

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 69ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 19/08/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC - Rosina Lopes; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEINF** – André Daher; **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; **ACEC** – Eduardo Alessandro Schuster; **CMFor** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Osmar Delboni Júnior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDUSCON** – Luana Marques, José Carlos Braide Nogueira da Gama.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Ponte Caminha Muniz

Secretária Executiva: Maria Stella Xerez Mota

Coordenador da COURB: Prisco Bezerra Júnior

Expositores: Prisco Bezerra Júnior – SEUMA/COURB
Thiago Maranhão - CENUR/COURB
Regina Costa e Silva - CECON/SEUMA
Luciano Guimarães – GAU - Guimarães Arquitetura e Urbanismo

PARTICIPANTES: **PGM** – Fernanda Diogénes; **DETRAN** – Emiliana Araújo Gifoni; **SEUMA/COURB** – Roberto Sá Antunes Craveiro, Rosana Coelho, Isabelle Monteiro, Simone Mendes, Thiago Maranhão, Sarah Carneiro; **SEUMA/ASSESP** – Rojestiane Nobre; **SEUMA/CECON** – Regina Costa e Silva; **SINDUSCON** – Daniela Valente, Tiago Felipe; **SINDIÔNIBUS** – Arthur Silva; **DETRAN** – Emiliana Araújo Gifoni; **UFC** – Luis Renato Pequeno; **GAU** – Luciano Guimarães;

PAUTA:

1. Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada do Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga;
2. Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva.



ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Arq. Rojestiane Nobre, Assessora da ASESP, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e prestando informações relacionadas as Operações Urbanas Consorciadas – OUCs e sobre o processo de Regularização de Obra, onde de acordo com a lei, alguns processos serão encaminhados a CPPD para avaliação e validação daquilo que será permitido regularizar.

Justificou a ausência da Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz que foi convocada para uma reunião no Gabinete do Prefeito, e por oportuno convidou aos presentes para participarem do VIII Fórum Adolfo Hebster, a realizar-se dia 21/08/2015 no auditório da Câmara de Dirigentes Lojistas – CDL, onde serão apresentadas a Minuta do Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza e o Código da Cidade.

Dando prosseguimento, passou a palavra para a Arq. Regina Costa e Silva, Gerente da CECON que iniciou sua explanação reafirmando o pacote de intenções do processo de regularização de aproximar a cidade real da cidade legal com base na Lei nº 10.334, de 01 de abril de 2015. Uma nova modalidade de processo foi criada no rol de procedimentos adotados pela SEUMA, disponível também no site, a Regularização de Edificação que segue os mesmos parâmetros da aprovação do Alvará de Construção e do Projeto Arquitetônico, sofrendo modificações nos procedimentos e na abrangência de permissividade do que pode ser considerado dentro do processo de aprovação do projeto. Uma Comissão Especial vinculada a SEUMA emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação.

O processo de análise dos projetos já está em andamento, com casos julgados, alguns indeferidos e outros que requerem a anuência da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, no caso destes, medidas compensatórias deverão ser aplicadas.

O representante do SINDUSCON, o Sr. Gama indagou sobre a quantidade de processos já deferidos. A arq. Regina Costa e Silva, da CECON, informou que em torno de seis projetos já foram deferidos, e que estes passaram apenas pela Comissão Especial uma vez que atenderam corretamente a legislação, mas não chegaram a aprovar o projeto. Nos casos em que o projeto está em desacordo com a zona, ou via ou algum outro parâmetro urbanístico, são encaminhados para a CPPD.

O Arq. Prisco Bezerra complementou que na próxima reunião da CPPD serão submetidos alguns processos de Regularização de Obra Construída e comprometeu-se ainda a apresentar um quadro geral com a



quantidade de processos protocolados na SEUMA, além dos relatórios individuais de cada processo que serão encaminhados através de e-mail aos conselheiros antes da reunião.

Prosseguindo, o Arq. Prisco Bezerra sugeriu que após a apresentação das propostas das Operações Urbanas Consorciadas fosse votada primeiramente a possibilidade da “ideia” da operação ser passível de aprovação” e no intervalo até a próxima reunião - dia 02/09/2015 - aguardar por parte dos conselheiros o envio de propostas de alterações ou complementações. Somente após este momento, as Minutas seriam fechadas com a PGM e as versões finais enviadas aos conselheiros, seguindo o processo para o Gabinete do Prefeito e posteriormente para a Câmara Municipal de Fortaleza.

Com a proposta aceita pelos presentes, foi iniciada a apresentação da Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, material previamente enviado por e-mail aos conselheiros:

CONTEXTUALIZAÇÃO

SISTEMA DE ÁREAS VERDES:

Elaboração do Projeto de Lei do Sistema Municipal de Áreas Verdes, que regulamenta os artigos 19 e 20 do Plano Diretor de Fortaleza (Discutido e Aprovado pelo COMAM. Em análise pela Procuradoria Geral do Município)

Art. 19 - Integram o sistema de áreas verdes os espaços ao ar livre, de uso público ou privado, que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer, recreação e à proteção ou ornamentação de obras viárias.

Art. 20 - São ações estratégicas para o sistema de áreas verdes:

I - promover o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II - a gestão compartilhada com a sociedade civil e iniciativa privada das áreas verdes públicas significativas;

III - a disciplina das áreas verdes particulares significativas pelo sistema de áreas verdes dentro do Sistema Municipal de Meio Ambiente, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;



IV - a manutenção e ampliação da arborização de vias públicas;

V - a recuperação de áreas verdes degradadas, de importância paisagístico-ambiental;

VI - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas;

DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO DOS PARQUES URBANOS DAS LAGOAS DE FORTALEZA:

Art. 1º - Fica estabelecida a criação dos Parques Urbanos das Lagoas do Município de Fortaleza, área verde urbana pertencente ao Sistema Municipal de Áreas Verdes, abaixo relacionadas:

- I. Lagoa da Parangaba
- II. Lagoa do Porangabussu
- III. Lagoa da Messejana
- IV. Lagoa Maria Vieira
- V. Lagoa da Itaperaoba
- VI. Lagoa do Mondubim
- VII. Lagoa do Opaia
- VIII. Lago Jacarey
- IX. Lagoa do Catão
- X. Lagoa da Maraponga
- XI. Lagoa do Papicu

Art. 3º- As demais lagoas do Município de Fortaleza terão seus limites definidos posteriormente para efeito de criação de parques urbanos ou de parques lineares, se em conjunto com outros recursos hídricos, em consonância com a legislação ambiental e municipal vigente.

DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA:

Art. 1º - Fica criado o Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, área verde pertencente ao Sistema Municipal de Áreas Verdes, delimitado pela Zona de Preservação Ambiental - ZPA1, conforme o Plano Diretor Participativo de Fortaleza, faz parte da ZIA da Sabiaguaba, possuindo uma área aproximada de 994.840,13 m² e perímetro de 9,7 km localizado nos Bairros Alagadiço Novo, Sapiroanga e Edson Queiroz.

MINUTA /CONTEÚDO:

CAPITULO I - DA CONCEITUAÇÃO



CAPITULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPITULO III - DO PARCELAMENTO E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO

SEÇÃO II - DAS NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO III - DA ADEQUAÇÃO DO USO DO SOLO

CAPITULO IV - DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

CAPITULO VII - DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

CAPITULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO I - MAPA DA AREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

ANEXO II - MAPADO ZONEAMENTO

ANEXO III - MAPA DOS SETORES DE USO E OCUPAÇÃO

ANEXO IIIA -DA DESCRIÇÃO DOS LIMITES DOS SETORES

ANEXO IV- MAPA DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

ANEXO V- MAPA DAS VIAS DESAFETADAS

ANEXOVI – TABELA ADEQUAÇÃO DOS SUBGRUPOS POR CLASSE NA ZIA SABIAGUABA

A área objeto da Operação Urbana Consorciada - OUC de que trata esta Lei está inserida em parte da Zona de Interesse Ambiental - ZIA SABIAGUABA, instituída pelo Parágrafo Único do Art.72 da Lei Complementar Nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP, constituindo-se também parte da Área de Proteção Ambiental - APA Sabiaguaba, criada pelo Decreto nº 11.987/2006, apresentando a seguinte delimitação: inicia no cruzamento da Av. Maestro Lisboa com a Rua Ministro Abner Vasconcelos, segue pela Av. Ministro Abner Vasconcelos, sentido norte, até alcançar a Rua SDO, conhecida como Neudélia Monte, deste ponto segue no sentido leste até a Rua Olyntho Arruda, a partir deste ponto segue no sentido sul e sudeste até alcançar a Rua SDO, conhecida como Rua Francisca Helena e segue por esta no sentido sul até a Av. Maestro Lisboa, e daí, no sentido Oeste, até o ponto inicial (ANEXO I).

Em função de sua caracterização a proposta da OUC foi levada, no dia 31 de julho de 2015, ao conselho gestor da APA da Sabiaguaba e aprovada por todos os conselheiros presentes.

Com a finalização da exposição da Minuta foi aberto espaço para questionamentos e discussões. O Sr. Gama, representante do SINDUSCON fez os seguintes questionamentos:



1. Como resolver a questão legal da implantação, uma vez que no PDPFor não está prevista OUC para a área de Zona de Interesse Ambiental - ZIA?
2. Por que não trabalhar o Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga como um todo, já que o Decreto assim o regulamenta, ao invés de apenas o Trecho I?
3. Tomando como referência o texto do Art. 2º, como diferenciar a ZIA da Sabiaguaba citada no PDPFor (trecho completo) da ZIA da Sabiaguaba criada pela nova Lei (trecho I)?
4. Sugeriu ainda, com base no texto do Art.5º, que a Comissão elaborasse um quadro comparativo mostrando o que hoje é permitido com relação as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo dos terrenos localizados na área de influência do trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga e o que será modificado após a Lei.
5. Se o Município já fez um estudo para verificar o domínio dos imóveis, quem são os proprietários, para fins de viabilizar a negociação e se isto será levado em conta no CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção?
6. Como relação as dimensões máximas das quadras e localização das áreas públicas, citadas no Art. 9º, a sugestão é que após a finalização do parecer da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB, o mesmo fosse referendado pela CPPD.
7. Levantou a possibilidade de uma das vias indicadas para desafetação ser utilizada como complementação da via que circundará o parque.
8. Por que o IA Máximo não pode ser utilizado na área do Parque como um todo, ao invés de somente nas quadras lindeiras às Avenidas Engenheiro Leal Lima Verde e Maestro Lisboa?

O Coordenador da COURB, Arq. Prisco Bezerra, requisitou aos conselheiros o envio das contribuições até a sexta-feira, dia 28/08/2015, para que se tenha tempo hábil para analisar e efetuar as modificações nas Minutas.

O representante do IAB, o Arq. Rodrigo Ponce de Leon pediu a palavra iniciando seus questionamentos:

1. Por que defender a instalação de superquadras no SETOR III, já que essa forma de organização urbanística é vista como fator negativo ao bom urbanismo?
2. Por que não apresentar junto a proposta da OUC um *masterplan*, um estudo aprofundado da



região com um plano de ocupação e uso da área, capaz de determinar o potencial de venda e com indicação da volumetria?

A Arq. Daniela Valente, do SINDUSCON manifestou-se contrária a opinião do Sr. Gama no que se refere ao fator de planejamento, pois segundo seu entendimento a ideia do Município é fazer o parque e não adensar a área, considerando uma boa ideia a viabilização por meio das outorgas. Caso o Município tivesse condições financeiras de implantar o parque, sem precisar estabelecer parcerias com o setor privado, não haveria necessidade da Operação Urbana. Foi favorável a utilização do IA Máximo também para o uso residencial nas outras vias e fechando sua exposição indagou:

1. Teria o Município interesse em replicar o modelo para outras áreas de Fortaleza com lagoas e parques?
2. Por que não permitir que o proprietário de um lote na área comprometida possa transferir o direito de construir para uma zona fora da área da Operação Urbana?

O representante da UFC, o Arq. Renato Pequeno propôs a inclusão no Parque de uma área de ocupação situada na extremidade NE, no sentido de que o parque fosse pensado em sua totalidade e também apoiou a elaboração de um *masterplan*. Complementou dizendo que as Operações Urbanas Consorciadas, como previsto no Estatuto da Cidade, possam ser também utilizadas para recuperação de áreas degradadas.

O Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra ressaltou que as perguntas não respondidas no momento estão anotadas e juntar-se-ão as contribuições enviadas.

Prosseguiu respondendo primeiramente à questão levantada sobre não estar prevista no PDPFor as Operações Urbanas Consorciadas nas ZIAs, onde explicou que em consulta a PGM ficou acertado a realização de um estudo para desenvolver a operação nestas zonas, bem como nas APAs.

Em relação ao fato de não trabalhar todo o trecho do Parque, justificou que a área foi escolhida como um “piloto”, até que se adquira *know-how* suficiente para replicar a operação. A área completa da Lagoa da Sapiranga é bem mais complexa e o trecho foi selecionado para simplificar, com a intenção de recuperar os investimentos do parque, constatar o que se pretende fazer e se há condições para tal. Futuramente toda a área deverá ser contemplada e haverá a necessidade real de um *masterplan*.



Quanto a diferenciação da ZIA da Sabiaguaba citada no PDPFor e da ZIA da Sabiaguaba criada pela nova Lei, o Arq. Prisco Bezerra comprometeu-se a melhorar o texto para facilitar a compreensão, assim como também fará um anexo contendo um quadro comparativo que mostre o que hoje é permitido com relação as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo dos terrenos localizados na área de influência do trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga e o que será modificado após a Lei.

Ainda respondendo as questões levantadas pelo Sr. Gama do SINDUSCOM, ressaltou que a identificação dos proprietários dos imóveis na área citada poderá ser feita pelo Município mediante consulta ao cadastro do IPTU.

Com relação a desafetação das vias no entorno do Parque, a intenção é mantê-las até onde for possível, e onde não mais puder comportar o tráfego de veículos permitir o deslocamento por meio de bicicletas ou de pedestres, percorrendo desta forma todo o Parque.

Referindo-se ao acréscimo do IA Máximo em outras áreas do Parque, o Arq. Prisco Bezerra afirmou que não há intenção de adotar esse procedimento uma vez que a prioridade é proteger a Área de Proteção Ambiental e conseqüentemente não perder o sentido da operação que é a criação da unidade de conservação, mas prontificou-se a estudar a questão.

Em resposta ao representante do IAB, o Arq. Rodrigo Ponce de Leon, com relação a superquadra a ideia é que se tenha uma opção de troca com aqueles que queiram empreender na área específica, permitindo uma quadra maior em troca da preservação da vegetação local. Lembrando que foram mantidos todos os parâmetros da zona conforme o PDPFor, com exceção apenas para o Índice de Aproveitamento. E complementou afirmando que está prevista a permissão para que o proprietário de um lote na área comprometida possa transferir o direito de construir para uma zona fora da área da Operação Urbana, respondendo ao questionamento feito pela Arq. Daniela Valente, do SINDUSCON.

O Sr. Gama, do SINDUSCON, por fim questionou a existência de prazo para a conclusão do Parque, e como resposta o Arq. Prisco Bezerra afirmou que a operação tem prazo de validade determinado em um dos artigos constantes na Lei.

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, finalizou a apresentação da Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga e passou a palavra para o Arq. Thiago Maranhão, Gerente da Célula de Negócios Urbanos – CENUR para que desse início a segunda



apresentação da tarde, a Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva.

O Arq. Thiago Maranhão, Gerente da CENUR, solicitou primeiramente que o Arq. Luciano Guimarães, representante da GAU - Guimarães Arquitetura e Urbanismo apresentasse o estudo desenvolvido para elaboração da proposta da OUC Osório de Paiva.

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, pediu a palavra e explicou que esta Operação Urbana Consorciada diferentemente da primeira, que é de iniciativa do poder público, trata-se de uma iniciativa privada onde o requerente inicia o processo com a assinatura de um protocolo de intenções e passa a ter responsabilidades sobre a elaboração dos estudos e diagnósticos exigidos, no caso a GAU foi contratada para essa finalidade.

O Arq. Luciano Guimarães, da GAU, fez sua apresentação elencando os estudos técnicos urbanísticos e ambientais de modo a subsidiar a proposição de elaboração de Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada na Zona de Recuperação Urbana – ZRA, situada ao longo da Avenida Osório de Paiva:

ESTUDOS TÉCNICOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS:

- Análise do PDP – Diretrizes, objetivos e recomendações;
- Análise do Macrozoneamento – Especificamente a ZRA e sua vizinhança;
- Levantamento da situação atual da zona com mapas temáticos;
- Estudos Urbanísticos e Ambientais.

A área, objeto de estudo, está delimitada no Mapa 01 do PDP/Plano Diretor Participativo de Fortaleza, (lei complementar nº. 062/2009), e classificada como ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (ZRA). Está conurbada com o município de Maracanaú e tem uma extensão de área de aproximadamente 76,0 ha.

POLIGONAL DA ZRA:

- ao norte a Avenida Jardim Fluminense (via do sistema viário básico);
- ao sul o limite com o município de Maracanaú, área em processo de conurbação;
- à leste o limite da área de preservação do Rio Maranguapinho
- e à oeste com vias implantadas, fazendo divisa com ZEIS. ZEA e ZRU2.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:

Dois vetores de grande importância para a área: a Avenida Osório de Paiva o Projeto Maranguapinho.



Condições de uso e ocupação da área:

- loteamentos aprovados e implantados com estrutura viária e seus lotes com edificações com residências unifamiliares de diversos portes;
- loteamentos aprovados sem infraestrutura e até ocupações clandestinas (ocupações decorrentes de invasões);
- ocupações de diversos portes, tipologias e usos, tais como: edificações de uso social, educacional, industrial e comercial;
- ocupações de algumas quadras com conjuntos habitacionais multifamiliares, construídos com recursos do “PAC Maranguapinho” e do “Minha Casa Minha Vida”.

O Zoneamento da Cidade – PDPFOR, 2009

A referida ZRA tem como limites:

- as Zonas de Requalificação Urbana (ZRU2),
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS),
- Zonas Especial de Interesse Ambiental (ZEA)
- Zona de Proteção Ambiental (ZPA) do Rio Maranguapinho.

Estas zonas estão delimitadas e caracterizadas no PDPFOR por atributos físico/ambientais e indicadores de uso e ocupação diferenciados.

O Sistema Viário Básico e a Circulação e Transporte

Na referida zona ZRA existem vias expressas, arteriais e coletoras, compondo com as vias locais implantadas pelos loteamentos, as condições de acessibilidade para as diversas porções da zona tendo em vista estar o território quase todo parcelado. Além da via paisagística do Projeto Maranguapinho (em implantação) que se articula com as demais artérias e, no conjunto, garante o fluxo de circulação de pessoas e diversos modos de transporte no território da ZRA.

PROPOSTA DE REDEFINIÇÃO DOS INDICADORES PARA A ÁREA DA ZRA

Com base nos estudos de caracterização urbanística e ambiental do Território da ZRA propõe-se a



alteração dos indicadores para as características de ZRU 2, devendo, no entanto, ser adotado como índice básico o IA da ZRA e índice máximo o IA da ZRU 2. Nestas circunstâncias para a adoção do índice máximo deverá o usuário compensar o município. Propõe-se que: o parcelamento seja com base no ART 15 da Lei 7987/96; as adequações ao sistema de circulação e SVB no entorno do terreno sejam feitas de acordo com as diretrizes da COURB/SEUMA.

Com a finalização da apresentação do Arq. Luciano Guimarães, o Arq. Thiago Maranhão, da CENUR procedeu com sua explanação sobre a Minuta de Lei da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, material previamente enviado por e-mail aos conselheiros:

CONTEXTUALIZAÇÃO

PROCEDIMENTO:

Solicitação sobre a possibilidade de implantação de empreendimento (comercio varejista /pgt), em terreno lindeiro a av. Osório de Paiva (processo 12302/2014 de 24/09/2014).

IMPOSSIBILIDADE:

- Atividade adequada a via;
- Atividade inadequada a zona (ZRA);
- Ocupação consolidada em terreno não parcelado (ZRA);

ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO:

- Estudo ambiental (contextualizar a ZRA do Siqueira);
- Revisão da LUOS (ZEDUS);
- Mudança do limite da ZRA;
- Projeto Maranguapinho (recuperação ambiental das margens);
- Utilização do instrumento da outorga onerosa de alteração de uso;
- Possibilidade de realização de parceria (OUC);

ALTERNATIVA ESCOLHIDA: OUC

PASSO-A-PASSO DA OUC:

- Protocolo de Intenções (30/12/14):
- Elaboração de estudos técnicos ambientais
- Elaborar estudos técnicos de uso e ocupação do solo



- Elaborar estudo de ocupação da área
- Elaborar estudo de viabilidade de parcelamento;
- Elaborar estudo de demanda por equipamentos sociais;

ESTUDOS APRESENTADOS:

Relatório de Análise Técnica (Urbanismo e Meio Ambiente)

ANÁLISE DOS ESTUDOS:

- COURB
- CPA

POSSIBILIDADE DE SOLUÇÃO ATRAVÉS DE OUC;

ELABORAÇÃO DE MINUTA PRELIMINAR

MINUTA /CONTEÚDO

CAPITULO I - DA CONCEITUAÇÃO

CAPITULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPITULO III - DO ZONEAMENTO

CAPITULO IV – DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO V – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO VI – DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

CAPITULO VII - DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

CAPITULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO I - MAPA DA POLGONAL DA OPERAÇÃO URBANA

ANEXO II - MAPA DO TRECHO DA AVENIDA OSÓRIO DE PAIVA CONTEMPLADO

ANEXO III - MAPA DA DIRETRIZ DO SISTEMA VIÁRIO

ANEXO IV- TABELA ADEQUAÇÃO DOS SUBGRUPOS POR CLASSE

ANEXO V - TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO:

Art. 1º. Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, com base no que dispõem dispõe o Capítulo IX, Seção VIII, em especial, os Arts. 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de



Fortaleza (PDP), c/c o Art. 11 da Lei Municipal nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Arts. 32 a 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada, objetivando a requalificação urbano-ambiental e dinamização socioeconômica da região.

Art. 2º. A área objeto da operação urbana consorciada de que trata esta Lei está inserida em Zona de Recuperação Ambiental - ZRA, definida pelo art. 67 da Lei Complementar Nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP e parte em Zona de Preservação Ambiental –ZPA 1, definida pelo art.63 da Lei Complementar Nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza – PDP, apresentando a seguinte delimitação: limitada pela Rua Jardim Fluminense, a Nordeste, e pelo limite com o município de Maracanaú, a Sudoeste, e definida pela poligonal conforme os pontos georreferenciados, conforme Anexo I.

Durante a apresentação da OUC – Osório de Paiva, o representante do SINDUSCON, Dr. Gama, questionou: Por que não transformar a ZRA em ZRU, onde a Operação Urbana Consorciada já está inserida?

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, argumentou que o objetivo não é descaracterizar a ZRA, mas reconhecer o peso do corredor da Osório de Paiva nesta ZRA e através de uma OUC utilizá-lo como via expressa numa zona especial.

A Arq. Daniele Valente, do SINDUSCON, insistiu na questão de que uma vez que se vai alterar parâmetros da ZRA nas demais áreas para viabilizar a instalação de equipamentos permitidos na ZRU, por que simplesmente não eliminar a ZRA transformando-a em ZRU? Acrescentou ainda que o próprio estudo, apresentado pelo Arq. Luciano Guimarães, demonstra a aderência entre as zonas e destacou que a recuperação da ZPA do Maranguapinho já foi concretizada pelo Estado, não havendo mais a necessidade de recursos oriundos de uma Operação Urbana Consorciada – OUC.

Como resposta, o Arq. Prisco Bezerra destacou que a intenção seria de melhorar a ZRA, com a recuperação de custos da OUC, no que se refere a infraestrutura, instalação de equipamentos urbanos, arborização e a em especial o fator socioeconômico com a liberação do uso no corredor. No caso retirar a



ZRA seria como desfazer uma ideia do PDPFor, onde as características da zona já estão definidas.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama, levantou a seguinte questão: a descaracterização já não estaria ocorrendo no momento em que se está permitindo usos que só poderiam ser liberados na ZRU? Sugeriu ainda que fosse pensado um instrumento para regularizar a cidade como um todo.

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB afirmou que nem tudo seria liberado, mas que o objetivo principal seria regularizar o que hoje está lá funcionando inadequadamente.

O Sr. Gama, representante do SINDUSCON, perguntou quanto a alteração dos parâmetros, se todos eles serão pagos mediante outorga onerosa?

O Arq. Thiago Maranhão, da CENUR, explicou que todos os parâmetros que forem alterados serão pagos mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir e que poderá ser através de pagamento ou execução de obras de infraestrutura que o Município julgue de interesse para a região.

O representante da Federação de Bairros e Favelas – FBFF, Sr. Jerônimo Paulo da Silva, questionou quanto as garantias que serão dadas pelo Município em relação a investimentos em equipamentos para a região.

O Gerente da CENUR, o Arq. Thiago Maranhão afirmou que a partir da aprovação da Lei, será elaborado um Plano de Ocupação onde estarão estabelecidos quais os equipamentos prioritários que deverão ser instalados e o prazo de conclusão. Complementando a resposta, o Arq. Prisco Bezerra, declarou que a elaboração do Plano de Ocupação terá a participação da Regional para indicar quais os equipamentos realmente necessários para a área.

De acordo com o Arq. Prisco Bezerra, para sanar dúvidas relacionadas a utilização do IA Máximo nos imóveis e quadras lindeiras, as zonas com permissão para tal serão delimitadas e detalhadas. Também será definida a fração do lote para as duas zonas.

O Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra, reiterou aos presentes que a reunião fosse finalizada com uma aprovação da “ideia” das operações e que aguardará as considerações e contribuições dentro do prazo estipulado: sexta-feira - 28/08/2015.

Como representante do SINDUSCON, o Sr. Gama, optou por se abster da aprovação porque considerou o tempo para análise do material muito curto e não teve como discutir as Minutas com o Sindicato, além de considerar as Operações Urbanas Consorciadas meramente arrecadatórias.



O representante da ABES, Dr. Stênio Teixeira, solicitou a palavra e ressaltou a importância de se apresentar na CPPD, sempre que possível, propostas que fortifiquem a área ambiental e não considerou coerente substituir uma área de recuperação ambiental por uma outra, qualquer que seja o nome dado, principalmente se levarmos em conta o Projeto do Maranguapinho, um projeto grandioso que beneficiou a população carente. Foi favorável as Operações Urbanas Consorciadas e sugeriu que o elenco de objetivos expostos nas Minutas fosse acompanhado e divulgado.

O Arq. Rodrigo Ponce de Leon, representante do IAB, voltando a questão das quadras lindeiras, sugeriu que se permita o adensamento dentro de uma faixa delimitada próxima a via e ao parque, além de replicar a ideia para a OUC da Sapiranga, aumentando a quantidade de quadras e reduzindo sua extensão.

O Arq. Renato Pequeno, representando a UFC, considerou a ideia interessante e argumentou que como se trata de uma das áreas da periferia que possui um grupo social melhor organizado deveria se promover discussões com a comunidade para identificar quais tipos de equipamentos públicos devam ser instalados, com base nos planos da comunidade e por fim viabilizar a aceitação da intervenção.

E já finalizando a reunião o Arq. Prisco Bezerra recordou a todos que esta primeira discussão é apenas uma das etapas do processo, faltando ainda o próprio processo na Câmara Municipal de Fortaleza. E como não houve mais questionamentos pelos presentes, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 01 de setembro de 2015

MARIA STELLA XEREZ MOTA
SECRETÁRIA EXECUTIVA DA CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
SECRETÁRIA DA SEUMA
PRESIDENTE DA CPPD

