
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 59ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 09/04/2014

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC - Rosina Lopes, Sara Holanda; PGM - Fernanda Diógenes; SDE - Raimundo Eduardo Silveira Fontenele; IPLANFOR - Luiza Perdigão; SER I - Jackeline Facó Tavares, Guilherme Gouveia Neto; SER III - Maria de Fátima Canuto; SER IV - Francisco Airton Mourão; SER V - Júlio Ramon Soares Oliveira; SER VI - Ésio Feitosa Lima; ACC - Antônio José Gomes da Costa; ACEC - Eduardo Alessandro Schuster; CDL - Francisco Freitas Cordeiro; CMF - Fernando Faria Bezerra; CREA - Osmar Delboni Júnior, Victor César da Frota Pinto; DETRAN - Igor Vasconcelos Pontes; SINDUSCON - José Carlos Braide Nogueira da Gama; UFC - Clarissa F. Sampaio Freitas.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Ponte Caminha Muniz.

Secretário Executivo: Francisco das Chagas do Vale Sales.

Coordenador da COURB: Prisco Bezerra Júnior.

Expositores: Francisco das Chagas do Vale Sales.

Participantes: SEUMA/COURB – Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre; SETUR – Olga Valéria Barbosa; SINDUSCON - Daniela Valente, Tiago José Gomes Felipe, Luana Marques, FANOR - Michael Alex Souza de Aquino.

PAUTA:

1. Projeto do Acquário do Ceará;
2. Minuta de Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza;

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Secretária Executiva da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, Sra. Eveline Brandão iniciou a reunião cumprimentando os presentes e repassou a palavra ao Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB que anunciou a pauta da reunião: o Projeto do Acquário do Ceará e a Minuta de Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza e inquiriu aos membros e



conselheiros presentes se possuíam alguma observação a dar quanto ao conteúdo da última ata enviada. Não havendo nenhuma observação, a ata foi aprovada, e seguiu expondo a sequência de apresentações para abordar o projeto do Acquário do Ceará, tema da pauta da reunião.

Seria exposto o relatório elaborado pela COURB, a apresentação do projeto pela empresa responsável pelo projeto de arquitetura, a Imagic, e finalizando com a exposição do RIST a ser realizado pela Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e de Cidadania (AMC).

Após, o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB transferiu a palavra ao Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales que reinterou a sequência de exposições pertinentes ao projeto do Acquário do Ceará, e solicitou que os questionamentos fossem realizados ao final das exposições e o deu início a apresentação do relatório elaborado pela COURB.

O relatório expôs que o projeto está localizado de acordo com a Legislação Municipal na Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema, essa definição corresponde a definição presente na LUOS de 1996 que foi alterado no Plano Diretor de 2009 esta alteração do Zoneamento ocasionou superposições de normas e para operacionalizar a Legislação se retornou a definição existente em 1996, então a Praia de Iracema, especificamente, toda a sua Legislação e Normas são relativas à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Portanto, de acordo com o enquadramento da Legislação, a Praia de Iracema se encontra numa Área de Interesse Urbanístico, onde Setor 1.1 é relativo ao Poço da Draga, o Setor 1.2 correspondente à Área mais histórica e o Setor 1.3 referente à Área que faz limite com o início da Avenida Beira Mar, portanto, existem essas três divisões na Praia de Iracema, onde cada uma possui características e normatizações diferenciadas.

Todas as vias são locais, e especificamente em relação ao equipamento e enquadramento de acordo com a Lei: Grupo Institucional; Equipamento para Cultura e Lazer; Atividade: aquário; Código do IBGE e da Receita Federal: 90.50.03; Classe: ECL - 4.PE; Adequação: Objeto de Estudo, e por este motivo está sendo avaliado pela Comissão cuja responsabilidade é avaliar estes projetos enquadrados como especiais cuja adequação é objeto de estudo pela CPPD.

Dentro do Setor 1.1, tem-se outra Legislação ao norte da Rua Tabajara, mesmo estando no Setor 1.1 há normas diferenciadas como uma forma de se garantir a antiga ocupação existente que era exatamente o prédio do antigo DNOCS, que tinha uma ocupação e um gabarito já definido pela



Legislação de 1996, como uma tentativa de se manter os gabaritos existentes, porém essa Legislação não estava prevendo equipamentos como um aquário nessa área.

Analisando os parâmetros de ocupação do projeto proposto comparando-se os indicadores estabelecidos pela LUOS temos:

Indicadores	Luas Setor 1.1	Luas Setor 1.2	Projeto
I.A.	1	1	1,3
Taxa de Ocupação	60%	60%	29%
Taxa de Ocupação do Subsolo	60%	60%	30%
Taxa de Permeabilidade	25%	25%	21%
Gabarito Máximo	48,00m	10,50m	26,92m
Recuo	10,00m	10,00m	>10,00m

A rigor o projeto a ser avaliado no que diz respeito aos Indicadores Urbanos estão aceitáveis, superando-se o índice de Aproveitamento que a Zona permite, as Taxas de Ocupação e Subsolo estão bem abaixo do que a Lei permite e a Taxa de Permeabilidade estaria um pouco acima do que é permitido, tendo em vista que estes tipos de projetos a Taxa de Permeabilidade seria de 20%, mas caso o projeto supere poderá compensar o restante através de outros mecanismos, portanto isso pode ser solucionado, quanto ao Gabarito Máximo do projeto de 26,92m superou o 10,50m estabelecido para o Setor 1.2, mas se encontra abaixo do Gabarito Máximo estabelecido pelo Setor 1.1, que é de 48,00m.

- Segue a lista de considerações apresentadas pelo relatório 004/2014 - CDPU:
- Solicitação de alvará de construção para o empreendimento;
- Ocupa terreno anteriormente sede do DNOCS, delimitado por vias locais que manterão sua caixa atual;
- Recuos mínimos definidos de 10,00m;
- Gabarito máximo definido na tabela 5.2 do anexo 5 da LUOS cita 48,00m;
- O artigo 125 da LUOS limita ao norte da Rua Tabajara a altura máxima de 10,50m, baseada



no gabarito da antiga ocupação pelo prédio do DNOCS.

No relatório 004/2014 - CDPU também apresentou as conclusões que dizem respeito aos termos que serão avaliados e se fazem necessários para a análise do processo pela Comissão, listados a seguir:

- Licenciamento ambiental aprovado junto à SEMACE;
- Declaração de viabilidade da CAGECE;
- RIST passível de aprovação pela AMC;
- Adequação à zona e à malha viária, atendendo à taxa de ocupação, taxa de ocupação do subsolo e recuos;
- Taxa de permeabilidade deficiente poderá ser compensada através de drenos;
- Altura do equipamento para três pavimentos, considerando as especificidades da edificação;
- A volumetria do edifício não destoa do entorno.

Ao encerrar a apresentação do relatório da COURB sobre o projeto, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales ressaltou que a CPPD estará avaliando, aspectos que dizem respeito aos indicadores urbanos, o índice um pouco acima do estabelecido para a Zona e o Gabarito máximo estabelecido para o Setor 1.1, ao norte da Rua Tabajaras repassando a palavra ao o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB que apresentou o Arq. Leonardo Fontenelle, autor do projeto em questão, que deu início à apresentação do Projeto do Acquário para a Comissão.

A apresentação destacou alguns eixos explicativos do projeto que podemos resumir como:

MOTIVOS PARA O PROJETO

- Incremento ao turismo;
- Gerador de emprego;
- Localização foi determinada tendo em vista:
 - A relação que a população possui com o mar;
 - Conservação da natureza;
 - Inclusão do entretenimento do projeto;
 - Repasse de conhecimento.



O PROJETO CONGREGA

- Significação e mostra bio-aquática;
- Maior que outros aquários similares;
- Mais barato a ser construído com mais tecnologia;
- Maior atração turística que está sendo construída no país.

FATORES DETERMINANTES PARA LOCALIZAÇÃO

- Elevado potencial turístico;
- Local com infraestrutura já existente;
- Região a ser revitalizada atendendo às reivindicações populares;
- Desapropriação de área para praça;
- Eixo cultural com a Praia de Iracema, Estoril, Bar do Pirata, Centro Dragão do Mar e Ponte Metálica;
- Projeto desenvolvido e acordado com a Gestão Municipal anterior;

EDUCAÇÃO, CULTURA E LAZER

- Intenção de difundir informação e cultura;
- Aula viva de biologia marinha;
- Museu marinho;

PAVIMENTOS

- Subsolo - estoque de água salgada;
- Pavimento técnico;
- Térreo;
- 1° Pavimento;
- 2° Pavimento;
- Laje de cobertura.

EVOLUÇÃO DA OBRA

- Demolição do prédio do DNOCS;
- Escavação;
- Construção e conclusão da laje técnica.



EXEMPLOS DE PROJETOSSIMILARES NO MUNDO

- Estados Unidos - Long Beach;
- Lisboa – Portugal.

O Arq. Leonardo Fontenelle, autor do projeto encerrou a apresentação demonstrando os benefícios que o projeto trará para área onde está localizado, assim como para a cidade de Fortaleza, dentre eles o incremento do número de dias que os turistas irão despende e irá reverter-se em postos de trabalho, renda para o comércio local e município.

Ao término o Arq. Prisco, Coordenador da COURB repassou a palavra a Sra. Rosina Lopes representante da Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e de Cidadania (AMC) para que desse prosseguimento com a exposição do RIST do projeto do Acquário do Ceará.

A apresentação referente ao RIST do projeto em questão abordou as informações do parecer N° 021/2014 - AMC que podemos resumir como:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- Características do Projeto como Polo Gerador de Tráfego - PGT e Polo gerador de Viagens - PGV;
- Foram explicados os trâmites de análise do RIST;
- Foram expostas as melhorias e alterações do projeto que possibilitaram a análise do RIST.

ENQUADRAMENTO

- O número de vagas de estacionamento foi determinado com base:
 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS;
 - Pesquisa de equipamentos similares em outros países, daí chegou-se a novas opções adequadas às nossas necessidades locais;
 - Análise operacional das vias do entorno;

MEDIDAS MITIGADORAS

- É necessário adquirir o terreno destinado ao estacionamento de veículos;
- As medidas mitigadoras estão sendo negociadas entre a Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF e Secretaria Estadual de Turismo - SETUR e equivalem, por Lei, de 1% a 5% do valor total da obra;



QUE FALTA PARA A APROVAÇÃO DO RIST

- Projeto de alvará de construção aprovado pela SEUMA;
- Medidas mitigadoras que estão sendo discutidas;
- Compra do terreno para o estacionamento de veículos.

A Sra. Rosina Lopes, representante da AMC encerrou a apresentação explicando que foi dada uma sinalização para a aprovação do RIST, entretanto, a sua aprovação final só poderá ser realizada ao se concretizar os três itens citados anteriormente como ausentes no processo de aprovação.

Ao término o Arq. Prisco, Coordenador da COURB repassou a palavra ao Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales que ratificou que caberá à Comissão avaliar através da votação a pertinência da implantação do equipamento na cidade de Fortaleza tendo em vista os índices Urbanos apresentados, o Gabarito Máximo e se as condições expostas estão de acordo, dando início ao processo de considerações, discussão e questionamentos.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama solicitou a palavra e parabenizou o Arq. Leonardo Fontenelle pelo projeto, como também o Governo do Estado do Ceará pela obra arrojada. Mas se faz necessário novamente "puxar a orelha" do Governo do Estado que deveria dar o exemplo, porém mais uma vez, mesmo sabendo que a primeira condição para se dar início a uma obra seria a obtenção de todas as licenças e alvarás, deu início a obra sem a aprovação do alvará que está sendo analisado, e solicitou que isso fosse registrado na ata. Citou também que essa atitude não se limita a apenas a gestão do Governador Cid Gomes, mas também se estende ao próprio Governo Municipal, e que a Sociedade Civil Organizada não pode deixar passar um caso como esse.

E com relação às observações apresentadas no RIST, solicitou que fosse realizada uma retificação que quando é feita a observação que se permite ou o contrato de aquisição ou o aluguel do terreno destinado ao estacionamento de veículos, solicito que seja retirada a opção de aluguel do terreno porque tendo em vista as mudanças de gestões do Governo do Estado há a possibilidade de descontinuidade do contrato de aluguel, e com a consequência deixando de existir a área de estacionamento do equipamento em questão, portanto, se faz necessário condicionar a aquisição do terreno para a aprovação do RIST.

Outro ponto importante a ser imposto como condição para a aprovação é a obrigatoriedade de construção das passarelas e que só seja aprovado o Alvará de Construção se as três passarelas



forem executadas pelo Governo do Estado, com recursos próprios do Governo do Estado em função da mobilidade urbana.

E como último item, o representante do SINOUSCON, Sr. Gama questionou ao corpo técnico da Prefeitura qual será a exigência de contrapartida a ser dada ao Município de Fortaleza a ser dada pelo Governo de Estado pelo que podemos chamar de Solo Criado, tendo em vista que o índice de Aproveitamento determinado por Lei é de 1 (um) e o que está estabelecido pelo projeto é de 1,3 (uma unidade e 30 centésimos), ou seja, 30% (trinta por cento) acima do que foi estabelecido em Lei.

O Secretário da CPPO, Sr. Francisco Sales solicitou à representante da AMC, Sra. Rosina Lopes que a condição de aluguel fosse retirada, deixando apenas a condição de aquisição do terreno, tendo em vista que na Lei os terrenos estabelecidos como estacionamento e que esteja a um raio de 100m de distância do equipamento, só podem ser definidos como estacionamento se a escritura do terreno ficar vinculada à escritura do equipamento.

Quanto às passarelas, que fazem parte das medidas mitigadoras devem ficar como condicionantes, da mesma forma que as passarelas do Centro de Eventos também ficaram. E com relação ao Índice de Aproveitamento, obviamente, isso ainda está sendo objeto de discussão e o que a representante da AMC, Sra. Rosina Lopes apresentou percentuais que ainda serão motivo de acerto entre a Prefeitura Municipal e o Governo do Estado.

O representante do COL, Sr. Freitas Cordeiro solicitou a palavra e parabenizou o Arq. Leonardo Fontenelle pelo projeto, e confessou ser um adepto apaixonado pelo projeto e por tudo que poderá beneficiar o Estado do Ceará, citando que exatamente naquele dia a China estaria inaugurando o maior aquário do mundo próximo à cidade de Guanzú com 132 Hectares com 48 milhões e setecentos mil metros cúbicos de água com um investimento de 800 milhões de dólares. Então o que está sendo proposto não é nenhuma novidade, nós estamos fazendo um equipamento que o mundo todo emprega quando quer atrair turista. E relatou que já havia visitado mais de uma vez ao Oceanário de Lisboa e que o Estado do Ceará como destino turístico precisa criar elementos de impacto deste molde, sendo necessárias visão de futuro e que o Conselho precisa ajudar ao Estado a concretizar isso.

E fez um breve relato que as obras de impacto realizadas pelo Governo do Estado tiveram no seu nascedouro muita resistência, como exemplo o Castanhão, que diziam que jamais iria sangrar e que



não deveria ser construído, e hoje, o Castanhão é quem salva o Ceará quanto ao abastecimento de água. E que perante o índice de represamento de água nas Regiões do Norte e Nordeste é de 35 milhões e 700 mil metros cúbicos de água e o Estado do Ceará possui mais da metade do volume de água represada, sendo mais de 16 milhões de metros cúbicos de água. E que a seca que enfrentamos teria sido desastrosa sem estas reservas.

E o Centro de Eventos sofreu muitas críticas e que ele nunca deveria ser construído e hoje é motivo de orgulho para todos, e se encontra contratado até o ano de 2016. Já o Complexo do Pecém que alguns chamam de Porto, e que todo cearense deveria fazer uma visita, e que lá está sendo construída a redenção do Estado do Ceará. Por último, citando o aterro da Praia de Iracema, muito criticado também na época.

Portanto, este projeto do Acquário tão criticado, deve respeitar o que for estabelecido pela Legislação, mas que ao ser estabelecido o aprovo pela CPR'D, deve-se liberar o processo para que o Órgão competente exija a realização das medidas mitigadoras, assim como as sugestões apresentadas pelo representante do SINDUSCON, Sr. Gama, procedem, ou seja, que a aquisição do terreno deve ser realizada.

O representante do COL, Sr. Freitas Cordeiro encerrou as considerações fazendo elogios à coragem e audácia do Governo do Estado pela proposta de um projeto dessa envergadura, e que no mundo, e no Brasil já existem muitos aquários, sendo o de Lisboa o 10º, cuja dimensão será menor do que a proposta pelo projeto em questão, e estendeu os elogios aos Órgãos envolvidos no projeto pelo cuidado técnico e que caberia à CPPD aprovar o projeto quanto à oportunidade do equipamento vir, se ele é bom para a Cidade de Fortaleza, respeitando-se a parte técnica, o que seria um grande avanço.

O Secretário da CPPD., Sr. Francisco Sales fez a leitura do Art. 236 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS:

Art. 236. Se por qualquer circunstância não for possível que se tenha em uma edificação, local para estacionamento ou guarda: de veículos, será permitido que ele fique garantido em estacionamento vinculado num raio de proximidade de até 100,00m (cem metros) da edificação.

§1º. A concessão de "Habite-se" do estacionamento de que trata este artigo, deverá preceder ou ser concomitante àquela da edificação a qual esteja vinculado.



§2º. Quer se trate de área descoberta ou edifício garagem existente ou a ser construído, o vínculo que será permanente, ficará gravado no Alvará de Construção, no "Habite-se", registro público e no órgão competente incumbido do controle e lançamento do imposto predial.

E explicou que está claro as definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS quanto ao terreno vinculado destinado ao estacionamento, porém, lembrou que isso não estava concretizado, mas que não caberia à CPPD discutir isso, pois será motivo de discussão no momento oportuno, e que a representante da AMC, Sra. Rosina Lopes colocou que isso para efeito de tramitação, está sendo sinalizado, e que o passo a passo para a concretização das medidas mitigadoras está sendo realizado.

O Sr. Airton Mourão, representante da Secretaria Regional IV ressaltou a grandiosidade do projeto para o Estado do Ceará e para a Cidade de Fortaleza, e questionou quanto ao processo de revitalização da Praia de Iracema, se ela será incentivada pelo Governo do Estado, pela Prefeitura Municipal ou pela Iniciativa Privada? Porque quando se fala em revitalização há problemas sociais a serem enfrentados, como tráfico de drogas e prostituição que não poderá ser enfrentada apenas com educação, portanto, essa revitalização será custeada pelo Governo do Estado com projetos ou se pela iniciativa privada?

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales fez uma interpretação do questionamento levantado pelo representante da Secretaria Regional IV. E expôs que equipamentos como o projeto do Acquário do Ceará são indutores, no que ele induz toda a iniciativa privada e que os números expostos pelo Arq. Leonardo Fontenelle diz respeito às oportunidades de negócio geradas pela implementação do projeto, e que independente disso, existe um grande número de projetos para a área, que sempre recebe propostas de projeto de revitalização, o que infelizmente, ainda não se teve força para se concretizar, entretanto, tendo como parâmetro o que foi exposto na apresentação do Arq. Leonardo Fontenelle em outros países a revitalização aconteceu de forma concreta.

o representante do CDL, Sr. Freitas Cordeiro solicitou a palavra e complementou que equipamentos de grande impacto, que nem sempre vêm com o propósito de revitalização da área, mas acarreta e às vezes beneficia até que se encontra nas proximidades, como por exemplo, os aeroportos que são instalados em áreas distantes já com o propósito de mitigar os danos à Zona Urbana. E o que é feito pela Iniciativa Privada, em todo o mundo? Corre para junto do aeroporto e com pouco tempo está reclamando do barulho emitido pelas aeronaves. Então, qualquer obra de impacto ela, por si só, já



motiva a Iniciativa Privada a ocupar o entorno. E a região da Praia de Iracema já apresenta valorização no preço dos imóveis, acima das valorizações encontradas em outros bairros da cidade. E que não tinha dúvidas quanto à revitalização e requalificação da área.

E aproveitou para afirmar que a contrapartida a ser paga pelo Governo do Estado ao Município já está sendo paga pela magnitude da obra, mas que não iria entrar no mérito da discussão.

o representante do DETRAN, Sr. Igor Pontes solicitou a palavra e elogiou a ousadia do projeto, Citou exemplos de outros aquários que já havia visitado, ressaltando a vocação turística do Estado do Ceará, e a importância do Estado e da cidade possuir um diferencial, tendo em vista a existência de outros importantes equipamentos no mundo, como os Museus do Louvre, Britânico e de História de Nova York, não iria vir visitar um museu no Ceará, sendo as nossas referências, infelizmente, muito negativas atreladas ao turismo sexual, a violência propagada até pelos filmes produzidos pelo cinema nacional. E que a envergadura do projeto apresentado seria capaz de influenciar a tomada de decisão do turista, podendo se tornar o ícone da cidade de Fortaleza impulsionando a visita ao Dragão do Mar e Praia de Iracema, e a concretização do estacionamento também irá favorecer o Dragão do Mar.

O representante do DETRAN, Sr. Igor Pontes também ressaltou que um projeto como esse é indutor de conhecimento, estabelecendo um nicho, que poderá se tornar fonte de projetos em outros estados.

E destacou que as questões técnicas estão resolvidas, pois todas possuem solução, aproveitando para responder a crítica realizada pelo representante do SINDUSCON, Sr. Gama a respeito das obras terem sido iniciadas antes da obtenção das licenças e alvarás, que há razão, porém é algo que o Brasil ainda está amadurecendo institucionalmente e dada a complexidade da obra e tendo em vista que os mandatos são de 4 anos e por se tratar de uma ideia diferente, e para vencer a inércia de fazer a obra acontecer, deu início, por temer que o próximo governante não teria a coragem de dar seguimento à obra.

A representante do IPLANFOR, Sra. Luiza Perdigão solicitou a palavra e pediu que se houvesse atenção que o projeto possui no seu entorno uma Área de Interesse Social, o Poço da Draga, e que não possui nenhuma Zona de ZEIS3, e solicitou que ficasse registrado que o IPLANFOR e o COGEFOR, dentre outras instâncias internas de governo irá acompanhar que a contrapartida do solo criado seja destinada à Zona de Interesse Social, pois essa regra se encontra no Plano Diretor. E ressaltou a



importância do aquário para a cidade e, para a requalificação da Praia de Iracema, porém, não se pode esquecer o Poço da Draga sob o risco da especulação imobiliária expulsar uma ocupação que é quase secular e que está protegida legalmente.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco Sales deu início ao processo de deliberação e votação que aprovou o projeto com apenas o voto contrário da representante da UFC, Sra. Clarissa F. Sampaio Freitas.

Os membros da comissão solicitaram que a discussão e votação da Minuta da Lei de Regularização de Obra Construída na Cidade de Fortaleza fossem realizadas em outra reunião extraordinária, que ficou marcada para o dia 23 de abril, o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB informou que será enviado um email confirmando o convite para a reunião extraordinária para dar continuidade à pauta e deu como encerrada a reunião.

Fortaleza, 09 de abril de 2014.

FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES
SECRETÁRIO EXECUTIVO CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
PRESIDENTE DA CPPD

