

---

## **COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD**

ATA DA 61ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 04/06/2014

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### **CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:**

AMC – Rosina Lopes; PGM – Felipe Augusto Siqueira Costa; SDE – Raimundo Eduardo Silveira Fontenele; SEFIN – Jaime Cavalcante; SEINF – André Daher; SEUMA – Prisco Bezerra Júnior; IPLANFOR – Luiza Perdigão; SER I – Paulo Gomes Caminha; SER II – Rômulo Costa Lima, Francisco de Assis Vidal Júnior; SER III – Roberto Rios, Maria de Fátima Vasconcelos Canuto; SER V – Luiz Eduardo Matos Mendes; SER VI – Ésio Feitosa Lima; ABES – Marcos Stênio Teixeira; IAB – Rodrigo Ponce de Leon; SINDUSCON – José Carlos Gama; UFC – Clarissa F. Sampaio Freitas;

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

**Secretário Executivo:** Prisco Bezerra Júnior.

**Coordenador da COURB:** Prisco Bezerra Júnior.

**Expositores:** Prisco Bezerra Júnior, Adelmo Carvalho, Fábio Perdigão, Tiago Moreira e Simone Mendes

**Participantes:** SEUMA – Eveline Ma. C. Brandão, Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre; HABITAFOR – Olinda Marques, Renata Sindeaux, Carlos Eduardo S. Aquino, Daniel Bacelar, Renata B.S. Texeira, Arnóbio Gomes; CAIXA – Tiago Almeida Moreira, Antônio José Lavor Moreira; SEUMA – Eldro Bastos; SETFOR – Ilda Braid, José Sobrinho, Ana Paula de Amorim, Adelmo Carvalho, Francisco Oliveira, Allan Leite, Tiago Colares Oliveira; ISR Construções Ltda. – Antônio Ribeiro Barroso; Articulação Política – Arnaldo Barbosa; SEINF – Ana Manuela Mariano Nogueira; SINDUSCON – Tiago Felipe; GABPREF – Felipe Pontes; FBFF – Natanael Alves Meta; Vitor Iscovini; Lívia Dantas; Fábio Perdigão Vasconcelos; Isabela Castro;

### **PAUTA:**

1. Conjunto Habitacional – Alto da Paz;



---

## ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Sra. Eveline Brandão, Secretária Executiva da SEUMA iniciou a reunião cumprimentando os presentes dando início a reunião apresentando o cronograma da reunião que será composto de:

- Aprovação das atas da 59ª e 60ª reuniões;
- Exposição dos informes;
- Apresentações referentes ao projeto.

A Sra. Eveline Brandão, Secretária Executiva da SEUMA ao fim da exposição da pauta repassou a palavra ao Coordenador da COURB, Sr. Prisco Bezerra Jr. que deu prosseguimento ao processo de aprovação das atas que foram enviadas com antecedência à 61ª Reunião da CPPD que foram aprovadas sem ressalvas.

Nos informes, o Sr. Prisco esclareceu que na ata da 60ª Reunião da CPPD foi solicitado o reenvio do texto final da Minuta de Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza após as alterações solicitadas pelos Conselheiros na 60ª Reunião da CPPD, e informou que o reenvio havia sido realizado por email na data da presente reunião.

E anunciou que os três Projetos de Lei discutidos e aprovados na CPPD, que correspondem a:

- Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- Transferência do Direito de Construir;
- Regularização das Edificações no Município de Fortaleza.

O Prefeito de Fortaleza, Sr. Roberto Cláudio já havia assinado a mensagem e encaminhado os Projetos de Leis para a Câmara Municipal de Fortaleza e que a SEUMA através da COURB iria montar um processo de acompanhamento do processo de tramitação e votação das Leis.

Outro informe importante diz respeito ao Fórum Adolfo Herbster que geralmente ocorria próximo à data de aniversário da Cidade de Fortaleza, mas por solicitação da COURB, A Secretária da SEUMA, Sra. Águeda Muniz acatou a mudança de data para viabilizar a realização do Fórum nos moldes dos primeiros Fóruns onde seria realizado através de um processo de discussão e que fossem produzidas propostas. A data sugerida para a realização do Fórum será o começo de agosto. As informações de mudança dos moldes e nova data já foram repassadas para a Câmara Municipal de Fortaleza – CMF,



---

que demonstrou interesse de participar juntamente com o Executivo do processo de discussão dando início à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Dando prosseguimento, o Sr. Prisco fez um breve histórico do projeto a ser votado, que foi gestado há mais tempo e que já deveria ter sido submetido ao Conselho, mas infelizmente, na Gestão passada o Conselho passou muito tempo sem funcionar, entretanto isso favoreceu que o projeto fosse alterado o seu formato final.

O Projeto da Aldeia da Praia faz parte de um contexto maior, integrando os projetos que estão sendo desenvolvidos na Orla de Fortaleza, e que hoje está sob a responsabilidade da Secretaria de Turismo de Fortaleza – SETFOR.

A apresentação do Projeto será dividida em:

- Apresentação da SETFOR;
- Apresentação do Estudo de Viabilidade Ambiental;
- Apresentação do Projeto de Arquitetura;
- Apresentação do Parecer da CDPJ.

Após a realização de todas as apresentações será dado início ao processo de discussão e em seguida será realizada a votação do Projeto. Foi solicitado, neste momento, que todas as dúvidas e questionamentos fossem realizados ao término das apresentações.

Foi repassada a palavra ao Sr. Adelmo Carvalho, representante da SETFOR e Coordenador do Programa Aldeia da Praia, que deu início a exposição do Projeto Aldeia da Praia no Bairro do Serviluz, o Projeto se desenvolve dentro de uma das ações que compõem o Projeto Orla, esse projeto está sendo elaborado dentro da Projetur que abrange desde a Barra do Ceará até a Sabiaguaba, cujos objetivos são socioeconômicos, ambientais e de requalificação de toda a Orla integrando os dois extremos, cuja primeira fase do projeto iniciou-se no Projeto Vila do Mar com a reparação de espigões, recuperação de vias costeiras, equipamentos de esporte e lazer, reassentamento de famílias e melhorias habitacionais.

A primeira etapa do projeto já se encontra concluída e iniciando-se a segunda fase com os mesmos componentes, dentro do contexto do Projeto Orla também já foi realizada uma parte da urbanização da Praia de Iracema com requalificação sem procedimentos de reassentamento. A maior parte desse



---

projeto que corresponde à requalificação da Praia do Futuro através da recuperação das Avenidas Dioguinho, Zezé Diogo, Calçadão, ciclovia, e em parte chegando ao Serviluz. O projeto será inaugurado no próximo final de semana. A Avenida Beira Mar já iniciou com o Mercado dos Peixes e o Espigão a obra está dando continuidade e têm ações importantes de despoluição da Orla, a construção do Luzeiro do Mar, calçadão, drenagem e todo o cabeamento tornar a ser subterrâneo.

E lembrando que uma parte importante do projeto são as propostas de intervenção no Serviluz, uma comunidade muito carente e muito parecida com a do Vila do Mar que está inserido dentro desse projeto, dentro das ações estão: as guias de contenções de corrente eólica, já que a comunidade sofre muito com o avanço das areias nas residências; a construção da Via Paisagística no mesmo modelo que já existe na Praia do Futuro com ciclovias, onde toda o processo de requalificação segue o mesmo padrão; melhorias habitacionais; via paisagística e vias internas com implantação do sistema de drenagem; acessibilidade; a praça do Titã que irá ocupar a área onde hoje é o Titanzinho.

E para dar prosseguimento aos projetos, nós precisamos remanejar as famílias, e para reassentá-las será através do Residencial Alto da Paz que foi um terreno adquirido pela Prefeitura, único terreno próximo que comporta todo o reassentamento a ser feito através de 1.432 residências. Portanto, as ações que serão desenvolvidas em todo esse projeto dependem essencialmente da construção deste Conjunto Residencial, esse terreno já sofreu uma invasão, e recentemente os invasores tiveram que ser retirados do local, pois procura-se no caso, efetuar um reassentamento em condições dignas porque a forma como está ocorrendo na vizinhança será de forma desordenada sem o sistema de esgotamento sanitário e o que se pretende com a construção é retirar os moradores das condições de risco no local e reassentá-los numa condição tão próxima e digna de moradia, inclusive com a regularização fundiária.

Para finalizar, foi exposto a essência do projeto, e ele não é um projeto único, ele é um projeto que faz parte de um conjunto de ações e para ele se realizar uma das partes mais críticas, em termos de condições de moradia da nossa Cidade depende muito da construção desse Conjunto Residencial.

Encerrada a apresentação do Sr. Adelmo, representante da SETFOR, o Coordenador da COURB, Sr. Prisco repassou a palavra ao Sr. Fábio Perdigão para que fosse realizada uma apresentação sucinta do Estudo de Viabilidade Ambiental.



---

Quanto às opções locacionais, como foi dito anteriormente, o terreno é mais próximo da população e o seu uso tem o objetivo de não causar traumas do ponto de vista de residência, do ponto de vista de trabalho, do ponto de vista de identificação de vizinhança e do ponto de vista do sentimento de pertença, tendo em vista, a proximidade do local.

O terreno em análise possui 10 hectares que irá receber a população próxima, o terreno está sob ameaça constante de invasão, sendo uma característica da própria região da ZIA da Praia do Futuro, onde é muito comum habitações clandestinas ou irregulares, o terreno já foi vítima de uma ocupação dessa natureza e na desocupação o terreno retornando às suas condições anteriores para que o projeto possa dar continuidade.

A proposta de 1.472 unidades, onde aproximadamente 5.063 pessoas serão beneficiadas garantindo-se a proximidade ao local de origem da transferência e acesso à infraestrutura básica de qualidade que se exige constitucionalmente. O zoneamento ambiental na área foi feito de forma que nos permitiu identificar diversas unidades de feições geológicas e geomorfológicas, e à partir desse zoneamento foi possível estabelecer um planejamento da instalação das estruturas dos edifícios em área instável, considerando-se, que toda essa região era um campo de dunas, que foram ocupadas pelo processo de urbanização acentuado da Cidade de Fortaleza, se você imaginar que nós temos a Cidade de Fortaleza inteira, da Praia do Futuro, mais precisamente da Sabiaguaba até a Barra do Rio Ceará, aproximadamente 60% da população de Fortaleza instalada sobre um campo de dunas, isso é uma realidade, nós temos 1,5 milhões de habitantes que ocupam toda a Orla de Fortaleza.

Dentro dessa realidade, o terreno que se constitui parte de um campo de dunas que não possui nem contato com o mar para receber e transmitir sedimentos dentro da dinâmica do Sistema Costeiro nós projetamos áreas de mais estabilidade para instalação das residências, protegendo as vertentes e protegendo as áreas verdes ainda remanescentes, inclusive aumentando a área verde existente.

O projeto é de intervenção numa área densamente ocupada e pertencente a um antigo campo de dunas, onde foi previsto medidas mitigadoras constituídas pelo Plano de Controle e recuperação da drenagem, o Plano de Educação Ambiental, Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS, Plano Ambiental da Construção - PAC, que deverá ser seguido pela empresa que irá executar a obra, e o Projeto de recuperação e estabilização das encostas sendo o mais importante do ponto de vista ambiental físico para se proteger as encostas das antigas dunas que faziam parte do sistema, e por último o Projeto de Convivência Socioambiental.



---

Quando se projetou dois cenários da área: um sem o empreendimento e outro com o empreendimento, e partindo da comparação desses dois cenários e das ações que foram propostas foram analisados através da Matriz de Impacto, as ações negativas e as ações positivas, para se chegar a um balanço se vale à pena ou não fazer a intervenção, chegando-se ao cenário sem o empreendimento, um terreno sujeito às invasões, descaracterizado, desmatado e com a possibilidade de acúmulo de lixo do entorno, esse cenário mostra que nessa área, apesar da mobilização dos moradores não foram realizados os investimentos suficientes na parte de saneamento e drenagem na região em que se encontra o terreno em questão. A implantação dessas infraestruturas está sendo prevista na realização do projeto.

A infraestrutura existente apresenta drenagem mal dimensionada, rede de saneamento precária e insuficiente, habitações inadequadas e por isso estando sujeito às questões de invasões. A saúde, característica às populações onde estão instaladas, hoje, possui um alto índice de doenças de veiculação livre, produto da ausência de saneamento adequado para essas populações. A região possui grande potencial artístico, cultural e turístico dada à sua localização privilegiada com uma vista maravilhosa para o mar.

Com o empreendimento ambiental o projeto da Prefeitura é parte integrante de uma estrutura que repensou o litoral de Fortaleza de uma forma integrada, não mais isoladamente, a partir do Projeto da Aldeia da Praia integrado ao da Beira-mar, o da Leste-Oeste e da Vila do Mar, pela primeira vez a Gestão Pública pensa de uma forma integrada no Litoral tendo conexões ambientais, mas nunca havia conexão política desses Sistemas Ambientais, agora sim, se pensa a Orla como uma só. A Municipalidade está com essa visão e está preocupada também com o problema do saneamento básico de toda a Orla de Fortaleza, nós possuímos praias muito bonitas e somos um destino turístico importante, mas não temos condições de potabilidade em todas as nossas praias, e esse projeto vem para contribuir nesse sentido ambiental da Orla de Fortaleza.

A implantação vai melhorar as condições de vida da população residente na área, vai permitir a utilização desse espaço dentro do Projeto Aldeia da Praia para transformar uma área que tem muitos problemas ambientais e sociais cuja intervenção Pública vem também proporcionar melhorias no ponto de vista do lazer e turismo que poderá gerar emprego e renda para a população da área, entrando num ciclo positivo, saindo de um ciclo negativo de falta de condições ambientais, falta de estruturas, estruturas decadentes que geram o desemprego e a violência. Sendo um dos objetivos do projeto reverter o ciclo, passando a ser virtuoso.



---

O Projeto do Alto da Paz está engajado dentro do Projeto Orla, fazendo parte do planejamento Macro da Orla da Cidade de Fortaleza, prevista a implantação de infraestrutura, vias de acesso para veículos e pedestres, saneamento ambiental, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, tudo isso atendendo à Legislação Urbanística e ambiental. Inclusive o Licenciamento Ambiental já se encontra em andamento através da Licença Prévia. O planejamento urbanístico e ambiental foi utilizado com o compromisso do uso e ocupação da área de forma racional dos recursos naturais existentes, ainda no cenário da implantação do projeto, a recuperação da área que é um anseio da população local que será atendido. O projeto será desenvolvido pela SETFOR e será consolidado através do desenvolvimento do Projeto Socioambiental.

Para concluir, na análise ambiental realizada o empreendimento irá ocupar uma área de 10 hectares, as áreas verdes serão ampliadas, de 1,6 para 2,0 hectares, a área a ser construída será de 5,6 hectares, área institucional 0,5 hectare e o sistema viário ocupando 3,0 hectares. O projeto definiu duas áreas verdes de proteção e uma área de proteção de vertente que também será usada como proteção. Também prevê uma melhoria da qualidade da antiga Área de Proteção Permanente, onde não será permitido nenhuma construção.

Para a avaliação de impactos ambientais foi utilizado uma Matriz de Impactos que é baseada na Matriz de Leopold, tradicional que congrega linhas e colunas, onde as linhas foram preenchidas com os meios afetados e nas colunas as ações que irão afetar esses meios, e com o cruzamento entre linhas e colunas são avaliadas o caráter, a magnitude, a importância e a temporalidade do impacto. Na importância e na magnitude é dado um valor numérico de 1 a 3, onde é possível transformar o que é subjetivo e qualitativo em quantitativo, é a partir daí que se o impacto é negativo ou positivo é possível realizar um balanço final para saber se as ações são na sua maioria positiva ou negativa.

Desse resultado, o projeto foi dividido em três fases:

- Fase de elaboração dos projetos;
- Fase de implantação dos projetos;
- Fase de Operação dos projetos;



---

A fase de elaboração de projetos representa 60% dos impactos, sendo eles positivos, enquanto na fase de implantação se encontra a maior concentração dos impactos negativos, fase da construção civil que irá mexer com a terraplenagem e a poeira, nessa fase está concentrado 26% dos impactos negativos e 6% dos potencialmente adversos, que podem ou não ocorrer. E na fase de Operação estão concentrados impactos positivos, principalmente, os de natureza permanente, ou seja, que irão perdurar por mais de 5 anos, que ambientalmente se constituem de caráter permanente. Portanto, o Estudo de Impacto Ambiental conclui que o projeto trará mais benefícios socioambientais do que impactos negativos e recomenda a sua implantação.

Após o encerramento da apresentação do Estudo de Impacto Ambiental, o Sr. Prisco repassou a palavra ao autor do projeto, Arq. Tiago Moreira representando a HABITAFOR. Ele fez um breve histórico do projeto, explicando que o mesmo nasceu dentro da Prefeitura, sendo um projeto que estava sendo elaborado pela SEINF, e quando houve o enquadramento dele no Programa Minha Casa Minha Vida, ele foi contratado para fazer a adaptação do projeto ao programa, onde os preceitos foram atender ao programa e às necessidades da população, tanto que esse projeto é um projeto diferenciado, possuindo itens que não existem nos Projetos do Minha Casa Minha Vida, tais quais:

- Existência de uma varanda;
- Um apartamento a cada quatro apartamentos possui três quartos;

Todo o projeto teve como base o projeto, previamente, elaborado pela SEINF de urbanização e planejamento urbano, sendo as modificações realizadas ocorreram por necessidade na elaboração dos projetos complementares, o projeto anterior era composto por 3 grandes quadras que foram subdivididas em 4 grandes quadras onde foram distribuídos os blocos, a subdivisão foi necessária para a acomodação do terreno, da mesma forma a criação da área verde 3 que é um grande talude para a acomodação do terreno. Portanto, o projeto foi pensado em conjunto acrescido das necessidades da população.

Ao término da exposição do representante da HABITAFOR o Sr. Prisco fez algumas considerações ao Projeto, situado em uma Zona de Interesse Ambiental – ZIA, característica de Duna, ao se verificar o Plano Diretor Participativo – PDP e Lei de Uso e Ocupação do Solo essa ocupação não seria permitida, mas é preciso que seja exposto é a Lei Orgânica do Município que no caso de reassentamento





---

a prioridade é que atenda a distância menor possível entre a ocupação original e o reassentamento para que as pessoas não percam a sua relação com a vizinhança, questão de emprego e lazer, portanto não há muitas opções na área para realizar o reassentamento.

Faz-se necessário expor que já ocorreu uma situação semelhante do Governo do Estado, a urbanização das áreas da Lagoa do Gengibre, localizada a leste da Cidade 2000, e para que se fosse liberada a Área de Preservação da Lagoa do Gengibre foi elaborada uma proposta de reassentamento numa área ao sul da Cidade 2000, sendo um caso semelhante em relação ao fato de ser permitido ou não tendo em vista os parâmetros de adequabilidade e ocupação dessas áreas que passou também pela CPPD, e repassou a palavra à Arq. Simone Mendes, representante da COURB que deu início à apresentação do relatório.

Em sua exposição, a representante da COURB, a Arq. Simone Mendes ressaltou que o empreendimento é resultante do esforço em requalificar e urbanizar uma área com graves problemas de degradação ambiental e social, que será realizado através de parceria entre a PMF e o Ministério das Cidades, o projeto conta com planejamento urbanístico, drenagem, rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água e sistema viário implantado de acordo com o determinado pela LUOS no sistema viário básico do município.

Quanto ao processo de reassentamento da população oriunda da área de intervenção do Titanzinho e Serviluz, deve ser realizado em região próxima, de acordo com o artigo 149 da Lei Orgânica do Município. O Decreto Municipal nº13.349 de 21/05/2014 declarou o Residencial Alto da Paz como de Interesse Social.

O morro Santa Terezinha encontra-se quase totalmente ocupado por invasões desordenadas. A faixa de terreno em questão poderá ser em breve também ocupada por outros assentamentos espontâneos, realizados sem planejamento e por essa razão potencialmente muito mais danosos que a ocupação proposta atualmente.

Apesar da Taxa de Permeabilidade das quadras ser inferior ao determinado (em média 36,75%, quando deveriam ser 40%), as Áreas Verdes do Loteamento são superiores ao solicitado (18,96%, quando o solicitado é de 15%). Tanto o Índice de Aproveitamento, quanto a taxa de ocupação do projeto são inferiores ao determinado no PDP para a zona. A fração do lote do projeto é superior ao mínimo determinado de 30,00m<sup>2</sup> (Artigo 313 do PDP).



---

Existe parecer favorável da Coordenação de Planejamento Ambiental – CPA da SEUMA ao empreendimento, em função dos grandes benefícios de cunho social, recomendando a observação dos condicionantes e medidas de controle ambiental citados no EVA, e acompanhamento da SEUMA.

Ao fim da exposição da Arq. Simone Mendes, o Sr. Prisco complementou a apresentação informando que o fato do projeto ser um reassentamento ele teria a possibilidade de utilizar os parâmetros de reassentamento que comparado ao estabelecido pelo Parcelamento do Solo são bem menos exigentes, já que o percentual de áreas públicas é menor, as ruas mais estreitas e a COURB exigiu que na questão do parcelamento fossem utilizados os parâmetros do Conjunto de Interesse Social, inclusive ele sendo um Conjunto Habitacional são os mesmos padrões de qualquer outro parcelamento da área urbana, ou seja, área verde 15%, área institucional 5%, as vias de acesso com caixa de 14,00m e internas de 11,00m e todas as exigências estabelecidas pelo Sistema Viário atendidas. Encerrando a fase de apresentação deu-se início ao processo de discussão.

O Sr. Stênio Teixeira, representante da ABES, deu início ao debate expondo os aspectos socioambientais da região que é muito afetada pela questão dos resíduos sólidos, e se sem também uma massa populacional constituída de pessoas carentes com a presença de catadores de lixo, o projeto é espetacular, e possui Estudo Ambiental e Plano de Gerenciamento de Resíduos. Gostaria de deixar uma sugestão, tendo em vista que esse tipo de situação já ocorreu principalmente quando o reassentamento implica, não em residências, mas em edifícios, no reassentamento do Maravilha os catadores residentes passaram a por o material coletado, em baixo da cama, nos corredores de acesso dos apartamentos, uma situação que a própria vizinhança não suportou, e através do Fórum de Cidadania foi solicitado ao Secretário da Regional e da HABITAFOR que fosse construído um pequeno galpão para armazenar o material coletado pelos catadores. Portanto, a minha sugestão é que tendo espaço o projeto considere a possibilidade da introdução de um pequeno galpão para que fosse resolvida essa questão social e ambiental antes da ocupação das unidades.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama que, primeiramente, parabenizou a Prefeitura por estar enfrentando de forma responsável o problema do déficit habitacional da nossa Cidade, principalmente, para as pessoas mais carentes e sabendo pesar os pontos negativos e positivos de forma tal que se obtenha o crescimento da Cidade de forma sustentável. Os questionamentos se apresentam em dois pontos, sendo o primeiro: saber o que na realidade a Prefeitura vai fazer para evitar uma futura ocupação dessas áreas verdes? Porque nós sabemos que as áreas verdes são fundamentais, não só para a comunidade, mas para a cidade como um todo e o que se vê, é que



---

depois de entregue um condomínio desses é que a área verde é deixada ao largo gerando a sua ocupação desordenada. Então, eu gostaria de saber o que será feito para que a Área Verde não venha a ser ocupada. E o segundo, saber o que está previsto na criação da Área Institucional? Seria creche, escola, posto de saúde, posto policial, ou seja, o que é que a Prefeitura pensou para que seja construído na Área Institucional?

A Representante da UFC, Professora Clarissa expôs algumas considerações a respeito do parecer da COURB, sendo elas:

- Foi parcialmente explicado nas apresentações e que não estava claro no parecer, é que o parecer não faz menção sobre a Legislação de Parcelamento do Solo, mas depois isso foi apresentado nas demais apresentações;
- Pergunto se a Cidade de Fortaleza possui uma legislação específica sobre o parcelamento do solo? Ou se o que foi utilizado como parâmetros são os indicadores da Legislação Nacional?
- As Áreas Verdes que compensarão a Taxa de Permeabilidade menor do que a permitida, serão Áreas Verdes com a função predominantemente ecológica ou se serão espaços de lazer para a população e isso vai requerer uma impermeabilização do território e embora tenham uma função importante não terão a função ecológica e ambiental? E se não houver ocupação nenhuma, essas áreas ficarão abandonadas e ficarão sujeitas à novas invasões;
- No parecer não ficou exposto o número e a localização das vagas de estacionamento e nem dos lotes comerciais, mas depois deu para ter uma ideia que os estacionamentos ficam mais ou menos localizados na Rua Ismael Por Deus. Eu pergunto se o espaço entre os edifícios seriam espaços condominiais ou se seriam espaço público?
- A classificação viária não foi mencionada, e eu gostaria de saber sobre a localização desses comércios se estão em áreas permitidas?
- Embora a taxa de permeabilidade seja uma coisa importante na verdade há uma incompatibilidade do uso com relação à diretriz de planejamento seja a diretriz da LUOS, seja a diretriz do Plano Diretor Participativo, todos os dois planos, classificam essa grande gleba como uma área de função ambiental e não como Zona de Interesse Ambiental, portanto há um conflito, pois se planejou para a cidade uma coisa, e agora, está de projetando outra diferente



---

da que foi planejada. Cabendo à Comissão discutir casos como esse, onde o nosso planejamento pode ser excepcionalizado;

- Existindo uma série de polígonos classificados como ZEIS-3 na Região da Praia do Futuro seria possível reassentar até 2.500 unidades habitacionais, Questiono a ausência de terrenos, mesmo que os terrenos existentes sejam menores, mesmo com uma grande dificuldade para regular isso, entretanto, o que foi planejado para a Cidade de Fortaleza pelo PDP foi que os reassentamentos ocorreriam por meio dessas ZEIS-3 que estão localizadas ainda mais próximas da população que será reassentada.
- Outro ponto é que as casas que serão reassentadas, não necessariamente são casas precárias, algumas têm lotes de tamanho grande, particularmente, as casa que ficam na Praça do Jardim da Praia é uma área que está lá há mais de 50 anos, os proprietários questionam que iriam para condições inferiores do que a que eles vivem hoje. Então não podemos igualar as pessoas que vivem em condições de habitabilidade precária com as pessoas que vão ser reassentadas para o alargamento de via ou para a construção de uma praça;
- Ainda lembrando que há um grande terreno vazio, no Serviluz, conhecido como o Campo do Paulista que é desocupado e que é utilizado como área de lazer pela população. Há questionamentos da população do critério de retirar casas antigas para a construção de uma praça, enquanto o terreno que eles usam como área de lazer, que é o Campo do Paulista, permanece como terreno privado;

Ao término das considerações apresentadas pela representante da UFC, o Sr. Prisco explicou que a maioria das perguntas deveria ser respondida pelos representantes da HABITAFOR, quanto a questão da Legislação do Parcelamento, a Lei Municipal de Parcelamento do Solo de Fortaleza, ainda é a de 1979. Mas há uma Lei própria para parcelamento de conjunto habitacional de interesse social, abordando as questões de parcelamento e do uso e ocupação do solo. E na LUOS há um capítulo que aborda os aglomerados populares que aborda a questão de urbanização de ocupações irregulares e do reassentamento. E quando foi abordado, anteriormente, foi considerado no parcelamento as regras do Conjunto Habitacional de Interesse Social que são mais restritivas, e no caso do Conjunto Multifamiliar é a mesma regra de um parcelamento normal.



---

Com relação ao questionamento de por que não se utilizar os vazios já estabelecidos como ZEIS – 3, na Praia do Futuro, houve uma maior facilidade de trabalhar com esse área porque:

- Uma única área, com um único proprietário;
- No processo de discussão do PDP foi estabelecido que a ZEIS – 3 da Praia do Futuro elas só poderiam ser estabelecidas através de Operações Urbanas Consorciadas.

Esses dois fatores dificultariam o processo de reassentamento nas áreas de ZEIS – 3, e por isso se optou pela utilização do terreno em questão.

O representante da Regional III, Sr. Roberto Rios solicitou a palavra e explicou que com relação ao uso do campo de futebol, na gestão do Sr. Juraci foi feito um levantamento e constatou-se a existência de 128 campos de futebol na Cidade de Fortaleza, e no período, em nenhum foi recebido a resposta positiva da comunidade para a troca de posicionamento, e muito menos para a eliminação dos campos.

Foi repassada a palavra para a representante da HABITAFOR, Sra. Olinda Marques que iniciou respondendo ao questionamento do Sr. Stênio. Durante o diagnóstico social já havia sido constatada essa necessidade de que na área institucional seria necessário uma área destinada para essa finalidade.

Outro equipamento dentro do programa Minha Casa Minha Vida é um pré-requisito do programa, foi necessário um mix de orçamento, tendo em vista que a parte da urbanização é de orçamento de OGU, de transferência de repasse e a parte de reassentamento é o Minha Casa Minha Vida. E dentro do mix financeiro existe um componente que é de até 1% do valor capitaneado pelo Minha Casa Minha Vida para ser destinado ao equipamento comunitário. Nesse caso, nós estamos estudando o emprego desse equipamento comunitário para geração de renda que deve ser diagnosticado no Plano de Trabalho Social, desenvolvido na área que está na fase de identificação.

Arelado ao CAIQUE, que hoje é uma escola fundamental, também será adquirido uma escola de período integral, mais precisamente, uma creche, que também irá compor a parte institucional. Portanto essa área institucional será dividida entre esses dois equipamentos.

As áreas verdes, também há dentro do diagnóstico de desenvolvimento, será proposto um espaço de lazer com academias, campo de futebol, entretanto, essa parte ainda não está desenvolvida nos



---

projetos, pois ainda se está elaborando um estudo urbanístico para fechar juntamente com a Caixa Econômica Federal.

E quanto aos lotes comerciais, ainda estão sendo definidos os tipos de comércio, pois ainda está sendo estudado em cima do diagnóstico social das famílias que serão reassentadas.

A representante da HABITAFOR, Sra. Olinda Marques solicitou que o representante da Caixa Econômica Federal, o Sr. Lavor, o Projetista, Sr. Tiago Moreira ou o Prof. Fábio Perdigão respondessem os questionamentos referentes aos Índices Urbanísticos empregados no projeto que foram diferenciados e questionamentos ambientais, tendo em vista, que no projeto foram inseridos unidade com 3 quartos, enquanto no Programa Minha Casa Minha Vida tradicional só permite 2 quartos. Portanto, nesse projeto, já se conseguiu um avanço para atender a demanda das famílias com base no diagnóstico social elaborado.

O Prof. Fábio Perdigão abordou os dois questionamento referente às áreas verdes, um quanto ao aspecto da segurança de que elas não serão invadidas, se trata de um problema complexo, por tratar-se de uma área pública, competindo à Municipalidade fazer a vigilância. A solução mais provável que se concretize é dentro do programa de educação ambiental conscientizar os moradores a proteger a área Verde, e caso haja invasão a comunidade comunicaria as autoridades municipais para providenciar a retirada dos invasores.

Já do ponto de vista da impermeabilização, não está previsto nenhuma impermeabilização nessas áreas verdes, até porque na área verde de encosta não há como instalar equipamentos de lazer e recreação, nas demais seria possível, a previsão é de que seja implantadas áreas de piqueniques, brinquedos e parquinhos que não interfiram na permeabilidade do terreno.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama questionou se seria viável o uso de gradil. O Prof. Fábio Perdigão respondeu que seria uma boa opção para preservar uma área, entretanto, não sei se o tamanho da área justificaria o uso do gradil, seria a maneira mais eficiente de proteção e entregar o acesso à área à própria comunidade que fiscalizaria.

Ao término da exposição das considerações o representante da Caixa Econômica Federal, o Sr. Lavor expôs o que dentro desse contrato de urbanização o paisagismo o tratamento das áreas públicas está previsto, não existe ainda um projeto aprovado porque ao contrário de outros projetos, nesse projeto nós conseguimos convencer a Prefeitura de ao invés de fazer a licitação em conjunto, fazê-la



---

por metas, facilitando até a tramitação dos projetos junto à Caixa, e hoje já se encontram aprovados na Caixa, o projeto de urbanização do Serviluz, o projeto de melhorias habitacionais dentro do Serviluz, a ação de regularização fundiária, o trabalho de desenvolvimento comunitário junto às famílias a serem reassentadas e as que permanecerão no Serviluz e projeto do Jardim da Praia. Então, respondendo a pergunta feita, o tratamento dessas áreas com vista a tentar coibir a ocupação inadequada, está programado, não existe ainda o projeto aprovado, mas foi realizada a provisão financeira dentro do escopo do contrato e dentro da programação de metas, ainda não chegamos lá, mas o que posso garantir é a previsão orçamentária desses recursos.

Ao ser encerrado o processo de exposições, O Sr. Prisco deu início ao processo de votação, esclarecendo que o que estava sendo submetido à votação da CPPD é que como projeto especial a adequabilidade à Zona, os padrões de Uso e Ocupação e Parcelamento podem ser alterados, mesmo que a Lei seja dita de uma forma diferente. Excepcionalidades são trazidas aqui para que sejam apreciadas e votadas, portanto, estamos votando nesse processo o que se refere a um Projeto Especial o que pode ele na sua excepcionalidade.

Então, está sendo dado início ao processo de votação, e àqueles que são a favor permaneçam em silêncio, e se o posicionamento for contrário, pode expor o voto. A representante da UFC, a Prof. Clarissa Freitas expressou o seu voto contrário. Com exceção da UFC, todos os demais Conselheiros presentes votaram a favor do projeto, sendo o projeto aprovado.

Fortaleza, 04 de junho de 2014.

**PRISCO BEZERRA JÚNIOR  
COORDENADOR DA COURB  
SECRETÁRIO EXECUTIVO EM EXERCÍCIO DA CPPD**

**EVELINE MARIA CORDEIRO BRANDÃO  
SECRETÁRIA EXECUTIVA DA SEUMA  
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO DA CPPD**

