

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 73ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 09/12/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

**IPLANFOR** – Mario Fracalossi; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER V** – Luiz Eduardo Matos Mendes; **CMFor** – Alessandra Fontenele Queiroz; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco.

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

**Secretária Executiva:** Maria Stella Xerez Mota

**Coordenadora da COURB:** Rojestiane Nobre

**Expositores:** Roberto Craveiro - SEUMA/COURB

**PARTICIPANTES:** **CARPIL** – Ana Cristina Gomes; **SINDUSCON** – Renata Nécia Silva de Abreu; Daniela Valente; **AMC** – Carla Nottingham B. Azevedo; **SEUMA/ASSESP** – Prisco Bezerra Júnior; **SEUMA/COURB** – Rojestiane Nobre, Rosana Coelho; Roberto Craveiro.

### **PAUTA:**

1. A Análise de Orientação Prévia para Parcelamento do Solo na rodovia BR 116.



---

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

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Assessor Especial da SEUMA, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e destacando que foram realizadas nestes 03 anos de gestão o maior número de reuniões da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, já contabilizadas numa gestão, uma realização importante para todos da Prefeitura que sempre buscaram uma atuação maior do Conselho.

Com relação a pauta, explicou que primeiramente seriam feitas as aprovações das atas enviadas anteriormente por e-mail e em seguida a apresentação de uma Análise de Orientação Prévia para Parcelamento do Solo na rodovia BR 116, projeto de um Terminal de Cargas no bairro Pedras.

Proseguiu indagando aos conselheiros presentes se havia algum questionamento a respeito das atas das reuniões 72ª e 68ª da CPPD, e por oportuno explicou que na 68ª foram retificados alguns termos técnicos.

Não havendo questionamentos passou então 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 05/2015 - CENOR/CPPD**

**Processo nº 14369/2015 - SEUMA**

**Assunto: CONSULTA PRÉVIA DE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Interessado: CARPIL - CARLOS DE PAULA CONSTRUÇÕES LTDA.**

**Bairro: PEDRAS**



A solicitação se refere à aprovação de projeto de parcelamento do solo em caráter especial, em virtude de propor a implantação de uma quadra com as dimensões superiores aos parâmetros máximos estabelecidos para tal, na legislação em vigor. O imóvel se localiza na rodovia BR 116, Km 12, na localidade Trairá bairro Pedras, com área de 86.612,17 m<sup>2</sup>.

O pleito decorre do interesse do proponente de instalar na área em questão um terminal de cargas, composto de galpões e edificações de apoio, atividade esta que no porte pretendido exigirá uma quadra com proporções diferenciadas.

De acordo com o Mapa 03 - Zoneamento Urbano, da Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo - PDP) o imóvel encontra-se inserido em Zona de Ocupação Restrita - ZOR e, conforme o Art. 314 (PDP) o enquadramento das atividades deverá observar o disposto na Lei nº 7.987/96 - Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) em seu Anexo 6 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo e sua adequação atender ao que dispõe Anexo 8 - Adequação das Atividades ao Sistema Viário.

Desta forma a atividade pretendida se enquadra no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamento para Artigos Diversificados em Caráter Permanente (EVP) como terminal rodoviário de Cargas, Código 63.10.00 e Classe 4.PE, atividade esta que tem uso adequado na BR 116, classificada como Via Expressa.

No nosso entendimento pela natureza a atividade se caracteriza, também, um Polo Gerador de Tráfego (PGT) devendo para tal ser exigido um Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito - RIST, o qual deverá ser submetido à análise e aprovação do órgão municipal gestor do trânsito.

Por se tratar de parcelamento do solo o assunto já foi devidamente analisado pela Célula de Acompanhamento da Legislação (CEAL) desta COURB-SEUMA, tendo recebido parecer favorável para a proposta apresentada com os seguintes dados:



Área total do terreno = 129.884,35 m<sup>2</sup> (100%);

Área Quadra 01 = 86.612,17 m<sup>2</sup> (66,68%);

Área Verde = 19.930,27 (15,35%);

Área Institucional = 6.660,82 (5,13%);

Área Sistema Viário = 16.681,09 = (12,84%).

Nesta análise a CEAL verificou a necessidade de uma via incidindo sobre o lote 01 da Quadra Q3 do loteamento Parque Windsor (limite norte do imóvel) e interligada a Rua Enoque Falcão (limite sul do imóvel) o que definiria, a princípio, uma quadra com aproximadamente 375,00 metros.

No entanto após definição do sistema viário no entrono da área em estudo a CEAL optou por definir a via de sentido norte sul incidindo como prolongamento da Rua 4 do Loteamento Parque Windsor, o que definirá uma quadra com comprimento de 554,82 metros, solução adotada pelo requerente.



No Art. 171, da LUOS, é estabelecido que na análise dos Projetos Especiais que não se encontrem regulamentado na LUOS, o parecer elaborado pela CENOR será submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano - CPPD para deliberação.

Já o Art.163 disciplina que a critério da SEINF e considerando a análise empreendida pela CENOR, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados, assim como um determinado projeto poderá ter sua aprovação indeferida, em zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente.

Após análise, atendendo o parecer exarado pela Equipe de Aplicação da Legislação e com base no que estabelecem os Art. 163 e 171 da LUOS, esta Célula submete o assunto a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para conhecimento e deliberação.

Finalizada a apresentação o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB, antes da votação, abriu espaço para os questionamentos.

O representante do IPLANFOR, Dr. Mário Fracalossi solicitou um maior esclarecimento sobre a necessidade de se submeter esta proposta de parcelamento à CPPD, uma vez que considera incoerente a existência de uma superquadra em uma área onde a predominância é de pequenos lotes. Segundo seu entendimento outras empresas já se encontram instaladas nas imediações e realizam o mesmo tipo de atividade sem necessitar de lotes com dimensões tão extensas.

O Arq. Rodrigo Ponce de Leon, representante do IAB, afirmou estar ciente de que no momento não cabem discussões relacionadas às áreas verdes e institucionais e que compreende a intenção do empreendedor em requisitar grandes áreas já que a implantação de um terminal logístico requer muito



espaço para armazenamento e trânsito interno de veículos pesados. Complementou sua colocação afirmando que a área já possui uma forte tendência para a instalação deste tipo de equipamento no local.

Com relação às áreas verdes e institucionais da área, o Eng. Roberto Craveiro, analista do CENOR explicou que os parâmetros estão sendo todos atendidos.

O Assessor Especial da SEUMA, Arq. Prisco Bezerra Júnior, levantou alguns aspectos importantes referentes a apresentação:

- Na área existe realmente uma predominância da instalação de equipamentos de grande porte como transportadoras e postos de combustíveis;
- Por se localizar na rodovia BR 116, uma Via Expressa e próxima a outras saídas, evita-se com isso a necessidade de se adentrar na área central da cidade e criar uma série de maiores inconvenientes;
- O fato de estar localizada em uma área também habitacional possibilita a geração de emprego para a comunidade.

O Arq. Prisco Bezerra, sugeriu ainda que se exigisse a criação de mais uma via de penetração, no limite Norte, para viabilizar a ligação com as demais vias de acesso e o contorno do local.

O Eng. Roberto Craveiro, analista do CENOR explicou que a quadra seccionada inviabilizaria o empreendimento com relação a aspectos fiscais, já que ao dividi-la em duas quadras seriam criados dois endereços diferentes, conseqüentemente uma matriz e uma filial. E sugeriu que além da criação da via ao Norte, ficasse também deliberado que devido a admissão de criar-se uma quadra maior também fosse permitido que a quadra do Loteamento Parque Windsor tenha sua extensão menor que 50m.

O Sr. Jerônimo Paulo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza – FBFF solicitou a palavra e mostrou sua preocupação com relação as laterais do terreno, se no futuro a



Prefeitura abrirá concessões para a construção de novos galpões? Segundo ele ficaria perigoso a circulação dos pedestres no local devido a existência de testadas cegas.

O Arq. Prisco Bezerra, explicou que a instalação dos galpões será restrita a um dos lados do terreno sendo preservado o lado residencial.

A Arq. Rojestiane Nobre, Coordenadora da COURB, esclareceu que muros de grandes extensões, conforme as discussões do Código, deverão receber um tratamento diferenciado com relação à segurança e arborização.

Ainda sobre o questionamento do representante da FBFF, O Arq. Prisco Bezerra informou que mesmo o terreno sendo dividido em várias quadras, apenas a primeira teria direito a instalação do terminal atacadista porque adequabilidade é dada pela BR, uma Via Expressa, e não pelas demais vias. Complementou sua explicação citando que também na LUOS o parcelamento permitido para o uso industrial e atacadista tem uma dimensão maior.

O 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 por todos os presentes, com condicionantes, e voto contrário apenas da AMC que o justificou explicando que considerou o empreendimento uma barreira limitante da área. Os condicionantes exigidos pelos conselheiros presentes foram:

- Abertura de uma via ao Norte;
- Os lotes que farão fundo para a nova rua, especificamente os lotes da Quadra 03, serão considerados como recuo de fundos e não de frente.





---

Sem mais questionamentos, o Assessor da ASSESP, o Arq. Prisco Bezerra agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

Fortaleza, 17 de dezembro de 2015

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

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

