



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 70ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 02/09/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC - Rosina Lopes; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEINF** – André Daher; **IPLANFOR** – Mario Fracalossi; **SER III** – Polyne de Almeida Said; **SER V** – Júlio Ramon Soares; Luiz Eduardo Matos **SER VI** – Bernadette Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **CMFor** – Marcus Teixeira; **DETRAN** – Geyça Marques; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDUSCON** – Luana Marques.

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
Roberto Craveiro – CENOR/COURB

PARTICIPANTES: **ASSOCIAÇÃO DELMIRO GOUVEIA** – Júlio César Nogueira Mesquita, Francisco Roberto; **PROJETO PULMÃO VERDE** – Elinaudo Barbosa; **GAU** – Luciano Guimarães; **SINDIÔNIBUS** – José Hosterno Costa Nery Filho; **CMFor** – Luis Carlos Gomes; **UFC** – Antônio Paulo de Hollanda Cavalcante; **SEUMA/COURB** – Roberto Sá Antunes Craveiro, Isabelle Monteiro, Simone Mendes; **PLAVINORTE** – Heraldo Bosco Mello; **SEFIN** – Francisco Helcio P. do Nascimento; **SEUMA/CECON** – Regina Costa e Silva; **SINDUSCON** – Daniela Valente, Tiago Felipe; **SEUMA/COL** – Caroline Câmara; **PGM** – Denise Barbosa Sobreira, Fernanda Mara Diógenes; **SER VI** – Denize Vital.

PAUTA:

1. Regularização de Obra - Plavinorte
2. Apreciação final: Minuta da Operação Urbana Consorciadas da Osório de Paiva e Minuta do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga.





ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes e justificou a ausência da Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz, que juntamente com outros Secretários, estaria acompanhando o Prefeito em uma viagem para Medellín. Indagou aos conselheiros presentes se havia algum questionamento com relação a ata anterior e que devido ao curto espaço de tempo entre as últimas reuniões a mesma será aprovada somente na próxima reunião.

Em seguida prosseguiu com os informes, primeiramente comunicando que a homologação do Mercado Popular do Jacarecanga já estava assinada pelo Prefeito e que o processo continua em análise pela Coordenadoria de Licenciamento. Apresentou o calendário com as datas das discussões públicas, que acontecerão quinzenalmente, baseadas nas contribuições feitas pelos presentes no Fórum Adolfo Hebster e analisadas pela equipe da LUOS.

Ao encerrar os informes esclareceu a sequência da pauta que começaria com a exposição do primeiro Processo de Regularização de Obra a ser analisado na CPPD e logo após a apreciação final das Minutas das Operações Urbanas Consorciadas: Osório de Paiva e do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga.

Prosseguindo, passou a palavra para a Arq. Regina Costa e Silva, Gerente da CECON que iniciou sua explanação informando que hoje há mais de 40 processos protocolados na SEUMA, entre julgados e indeferidos e que a lei propõe um processo para regularização com a indicação de alguns condicionantes. A Lei indica que diante de inadequabilidade à zona e a via, e após a análise da Comissão Especial de Regularização, o processo deverá ser submetido a CPPD, a quem caberá autorizar formalmente a regularização. Desta forma, o processo a ser analisado nesta CPPD será o PROCESSO Nº 7639/2015 – da Plavinorte, uma indústria de tintas localizada no bairro do Castelão.

Continuando sua explanação, a Arq. Regina Costa e Silva afirmou que a Lei Complementar Nº 101 no Artigo 317 do PDPFor permite a implementação de indústrias na Macrozona de Ocupação Urbana desde que atenda a parâmetros estabelecidos pela Lei. Então especificamente neste caso já existe uma abertura da viabilidade decorrente de casos julgados favoráveis, onde o parecer recomendou que todos os recuos dessas atividades fossem de no mínimo 10m. A Plavinorte, em todo o corpo da edificação, não atende essa exigência, porém foram realizadas várias vistorias no local e constataram



que: os recuos existentes não prejudicam a privacidade dos vizinhos, toda a movimentação de carga e descarga é realizada no interior do lote e que a avaliação ambiental realizada foi satisfatória.

O Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra Júnior solicitou a palavra para fazer alguns esclarecimentos sobre o Regulamento da CPPD, no que se refere aos procedimentos que antecedem a convocação. Explicou que com 7 (sete) dias de antecedência são encaminhadas aos conselheiros a pauta da reunião e os relatórios dos projetos que serão analisados, sendo que durante a reunião da CPPD uma equipe técnica fará todo o detalhamento e responderá a questionamentos referentes aos relatórios enviados. Acordo este firmado desde a primeira reunião da CPPD, uma vez que o envio dos projetos na íntegra para todos os conselheiros foi considerado inviável. Comprometeu-se ainda a fornecer cópias do Regulamento da CPPD aos conselheiros periodicamente.

O representante do IPLANFOR, Sr. Mário Fracalossi questionou a possibilidade de receber o arquivo digital dos projetos analisados ou se criar um link no site para acesso. O Arq. Prisco Bezerra esclareceu que em sua maioria os projetos não são digitalizados e que a análise feita é direcionada para aspectos referentes a ocupação do terreno e ao impacto que ele causa na vizinhança, e não especificamente ao projeto arquitetônico.

O Sr. Mário Fracalossi, representante do IPLANFOR, complementou que gostaria de receber sempre que possível os arquivos digitais, principalmente quando tratarem-se de intervenções maiores.

Prosseguindo, o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB transferiu a palavra para o Eng. Roberto Craveiro que iniciou a exposição do relatório elaborado pela CENOR.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A lei nº 10.334/2015 - Regularização de Edificações Construídas possibilita a legalização de obras construídas e atividades instaladas no período que define. Diante desta possibilidade a SEUMA recepcionou uma demanda considerável de processos afins, o que gerou a necessidade de revisão de alguns critérios e parâmetros, já estabelecidos anteriormente, relacionados à tramitação de processos em geral.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7.987/96) disciplina em seu Art. 32 que as atividades classificadas como Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano - II constituem-se Projeto Especial e tem



sua implantação restrita a Áreas Industriais. Entretanto, conforme determina o seu Parágrafo Único (alterado pelo Art. 4º da Lei nº 8.603/2001), esta localização poderá ocorrer excepcionalmente fora de Áreas Industriais, desde que tenha parecer autorizativo referendado pela Comissão permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD. Esta possibilidade se ampara, também, no Art. 317 da Lei Complementar nº 062/2009- Plano Diretor Participativo (PDP).

A CPPD, em sua 49ª Assembleia, realizada em 23.04.2008, deliberou que para as solicitações de instalação de Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano, fora de áreas Industriais, submetidas àquele colegiado, é indispensável que as instalações prediais destas indústrias, além de receberem parecer ambiental favorável a sua implantação, estejam regularmente edificadas e atendam aos parâmetros relacionados a recuos, taxas de permeabilidade e índice de aproveitamento da zona em que se encontram.

2. PROPOSIÇÃO DA CENOR

Após análises realizadas em alguns processos em tramitação nesta SEUMA, entendemos que, com a possibilidade de regularização de edificações, as deficiências verificadas relacionadas à taxa de ocupação ou de permeabilidade, índice de aproveitamento ou recuos, com as compensações definidas na forma prevista pela Lei nº 10.334/2015, não poderá ser objeto de impedimento para tramitação e/ou liberação do pleito junto a CPPD.

Desta forma entendemos, também, que os casos relacionados à regularização de indústrias classificadas como inadequadas ao Meio Urbano - II, localizadas fora de Áreas Industriais, amparadas pela referida Lei nº 10.334/2015 (Regularização de Edificações), possam ser submetidas à CPPD, para decisão quanto a sua adequabilidade. É oportuno informar que o período de abrangência da Lei nº 10.334/2015, se estenderá até início de abril de 2016, o que define que qualquer concessão dada sobre os aspectos aqui abordados também se limitarão a processos formalizados em igual período.

3. APLICAÇÃO DA LEI Nº 10344/2015

Dentre os vários processos em tramitação requerendo a sua regularização com base na Lei nº 10.334/2015, temos o Processo nº 7639/2015-SEUMA o qual detalhamos a seguir:

Processo Nº 7.639/2015 - SEUMA.

Interessado: PLAVINORTE TINTAS PLAVIL DO NORDESTE LTDA.

Assunto: REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES.





Atividade: FABRICAÇÃO DE TINTAS, VERNIZES, ESMALTES E LACAS.

Endereço: RUA CRISANTO ARRUDA, 655 - Bairro PASSARE.

Zoneamento: Zona de Requalificação Urbana - ZRU.2.

Após análise realizada pela Célula de Licenciamento para Construção - CECON e Pela Comissão Especial de Regularização (Estabelecida pelo Art. 8º da Lei nº 10.334/2015) constata-se que as instalações em pauta apresentam os parâmetros de ocupação abaixo:

- Taxa de permeabilidade: Exigida = 30,00%, Existente = 76,37%;
- Taxa de ocupação: Exigida = 60,00%, Existente = 23,63%;
- Índice de aproveitamento: Exigido = 1,50%, Existente = 0,24;
- Recuos laterais e de fundo: Atendidos;
- Recuo frontal: Rua Crisanto Arruda - Exigido = 10,00m, Existente = 4,50m;
Rua Amâncio Pereira - Exigido = 10,00m, Existente = 4,45m.

No tocante a deficiência dos recuos frontais, é informado que incide sobre os mesmos, edificações que totalizam uma área de 105,52m² pela Rua Crisanto Arruda e de 66,60m² pela Rua Amâncio Pereira, áreas estas que, de acordo com a Lei nº 10.334/2015, serão o objeto de negociação na reparação das deficiências de recuos.

É constatado que todos os outros parâmetros de ocupação estipulados em lei são atendidos e que as divergências existentes e relacionadas à postura podem ser reparadas, inclusive concomitantemente com a tramitação deste Processo.

Como o assunto recebeu parecer favorável quanto às questões ambientais e da Comissão Especial de Regularização, desde que concluída a definição de valores e negociação das medidas mitigadoras, estas instalações seriam passíveis de regularização mediante análise e deliberação da CPPD, por se tratar de deficiência de recuo.

4. CONCLUSÃO

Diante dos argumentos apresentados neste Relatório referentes à Deliberação da 49ª Assembleia da CPPD e relacionada à aprovação de Indústrias Inadequadas ao Meio Urbano, fora de Áreas Industriais. Constatado que o entendimento da CENOR, desde recepcionado por esta CPPD, perdurará somente durante a vigência da Lei nº 10.334/2015 (abril de 2016) e se aplicará somente as indústrias já edificadas.



E, como forma de viabilizar a expectativa da SEUMA em dar agilidade à tramitação dos processos de regularização de edificações e constatado que as instalações referentes ao Processo nº 7.639/2015 – SEUMA (demonstradas neste Relatório) apresentam discordâncias com a LUOS e Código de Obras e Postura que podem ser reparadas e compensadas nos moldes previstos pela Lei nº 10.334/2015. Concluímos submetemos para análise e deliberação desta CPPD o que se segue:

- 1- Submeter a esta CPPD os casos de regularização de edificações industriais deliberados na sua 49ª Assembleia e passíveis de deferimento desde que analisados pela Comissão Especial de Regularização e recepcionados pela Lei nº 10.334/2015.
- 2- Aprovar a regularização das instalações do Processo nº 7.639/2015 - SEUMA, na forma apresentada neste Relatório.

Ao fim da exposição, o Arq. Prisco Bezerra perguntou se haviam questionamentos dos presentes e sugeriu a elaboração de um método de acompanhamento dos processos que pudesse ser efetuado através do site da SEUMA.

Passou então a palavra para a Arq. Regina Costa e Silva, da CECON, que esclareceu alguns pontos sobre o fluxo do processo de regularização e forneceu informações quantitativas. Afirmou que a primeira etapa do processo é a vistoria, executada por um arquiteto analista, e que somente após são realizadas as análises cadastrais e documentais. Segundo ela estão protocolados na SEUMA, até a presente data 60 processos distribuídos da seguinte forma:

- 30 processos para vistoria;
- 22 processos sendo analisados;
- 04 processos vistoriados;
- 04 processos encaminhados.

O representante da ABES, o Sr. Marcos Stênio Teixeira se mostrou indeciso quanto ao seu voto e indagou, qual o critério utilizado para determinar este recuo? O que será considerado quando for negociada a mitigação? Considerou razoável o recuo existente de 4,50m.

O Arq. Prisco Bezerra, respondeu que o requerente só terá direito a iniciar o processo de regularização se atender aos requisitos exigidos. Citou que todos os aspectos são considerados pela Comissão Especial de Regularização, composta por representantes das seguintes Coordenadorias:





- Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB
- Coordenadoria de Políticas Ambientais – CPA
- Coordenadoria de Fiscalização – COFIS
- Coordenadoria de Licenciamento – COL
- Assessoria Jurídica
- Secretaria Municipal da Infraestrutura – SEINF

Quando o processo chega a CPPD, ele já passou pela análise de todas estas coordenadorias. Após a aprovação da CPPD, o passo seguinte será a exigência da mitigação e da compensação que é feita com base nas análises da Comissão.

Dando continuidade, o representante da ABES, o Sr. Marcos Stênio Teixeira considerando o fato do equipamento estar fixado em uma área residencial, indagou sobre a situação dos odores oriundos das instalações da indústria.

Complementando a resposta, a Arq. Marília Noletto, analista do processo, explicou que antes do processo ser encaminhado à Comissão de Regularização foi feita uma verificação da Licença Ambiental onde se constatou que o único entrave para a renovação da mesma era a questão de adequabilidade urbanística. Antigamente na SEUMA os dois processos corriam em paralelo sem que um interferisse no outro, mas com a mudança de procedimentos a Licença Ambiental só é retirada com a verificação da adequabilidade urbanística.

O representante da SEINF, Eng. André Daher, ainda com relação a pergunta do representante da ABES, o Sr. Marcos Stênio Teixeira, explicou que existe um documento em redação final na PGM, fruto de várias reuniões com representantes de classes e também com as coordenadorias que compõem a Comissão Especial de Regularização, onde ficou definido que a compensação seria calculada, no caso dos recuos, como se o requerente estivesse adquirindo um terreno hipotético que comportasse a edificação dentro da área, sendo assim cobrado um adicional de área. Para cada caso será uma forma diferente de cálculo, o decreto irá regulamentar e esclarecer todas as formas de calcular o valor que será imputado ao interessado.



O representante do IPLANFOR, Sr. Mário Fracalossi sugeriu que os processos só fossem encaminhados a CPPD, quando todos os cálculos estivessem finalizados.

O Eng. André Daher, representante da SEINF, ressaltou que a continuidade do processo de regularização somente será possível se for aprovada nesta CPPD o complemento de redação que cita a Lei nº 10.334/2015.

A Coordenadora do Licenciamento, a Arq. Caroline Câmara, destacou que quando o projeto é submetido à CPPD ele já passou por todas as análises referentes as questões ambientais, e também já foram solicitadas e aprovadas todas as adequações físicas necessárias a realizar no local. Os próximos passos seriam: efetuar os cálculos, o requerente efetuar o pagamento e desta forma finalizar a regularização.

O Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra deu início ao processo de votação e solicitou que os conselheiros presentes que são a favor permaneçam em silêncio, e no caso de posicionamento contrário, poderia expor o voto. Todos os conselheiros votaram a favor do projeto, com exceção do representante da ABES, o Sr. Marcos Stênio Teixeira que registrou sua abstenção.

Após a votação, foi dada continuidade a pauta da Reunião, com a apreciação final das Minutas das Operações Urbanas Consorciadas: Osório de Paiva e do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga.

O Arq. Prisco Bezerra fez um breve resumo das Minutas apresentadas na CPPD anterior e informou que apenas duas entidades enviaram contribuições ao texto das Minutas: a Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza e o SINDUSCON que entregou após o prazo estabelecido para tal, mas que serão analisadas e respondidas a contento.

Passou então a palavra para o Arq. Thiago Maranhão, Gerente da CENUR, que iniciou sua explanação com uma retrospectiva do material divulgado na reunião anterior sobre a OUC do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga e considerações sobre as contribuições e modificações efetuadas em decorrência das discussões ocorridas na reunião passada.

Atendendo à solicitação dos conselheiros, foi divulgada uma tabela com os parâmetros alterados, de uso e urbanísticos, onde constatou-se que a maioria dos usos permitidos são aqueles que se encontram na Av. Maestro Lisboa, que não interferem nos recursos hídricos e preservam o baixo



adensamento da região. Citou que o parâmetro que realmente sofreu alteração foi o Índice de Aproveitamento – IA, que manteve o IA Básico de 0,5 e adotou 1,0 como IA Máximo. Este parâmetro será aplicado somente na Av. Maestro Lisboa e na Av. Engenheiro Leal Lima Verde. Além do Índice de Aproveitamento – IA, foi criado para a ZIA um Fator de Planejamento de 1,5 e permitida a ocupação do subsolo.

Com referência as dúvidas e questionamentos relacionadas a OUC da Osório de Paiva, as contribuições também vieram da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza – FBFF e do SINDUSCON, em posterior análise. A modificação solicitada pela FBFF foi que se enquadrasse à OUC da Osório de Paiva uma área de preservação hoje conhecida como Pulmão Verde, localizada no bairro Siqueira, e destine-se a ela uma parte dos recursos para revitalização desta área, com implantação de projeto de equipamentos institucionais: praças, parques e equipamentos culturais, além da recuperação dos recursos hídricos. O principal objetivo desta operação, que possui principalmente um cunho ambiental, é beneficiar a população e requalificar a zona.

Foi ainda apresentada a poligonal definida para os terrenos e glebas objetos da Zona 1, lindeiras a Av. Osório de Paiva. Os equipamentos de grande porte serão permitidos somente na Av. Osório de Paiva, por possuir infraestrutura necessária para suportar tais edificações, as demais edificações, residenciais ou mistas, continuarão sendo permitidas, na intenção de que esses proprietários se regularizem. Outro objetivo é criar um corredor de comércio e serviço nesta região, dinamizando e centralizando atividades, permitindo desta forma que a população alcance uma melhor qualidade de vida.

Encerrada a apresentação, o Coordenador da COURB, Arq. Prisco Bezerra passou a palavra para o Sr. Jerônimo Paulo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza – FBFF, que juntamente com lideranças da comunidade elaboraram uma apresentação sobre a área do Pulmão Verde e as principais reivindicações para a área.

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, fez as últimas considerações, antes da votação das Minutas, com relação ao documento apresentado pelo SINDUSCON e informou que o mesmo será encaminhado para análise da Procuradoria Jurídica, onde as Minutas serão finalizadas, repassadas para todos os conselheiros e finalmente enviadas para a CMFor.

A Arq. Luana Marques, representante do SINDUSCON, levantou questionamento sobre o Artigo 20 –





Capítulo VII - que trata da nulidade das licenças expedidas em desacordo com o plano da OUC da Osório de Paiva.

Em resposta, a Dra. Fernanda Diógenes, Procuradora da PGM, explicou que o texto se refere apenas as licenças expedidas posteriormente a entrada em vigor da Lei da OUC ou em desacordo com a mesma, e ainda que o mesmo será reformulado durante a redação final da Minuta para melhor compreensão.

Foi então iniciado o processo de votação das Minutas, onde os que foram a favor permaneceram em silêncio e os que se posicionaram contrário puderam expor seu voto. As Minutas foram aprovadas por unanimidade.

Como não houve mais questionamentos, o Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

Fortaleza, 25 de setembro de 2015

MARIA STELLA XEREZ MOTA
SECRETÁRIA EXECUTIVA DA CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
SECRETÁRIA DA SEUMA
PRESIDENTE DA CPPD

