classificada como projeto especial 3pe, onde o número mínimo de vagas para estacionamento será objeto de estudo, enquanto no anexo 8 por conta da adequação de normas de uso adequado para o sistema viário a legislação coloca que a classificação da atividade 3pe, que abrangem esses campos esportivos sem pavimentação, será objeto de estudo, no que se diz respeito a adequação, adequabilidade a via e as normas aplicadas também dos recuos mínimos, por tanto, esses parâmetros que são objetos de estudo na lei, foram objeto de estudo específicos o qual está sendo apresentado para os conselheiros que foram enviados pelo



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

relatórios para que essa definição fosse deliberada por esta comissão de acordo com o Art.179.

Em sequência, a gerente informa que como houve uma explicação, dará início aos estudos específico, para apreciar a definição da adequabilidade, recuos, normas e números de vagas mínimas para estacionamento para atividade de exploração de campos esportivos descobertos e sem pavimentação, além disso ressalta que o mesmo foi apresentação na primeira parte dessa reunião.

Continuando, a gerente informa que irá apresentar a localização dos processos que originaram esses estudos específicos, onde o primeiro é o processo nºS202233914 – SEUMA, onde a matrícula a qual foi apresentada nos autos, está localizada na rua Doutor José Furtado, quadra 038, localizada em zona de ocupação moderada, no bairro Cidade dos Funcionários e que de acordo com o memorial descritivo apresentado nos autos, o requerente pleiteia a construção de quatro quadras descobertas e sem pavimentação e apresenta um terreno de 1.165,36 m<sup>2</sup> de área total e uma previsão de 69,76 m<sup>2</sup> de área construída.

Prosseguindo a sua fala, a gerente inicia a apresentação do segundo processo de nº S2022035486 – SEUMA que possui como requerente Flavia Franca Rola, onde a matrícula a qual foi apresentada nos autos, está localizada na Avenida Almirante Henrique Saboia, nº 143, na zona preferencial 2, no bairro Cocó e que de acordo com o memorial descritivo apresentado nos autos, o projeto irá se tratar da construção de 14 quadras esportivas descobertas e sem pavimentação, onde, o terreno utilizado possui 6.484,70 m<sup>2</sup> e 650 m<sup>2</sup> de área estimada para área construída.

A gerente Débora Braga, prossegue apresentando o terceiro e último processo de nº S2022037104 – SEUMA que possui como requerente a Arena Coco Beach Tennis LTDA, localizada na Rua Vicente Linhares nº 3585 e que se encontra em zona de ocupação consolidada no bairro Cocó, onde o memorial descritivo apresentado, o projeto trata-se de construção de uma arena voltada para a prática de esportes de areia e o terreno possui 3.233 m<sup>2</sup> e uma previsão de 15.2 m<sup>2</sup> de área construída.

Seguindo com a apresentação, a gerente mostra os slides referente a caracterização dessas atividades, além de ressaltar que os mesmos já forma mostrados na primeira parte desta reunião. Continuando, a gerente informa que a preposição a qual está apresentando, consiste na assimilação de parâmetros de classificação quanto a adequabilidade, recuos e normas aplicados à atividade pertencente ao grupo serviços, subgrupo serviços pessoais, descrita como Academia de dança, ginástica, esportes e natação, código 92.39.83, conforme está disposto no anexo 5, tabela 5.9 da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo LC nº 236/2017, enquanto a definição de vagas está relacionada a área do terreno com a quantidade de vagas mínimas obrigatórias a ser



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

exigida.

Seguindo, a gerente da CENOR, mostra a tabela de nº 05, referente a assimilação dos parâmetros a serem utilizados e o estudo específico da definição de número de vagas obrigatórias mínimas para estacionamento, onde, até 500 m<sup>2</sup> está dispensada o número mínimo de vagas e a cima de 500 m<sup>2</sup> e seriam duas vagas a cada 100 m<sup>2</sup> da área do terreno. Além disso, informa que esses parâmetros de classificação, adequabilidade e recuos seriam referentes a atividades de acordo com o terreno.

Após a finalização da sua apresentação, a gerente Débora Braga, passa a palavra para os conselheiros. A coordenadora Camila Girão informa que abriu o momento para tirar as dúvidas que ainda está sobrepondo e que enquanto ninguém se manifestava, a mesma iria iniciar a aferição da frequência dos conselheiros presentes. Logo após, o conselheiro José Gama do Sindicato da Construção Civil (SINDUCON) se manifesta e informa que ficou uma dúvida quanto a classificação de classe 1 e classe 2 por PGV1 o porte 250 m<sup>2</sup> possui a observação 1 a qual se refere que essa área está relacionada a área construída, então o referido conselheiro, questiona se a área das quadras mesmo sendo descoberta, será considerada área construída para efeito de parâmetros de classe. A gerente Débora Braga, agradece ao questionamento e em seguida responde ao Senhor Gama (SINDUCON) que essas áreas descobertas não serão consideradas a área construída e que para efeitos de recuo como não diz respeito a certificações nos termos do projeto, e que as vagas do estacionamento estão relacionadas a áreas do terreno em que as quadras iram afetar em que a quantidade de veículos irá gerar. O Senhor Gama (SINDUCON) agradece e a Coordenadora Camila Girão deixa aberto para mais questionamentos a mesma inicia o regime de votação, visto que não há mais inscritos, dando prosseguimento a coordenadora pede para que os membros que estão de acordo permaneçam como estão e os que são contra ou se abstém que se manifestem na caixa de mensagens ou ligando o microfone. Como não houve nenhuma manifestação contrária ou abstenção a coordenadora, informa que o pleito foi aprovado e finaliza a Centésima Quadragésima Primeira reunião extraordinária da Comissão Permanente do Plano Diretor – CPPD.

Findado a votação, se deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 08 de julho de 2022

**Carla Camila Girão Albuquerque**  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

**Luciana Mendes Lobo**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número Y2SD7AXX

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1665586 e código Y2SD7AXX

**ASSINADO POR:**