

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 72ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 11/11/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

**SDE** – Celina Santos de Oliveira; **SEFIN** – David Lima da Silva; **SEINF** – André Daher; **IPLANFOR** – Mario Fracalossi; **SER I** – Paulo Gomes Caminha Muniz; Francisco Hélio Ximenes Pontes; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Polyne de Almeida; **SER V** – Luiz Eduardo Matos Mendes; **SER VI** – Bernadette Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **CMFor** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Osmar Delboni Júnior; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques; **UFC** – Renato Pequeno.

**Presidente da CPPD:** Maria Águeda Ponte Caminha Muniz

**Secretária Executiva:** Maria Stella Xerez Mota

**Coordenador da COURB:** Prisco Bezerra Júnior

**Expositores:** Rosana Coelho - SEUMA/COURB  
Paulo Sérgio Cid – COORD. DAS REGIONAIS  
Regina Costa e Silva – SEUMA/CECON

**PARTICIPANTES:** **COORD. DAS REGIONAIS** – Joaquim Percílio Coêlho; Paulo Sérgio Cid; **SINDUSCON** – Daniela Valente; **SEUMA/ASSESP** – Rojestiane Nobre; **SEUMA/COURB** – Thiago Maranhão; Isabelle Monteiro; Roberto Craveiro; **SEUMA/CECON** – Regina Costa e Silva; Bruno Pinheiro;

### **PAUTA:**

1. Apresentação de um Projeto para uma Unidade Móvel de Usinagem de Asfalto
2. Apresentação do relatório dos Processos de Regularização



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

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes e esclarecendo que a pauta da reunião será primeiramente a apresentação de um Projeto para uma Unidade Móvel de Usinagem de Asfalto, cujo empreendedor é o próprio Município de Fortaleza através da SER I, e como segunda pauta a apresentação do relatório dos Processos de Regularização pela CECON.

Prosseguiu a reunião com os informes comunicando sobre o processo das discussões da LUOS e do Código de Obras, que vem atendendo ao cronograma estabelecido desde o início. Na oportunidade divulgou também a realização dos fóruns do Fortaleza 2040 e por fim informou que a ata da última reunião será aprovada na próxima CPPD, uma vez que o SINDUSCON enviou de última hora observações que ainda necessitam de análise. Indagou aos conselheiros presentes se havia algum outro questionamento com relação a ata anterior e como não houve manifestações continuou com a reunião.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, passou então a palavra para o representante do IPLANFOR, Dr. Mário Fracalossi, que iniciou um breve relato sobre o Fortaleza 2040, um plano de longo prazo elaborado pelo IPLANFOR com a participação da sociedade. Informou que foram realizados na CDL – Câmara de Dirigentes Lojistas de Fortaleza, os Fóruns Temáticos e Setoriais que abordaram temas diversos e tiveram como propósitos: apresentar os resultados dos estudos realizados e levantar propostas de visão de futuro. Os trabalhos foram disponibilizados no site do Fortaleza 2040 e até janeiro de 2016 serão definidos os objetivos estratégicos para posterior elaboração de um plano de ação e conseqüentemente um modelo de governança para gestão deste plano.

Prosseguindo com a pauta, o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB transferiu a palavra para o Arq. Paulo Cid, representante da Coordenadoria das Regionais para apresentação do projeto da Unidade Móvel de Usinagem de Asfalto.



A ideia de implantação do projeto se condicionou pelos seguintes aspectos:

- A usina de asfalto fixa não está conseguindo atender à solicitação da população pelo serviço “tapaburacos”, pois está sobrecarregada com as demandas de recapeamento de asfalto da SEINF;
- Estudos econômicos foram realizados e comprovaram que os custos seriam maiores com a contratação de uma empresa terceirizada;
- A usina móvel em si não apresenta impacto ambiental. Não haverá problema de poluição devido aos critérios ambientais exigidos;

A usina deverá ser implantada numa área mais central, para melhor atender a cidade, e para isso foi selecionado um terreno na área da Regional I, na área das Oficinas dos Urubus, na Av. Francisco Sá com a Av. Doutor Theberge. A localização estratégica viabilizará o recebimento e a saída de materiais.

O terreno das Oficinas dos Urubus foi escolhido por apresentar ainda hoje oficinas instaladas no local, existir há vários anos, na sua parte inferior, um depósito com sucatas de ferrovias, além do fato de que anteriormente em seu entorno funcionavam fábricas. De acordo com seu entendimento, em relação ao uso e ocupação do solo, a usina não impactaria na região por conta de ainda existir no seu entorno muitas atividades fabris, oficinas e equipamentos compatíveis com esse novo uso.

O terreno escolhido não comportará apenas a usina móvel, mas também outras atividades relacionadas com seu funcionamento: apoio, administração e controle. Todos os parâmetros urbanísticos ditados pela COURB serão atendidos e as adequações urbanísticas necessárias serão abordadas na apresentação do Relatório nº 04/2015 a ser feita pelo Eng. Roberto Craveiro, da COURB.

A usina proposta possui portabilidade e está implantada em chassi do tipo semirreboque para caminhão. Prevê área de tanques para estocagem de cimento, óleo e agregados, além de estrutura operacional



compreendendo escritório, laboratório, refeitório, vestiários sanitários e estacionamentos. As únicas alterações do terreno serão as construções de uma rampa de acesso aos silos de estocagem e de um tanque de armazenagem do cimento asfáltico com uma contenção em volta para evitar vazamentos no caso de falhas do sistema. Somente esta área será impermeável, sendo mantido o restante do terreno com suas características naturais. A produção desejada será de 120 toneladas/hora.

Na oportunidade fez uma explanação sobre o funcionamento de uma usina de asfalto e destacou que a poluição no local será praticamente nula, com exceção para os poluentes atmosféricos gerados pelo fluxo de veículos no local nos momentos de pegar os agregados. Os acessos serão afastados da Av. Doutor Theberge como forma de evitar transtornos no trânsito e apresentou como medidas mitigadoras para a contenção dos poluentes a instalação de uma cerca-viva, filtros, aspersores e a própria disposição das construções dentro do terreno. A maior preocupação é que a comunidade não seja afetada com a instalação da usina.

Finalizada a apresentação do Arq. Paulo Cid, foi passada a palavra para o Eng. Roberto Craveiro, analista do CENOR – Célula de Normatização da COURB que apresentou o relatório referente ao processo.

## **COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB**

### **CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR**

**Relatório nº 04/2015 - CENOR/CPD**

**Processo nº: P772243/2015 - SEUMA**

**Assunto: LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

**Interessado: SECRETARIA REGIONAL I - SER I**

**Bairro: ÁLVARO WAYNE**



## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta se refere a Licenciamento Ambiental para o funcionamento de uma unidade móvel de usinagem de asfalto em imóvel localizado à Avenida Dr. Theberg (via Arterial I) esquina com Rua Joaquim Pinto (via Local), no bairro Álvaro Wayne, ocupando parte do terreno da antiga Oficina do Urubu de propriedade da então Rede Ferroviária Federal S/A - REFFSA, terreno este em processo de cessão à Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com anuência da Ferrovia Transnordestina Logística - FTL, legatária da Companhia Ferroviária do Nordeste (CFN).

O pleito decorre da necessidade da PMF efetuar constantes intervenções de manutenção e ampliações na malha viária (decorrência do elevado número de vias asfaltadas existentes no município), intervenções estas realizadas por empresas contratadas ou executadas diretamente pela Usina de Asfalto de Fortaleza (localizada na Av. Juscelino Kubistchek no bairro Castelão). Após estudos para melhoria e qualificação destes serviços a PMF optou pela aquisição de uma unidade móvel de usinagem de asfalto e pela construção de edificações de apoio que atenda as Secretarias Regionais de Fortaleza.

A usina proposta possui portabilidade e praticidade ao ser composta de sistema implantado em chassi do tipo semirreboque para caminhão truck. Prevê área de tanques para estocagem de cimento asfáltico e óleo BPF, área para estocagem de agregados, além de estrutura operacional compreendendo escritório, laboratório, refeitório, vestiários sanitários e estacionamentos.

O terreno está localizado, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP (Lei Complementar nº 062/09), tanto em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU-1); quanto em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3) bem como em Zona de Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS).



## 2. ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Conforme o Art. 312 do PDP, as normas e os parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais sobrepõem-se às normas definidas para os demais zoneamentos definidos no Plano Diretor. Entretanto, como as normas para estas zonas especiais não foram regulamentadas, e no caso das ZEIS-3 como se expiraram os prazos para liberação progressiva destas áreas (Instruído por Parecer da Procuradoria Geral do Município - PGM), com base no Art. 138 do PDP, prevalecem as normas urbanísticas das zonas em que estão inseridas. Quanto as ZEDUS, por não estarem regulamentadas também prevalecem os parâmetros da ZRU-1.

Desta forma, os parâmetros de ocupação da ZRU-1 são:

- I. índice de aproveitamento básico: 2,0;
- II. índice de aproveitamento máximo: 2,0;
- III. índice de aproveitamento mínimo: 0,20;
- IV. taxa de permeabilidade: 30%;
- V. taxa de ocupação: 60%;
- VI. taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII. altura máxima da edificação: 48m.

A atividade pretendida é enquadrada pela Lei nº 7.987/96, Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, no Grupo Industrial, Subgrupo Atividades Adequadas ao Meio Urbano – IA, como Preparação de Concreto e Argamassa - Preparação de Material de Construção, Código 26.99.93 e Classe IA-9 (área do terreno acima de 5.000m<sup>2</sup>) atividade esta que tem por predominância a mistura de materiais necessitando de grandes áreas para suas instalações.



Pelas suas peculiaridades, deslocamentos constantes de caminhões com movimentos de carga e descarga, a atividade em análise se caracteriza um Polo Gerador de Tráfego (PGT) o que a enquadra, também, como Projeto Especial (Parágrafo Único do Art. 160 da LUOS).

### 3. ANÁLISE E PARECER

O imóvel definido para instalação do equipamento possui área aproximada de 25.072,96m<sup>2</sup>, compreendendo um terreno com formato irregular, medindo ao norte 214,24m (com remanescente da antiga Oficina do Urubu), ao leste dois seguimentos de 72,85m (com terrenos de terceiros) e 46,75m com a Av. Dr. Theberg, ao oeste 100,00m (com remanescente da antiga Oficina do Urubu) e ao sul 264,03m com a Rua Joaquim Pinto, limite este com dimensão superior aos 250,00 metros estabelecidos em lei para a quadra máxima.

Foi informado pelo requerente da oportunidade de utilização da área em estudo a qual, além de disponibilizar um grande espaço está convenientemente localizado com a malha viária do seu entorno, o que facilitará o acesso de agregados e componentes para o processo de fabricação bem como distribuição do material produzido.

Na análise empreendida no processo verifica-se que o terreno em apreço é fração de uma gleba a qual foi ocupada por equipamento com características especiais por várias décadas, o que já definiu os deslocamentos no seu entorno, induzido pela natureza da antiga atividade ali desenvolvida (oficina ferroviária) que pela incidência de ramais ferroviários utilizou-se de grande área. Tal fato preservou aquela área do adensamento verificado na urbanidade do entorno, o que favoreceu ao Município na decisão de pleitear a cessão junto ao Órgão Federal.

O pleito trata da ocupação de gleba de grandes dimensões sem a necessidade de parcelamento da



mesma, situação idêntica a outras solicitações submetidas à análise desta COURB, tais como área do Clube de Regatas, Fábrica de Portes CAVAN, entre outras, que tiveram parecer favorável pela sua utilização com novos usos, por já definirem uma ocupação consolidada, com traçado viário definido em função do porte destas áreas garantindo os deslocamentos no seu entorno.

Para atividades desta natureza e porte foram definidos em outros casos que os recuos frontais, laterais e de fundo seriam de 10,00 metros, devendo observar os parâmetros de ocupação da zona onde se encontram.

Quanto à adequabilidade a LUOS, em seu Anexo 8 e Tabela 8.16, disciplina que em via Arterial I a adequabilidade de atividades enquadradas como IA ficam limitadas até a Classe IA-7 (área do terreno até 5000m<sup>2</sup>).

Desta forma constata-se que a proposta ao possuir porte IA-9 (área acima de 5.000,00m<sup>2</sup>) é inadequada a via em que se localiza (via Arterial I) quanto ao seu porte e não quanto a sua natureza, além de definir um dos seus limites com dimensão superior a 250,00m, em função do formato irregular do terreno (as demais dimensões atendem ao valor máximo).

Com base no Art.163, da LUOS, considerando a análise empreendida pela CENOR, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados.

Entretanto, o Art. 171 disciplina que na análise dos Projetos Especiais que não se encontrem regulamentados na LUOS, o parecer elaborado pela CENOR será submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano - CPPD.

#### **4. CONCLUSÃO**

O pleito resulta da necessidade do Município atender demandas constantes relacionadas a





pavimentação e recuperações de vias urbanas, o que vem induzindo a PMF a instalar novas unidades de equipamentos de produção de material para tal, como forma de minimizar os deslocamentos, os custos e agilizar os atendimentos.

A área em questão apesar de ter sido escolhida pela SER I como estratégica para o desenvolvimento da atividade em análise (Grupo Industrial, Subgrupo Atividades Adequadas ao Meio Urbano – IA, como Preparação de Concreto e Argamassa - Preparação de Material de Construção, Código 26.99.93 e Classe IA-9), a princípio, apresenta limitações referentes a adequabilidade do porte do equipamento em via Arterial I e extrapola o limite da dimensão de quadra.

No que se refere a adequabilidade temos que considerar que estas instalações têm porte definido em função da área de terreno e não de construção. Neste caso independentemente das dimensões do terreno a usina foi dimensionada para atender a demanda da cidade e a sua localização se deu pela disponibilidade de área independentemente das vias em que se encontrem.

No nosso entendimento há de ser considerado que para definição da adequabilidade deste tipo de equipamento, em função de sua natureza de utilidade pública e das dificuldades de áreas disponíveis, devam prevalecer os aspectos ambientais e de impacto no tráfego sobre a classificação da via em que se encontre sendo indispensável, se for o caso, exigir-se medidas mitigadoras relacionadas aos deslocamentos e fluxos de tráfego por ele gerado.

Quanto ao limite sul do terreno (264,03 metros) que suplanta o máximo estipulado em Lei (250,00 metros) por se tratar de área com formato irregular, sendo comprovado que os demais limites apresentam dimensões estipuladas em lei. Por esta razão, neste caso, não vemos este fato como limitador ou impedimento para o pleito.



Desta forma, como o projeto propõe adotar mecanismos para contenção de poluição atmosférica (cerca viva, rede de aspersores de água, filtros de gases, etc.), com base nos artigos 163 e 171 da LUOS, desde que o equipamento seja submetido a monitoramento ambiental e apresente Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego - RIST aprovado pelo Órgão Municipal gestor do trânsito, entendemos não haver impedimento para a instalação do mesmo, razão pela qual submetemos o assunto a Comissão Permanente de Avaliação do Plano - CPPD para conhecimento e deliberação.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB, antes da votação, abriu espaço para os questionamentos dividindo-os em blocos de perguntas.

O representante da Universidade Federal do Ceará - UFC, Arq. Renato Pequeno primeiramente informou aos presentes sobre a elaboração de um relatório coordenado pelo IPLANFOR, com a participação da UFC, sobre as ZEIS e entregue ao Prefeito em sessão solene. Referindo-se a usina de asfalto argumentou que é preciso se ter uma melhor ideia do projeto, um plano de controle ambiental. E considera que por se tratar de uma área de altíssima densidade demográfica, residencial, com inúmeros problemas e de evidente expansão imobiliária, a implantação de um empreendimento deste tipo poderia gerar uma desvalorização da área. De acordo com suas pesquisas uma usina de asfalto por mais que se diga que ela não é poluente, independente dela ser fixa ou móvel, não diminui o tipo de poluente que ela vai causar. Com a construção da rampa, no seu entender, ela já se caracterizaria como fixa e citou ainda como agravante da implantação o aumento da intensidade do tráfego pesado que afetará a região. Considerou que falta clareza com relação a alguns pontos do projeto: Qual afinal será o tamanho da usina? Qual a matriz energética a ser utilizada? Há necessidade de água para o processo? Como será a armazenagem dos resíduos? Qual a destinação dos resíduos? A cessão deste terreno dada pelo SPU foi feita em função deste uso? O parecer da PGM em relação às ZEIS poderia ser realmente considerado nesta questão? Quem vai



entrar solicitando a inclusão desta área nos 5%, o SPU ou a Prefeitura? Diante do enorme déficit habitacional, a cidade não estaria desperdiçando um terreno capaz de alocar 10 mil pessoas com um tipo de uso que também comprometeria o entorno? Não haveria necessidade de um relatório de impacto para comprovar se a utilização da cerca-viva, dos aspersores de água e do filtro de gás serão suficientes para mitigar todos esses impactos? Há necessidade de uma aprovação da SEMACE, um licenciamento ambiental junto a um órgão do Estado?

O Arq. Paulo Cid, representante da Coordenadoria das Regionais respondeu que a escolha da localização foi feita considerando que a usina atenderá a toda a região de Fortaleza. Ressaltou que nesta CPPD o que se está solicitando é apenas uma licença prévia, uma autorização para dar início ao processo. Os aspectos levantados pelo representante da UFC são estudos posteriores que poderão ser solicitados durante o desenvolvimento do processo.

O Eng. Joaquim Percílio Coêlho, da Coordenadoria das Regionais explicou que os poluentes produzidos serão todos enviados para a própria usina, decantados e reutilizados na fabricação da argamassa do concreto asfáltico. Existirá apenas a exalação do pó da brita e da areia, e somente no momento do carregamento do material para os silos, que será contido pela cerca-viva. As britas e a areia utilizadas são materiais de trigonometria bastante considerável e não podem ser carregadas pelo vento. Tudo será monitorado rigorosamente, com catálogos e especificações que poderão ser disponibilizados para consulta.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB afirmou que durante o processo de licenciamento todas as exigências que surgirem serão condicionantes para a aprovação e que não há necessidade de ir para a SEMACE por ser de competência municipal.

O Eng. Roberto Craveiro, analista do CENOR complementou as informações esclarecendo que a exclusão



como ZEIS não está vinculada a uma prévia autorização da PGM, mas sim a mesma legislação que as criou ao dizer que quando o terreno apresentar índice de aproveitamento superior a 0,20 ele já estaria excluído. Com relação ao enquadramento, a LUOS considera como nocivo ao meio ambiente o refino do petróleo e assim como no caso da outra usina, esta estaria sendo enquadrada como equipamento de mistura de material de construção. Destacou também que a análise empreendida no processo apresenta limitações referentes a deficiência do recuo e adequabilidade pelo porte, mas não o isenta da obrigação de que os condicionantes complementares para implantação sejam atendidos, podendo mesmo, em caso extremo, inviabilizar o projeto.

O representante do IPLANFOR, Dr. Mário Fracalossi, considerando que será feita uma cessão de posse do terreno pelo SPU, questionou o porquê de não se alterar a testada da face sul para 250m e evitar assim a polêmica em torno do projeto. Esclareceu ainda que apesar da construção da rampa, a usina de fato é móvel, e que a partir do momento que houver a regulamentação das ZEIS e for necessário promover o adensamento da área, a tendência é que o terreno seja ocupado por habitação de interesse social. Concluiu sua argumentação afirmando que o tempo de utilização do terreno com a usina seria apenas enquanto se viabilizaria o futuro empreendimento, ou seja, a qualquer momento ele poderia receber um novo uso.

O representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará – CREA, Dr. Osmar Delboni, se posicionou a favor do progresso e da necessidade de construção da usina para Fortaleza, mas preocupou-se com o impacto da capacidade de produção de 120 toneladas por hora e sugeriu uma restrição da capacidade de produção para a metade. Desta forma, ratificou seu voto a favor, com restrição a capacidade de produção.

O Arq. Paulo Cid, representante da Coordenadoria das Regionais esclareceu que a intenção da Prefeitura



é de adquirir 10 caminhões com capacidade de transportar 20 toneladas, o que conseqüentemente reduzirá para 40 o número de viagens diárias.

O representante da ABES – Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental, Dr. Marcos Stênio Teixeira, ciente de que a usina iria atender a demanda dos serviços de “tapa-buracos” questionou se a capacidade de produção não estaria sendo estimada acima da necessidade e justificou que além da Prefeitura ainda existem fornecedores terceirizados. Sugeriu que se considerasse como medida mitigadora a determinação de uma altura máxima para a montanha de agregados, pois tomando como exemplo sua experiência em uma outra usina, a poeira exalada no momento da movimentação é de difícil contenção por qualquer tipo de barreira vegetal. Complementou seu argumento, sugerindo que a barreira vegetal fosse dupla e instalada em todas as testadas para que no futuro ela possa ser reutilizada em um parque, ou em outro equipamento que beneficie a sociedade.

O representante do IAB, o Arq. Rodrigo Ponce de Leon pediu a palavra e primeiramente convidou aos presentes para uma palestra na FIEC onde se discutirá o Plano Fortaleza 2040. Com relação a proposta da usina não se colocou favorável a instalação, pois segundo seu entender as relações entre os benefícios, os custos ambientais e os impactos sociais e econômicos são bastantes questionáveis. O IAB manifestou seu voto contra a instalação da usina nesta etapa de solicitação de licença prévia e deixou claro que manterá este posicionamento em qualquer outra posterior.

A Arq. Danielle Valente, assessora do SINDUSCON solicitou a palavra e expôs sua preocupação com relação a mitigação dos impactos ambientais. Exemplificou com a Usina de Asfalto de Fortaleza, que está funcionando e adequada sob o ponto de vista urbanístico, mas que mesmo assim existe uma preocupação ambiental presente. Sugeriu que no âmbito da CPPD, já que os aspectos urbanísticos são os menores, fosse dado seguimento para que se possa analisar com mais cuidado e inclusive fazer um comparativo



com a USIFOR em relação a mitigação dos poluentes, uma vez que a mesma tem uma série de complicações em seu funcionamento, demandas diversas que nada tem a ver com questões urbanísticas da LUOS e PDP, mas relacionadas principalmente ao monitoramento do seu funcionamento. Concordou com o posicionamento da ABES no que se refere a acompanhar de muito perto as mitigações e sugeriu ainda verificar junto ao COMAM as análises do estudo.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB complementando a explanação da assessora do SINDUSCON, explicou que no caso da usina foi feita uma inversão do processo na CPPD, onde o procedimento normal seria que o processo fosse submetido ao conselho somente após a licença prévia, mas que a intenção era exatamente a de demonstrar a dificuldade de se iniciar o processo de licenciamento. Afirmou também que todas as questões ambientais levantadas nesta CPPD serão incluídas em um termo de referência onde o requerente ao receber a licença prévia se comprometerá a apresentar todos os estudos pontuados durante a CPPD.

O Sr. Jerônimo Paulo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza – FBFF solicitou a palavra e perguntou aos requerentes quais os benefícios do empreendimento para a comunidade local. Quais as contrapartidas previstas nas áreas de educação, saúde, habitação e cultura, uma vez que se trata de uma comunidade carente?

O representante da Universidade Federal do Ceará - UFC, Arq. Renato Pequeno expôs que durante as discussões com a equipe de revisão da LUOS foi estudada a possibilidade de transformar a área em um corredor de ZEDUS, medida que vai de encontro a instalação de uma usina de asfalto na mesma região. Qual a coerência que existe entre os dois processos que estão acontecendo paralelamente?

O Eng. Roberto Craveiro, analista do CENOR – Célula de Normatização da COURB informou que no caso o terreno da Oficina do Urubu está dentro da ZEDUS da Av. Francisco Sá, mas que o terreno objeto da



solicitação não faz parte da área citada.

O Arq. Renato Pequeno, representante da UFC argumentou que a área é vizinha e que por se tratarem de questões ambientais e de saúde da população a situação se torna bastante preocupante. Quais os malefícios que um empreendimento deste tipo poderá causar a comunidade de uma área densamente povoada?

O Coordenador da COURB, Arq. Prisco Bezerra Júnior, sem mais questionamentos por parte dos presentes, iniciou a votação e solicitou que os conselheiros presentes que estivessem a favor permanecessem em silêncio, e no caso de posicionamento contrário, poderiam expor o voto. O projeto foi então aprovado com 15 votos a favor e 04 votos contra, sendo estes da UFC, do IAB, da SER III e da SEFIN.

Prosseguindo com a pauta, passou a palavra a Arq. Regina Costa e Silva, Gerente da CECON para que iniciasse a apresentação do relatório dos Processos de Regularização. Segundo ela, os processos seguem a legislação que vigora desde abril de 2015, com vigência de 01 ano e trata da regularização de obras existentes em duas modalidades:

- Quando o solicitante constrói sem a licença, mas que o projeto atende a legislação urbanística;
- Quando o projeto apresenta irregularidade urbanística e/ou jurídica.

Mais de 100 processos já foram protocolados na SEUMA e seguem um fluxo que começa na CECON, passam por vistorias, análises de projetos e geram um relatório que é encaminhado para a avaliação da Comissão Especial de Regularização.

De acordo com a informação da Arq. Regina Costa e Silva, por se tratar de uma nova modalidade de análise, a CECON está trabalhando em busca de aperfeiçoar e sistematizar uma rotina que permita uma



identificação mais fácil das desconformidades. O processo que apresenta atividade adequada, mas que possui pequenas diferenças urbanísticas, passará somente pela Comissão de Regularização sendo encaminhado posteriormente para a SEINF efetuar os cálculos. Aquele processo que não apresenta atividade adequada a zona e a via deverá ser submetido a análise da CPPD.

A Arq. Regina Costa e Silva, Gerente da CECON, passou a palavra para o Articulador do Núcleo de Médio e Pequeno Porte, Bruno Braga para que apresentasse o relatório dos Processos de Regularização. Segundo o relatório, dos mais de 100 processos protocolados, 30 estão em análise, 43 processos foram notificados por ausência de documentação e/ou projetos, 01 está na SEINF, 11 estão aguardando vistoria, 12 foram indeferidos, 06 estão na PGM e 07 foram regularizados.

A Arq. Danielle Valente, assessora do SINDUSCON sugeriu que fossem enviados aos conselheiros os relatórios de aprovação da Comissão Especial, com seus considerandos detalhados, dos processos que serão submetidos a CPPD com vistas a facilitar a análise. Questionou também sobre como será feito o pagamento das regularizações, se está previsto algum tipo de parcelamento.

O Coordenador da COURB, Arq. Prisco Bezerra Júnior afirmou que ainda está sendo estudada a melhor maneira de se viabilizar estes pagamentos.

A assessora do SINDUSCON, a Arq. Danielle Valente prosseguiu com sua argumentação ressaltando que deveriam ser chamadas à responsabilidade aquelas pessoas que cometem “qualquer tipo” de irregularidade, pois existem na cidade grandes obras, de alto valor financeiro e localizadas em áreas valorizadas que burlam projetos, que muitas vezes apresentam na SEUMA um tipo de uso e depois o alteram, entre outras fraudes de informações.

A Gerente da CECON, Arq. Regina Costa e Silva complementou que dos 112 processos protocolados na





SEUMA com pedidos de regularização, pelo menos 20 deles são deste tipo, com fraudes de informações. Considerou um absurdo o fato destas pessoas permanecerem imunes e sugeriu que os próprios conselhos de classes treinassem e capacitassem seus profissionais, conscientizando-os de que existe uma legislação urbanística “no mundo” que deve ser obedecida. Com relação a aplicação da lei de regularização, esclareceu que há um processo de aprendizado contínuo da Comissão Especial para determinar critérios e amparar a análise dos processos.

Sem mais discussões, o Arq. Prisco Bezerra agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 24 de novembro de 2015

**MARIA STELLA XEREZ MOTA**  
**SECRETÁRIA EXECUTIVA DA CPPD**

**MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ**  
**SECRETÁRIA DA SEUMA**  
**PRESIDENTE DA CPPD**

