



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 81ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 06/12/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto de Carvalho Martin; **SEINF** – André Daher; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – Francisco Sales Oliveira; **SER II** – Francisco de Assis Vidal Júnior; **SER III** – Maria Luiza de Oliveira Sena; **SER IV** – Alan Rios Nogueira; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **CMF** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Clarissa Freitas.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Isabel Vieira – **COURB/SEUMA;**
Astrid Fontenele – **COL/SEUMA;**
Francisco Hissa – **Nasser Hissa.**

PARTICIPANTES: AMC – Sara Holanda; NASSER HISSA – Francisco Hissa; Ramos Arquitetura – Luciano Ramos; ASEP/SEUMA – Jorge André Nunes Verçosa, Karla Daniely Oliveira; COL/ SEUMA – Aline Pereira, Débora Rachel Silva; ASJUR – Geórgia Magalhães Aranha; COURB/SEUMA – Maria Isabel de Sousa Vieira, Isabelle Monteiro de Andrade Araújo, Roberto Sá Antunes Craveiro; SINDUSCON – Daniela Valente Martins

PAUTA:

1. Informes;
2. Processo Nº 11.916/2016



Relatório Nº 03 – CENUR/CPPD

Assunto: Análise de Orientação Prévia (AOP)

Requerente: COLMÉIA PALATIUM RESIDENCIAL MEIRELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

3. Processo Nº 8.399/2015

Relatório Nº 10/2016 – CECON/CPPD

Assunto: Regularização de Edificações

Requerente: PRONTLAV LAVANDERIA LTDA – ME

4. Processo Nº 1.134/2016

Relatório Nº 11/2016 – CECON/CPPD

Assunto: Regularização de Edificações

Requerente: COLÉGIO ANTARES S/S LTDA.

5. Processo Nº 2.076/2016

Relatório Nº 12/2016 – CECON/CPPD

Assunto: Regularização de Edificações

Requerente: ORGANIZAÇÃO GONÇALVES LTDA – EPP

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, Arq. Rojestiane Nobre iniciou a reunião cumprimentando os presentes e explicando que o Arq. Prisco Bezerra Júnior, Assessor Especial da SEUMA, iria presidir a reunião tendo em vista que a Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz não poderia estar presente devido a outros compromissos da Secretaria.

Em seguida informou que duas atas estão em processo de elaboração, pois a Secretária Executiva da Comissão teve que assumir outra atividade, no Gabinete da SEUMA e tão logo estiverem prontas seriam encaminhadas aos conselheiros.

Dando continuidade aos informes, falou sobre o andamento do Código da Cidade e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR) e informou que foi encaminhada aos conselheiros a Minuta da Lei da Outorga Onerosa e que várias entidades enviaram suas contribuições.



Ressaltou que as contribuições foram analisadas, principalmente no que diz respeito ao formato, pois estava proposta em formato de Decreto, pois muitos se pronunciaram que deveria ser em forma de Lei, desta forma, foi elaborado uma nova Minuta de Projeto de Lei acolhendo no que foi possível as contribuições dessas entidades e muito em breve será encaminhando para os conselheiros dando um prazo para as contribuições serem encaminhadas e entrar em processo de discussão. Destacou que a Minuta retornou a discussão com a Procuradoria Geral do Município (PGM) e que irá consolidar a Lei Nº 10.335/2015 e a Lei Nº 10.431/2015 em uma Legislação só.

E ao final dos informes, a Arq. Rojestiane explicou a sequência dos temas que compõe a pauta, sendo realizada primeiramente a exposição do processo referente ao residencial que está pleiteando outorga e posterior será apresentado os 04 (quatro) processos referentes à Regularização de Edificações.

1. Processo Nº 11.916/2016

Relatório Nº 03/2016 – CENUR/CPD

Assunto: Análise de Orientação Prévia

Requerente: COLMÉIA PALATIUM RESIDENCIAL MEIRELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em seguida, passou a palavra para o responsável pela elaboração do projeto, o Sr. Francisco Hissa da empresa Nasser Hissa, que iniciou a apresentação ressaltando que existe um alvará aprovado para um empreendimento com 22 (vinte e dois) pavimentos e 72,00m de altura, conforme preconiza a Legislação em vigor.

Destacou que não justificaria tentar esse pleito alegando que o empreendimento localiza-se em uma Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), onde os vazios urbanos existentes são poucos.

O Estatuto da Cidade, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) preconiza o índice de aproveitamento mínimo, básico e máximo e prevê que ao passar do índice mínimo não é interessante para a cidade, pois torna-se uma ocupação rarefeita e quando ultrapassa o índice máximo torna-se uma ocupação extravagante ou super adensada. O índice básico é interessante para regiões determinadas pela Lei.

O terreno está situado vizinho ao palácio da abolição e é equivalente a 03 (três) quadras, supôs que se todos os terrenos em volta dessa superquadra fossem totalmente desocupados, o que não acontece, e se



adotassem o índice básico que a Legislação admite, que é igual ao índice máximo, teria um índice de 1,68, ou seja, se todos os terrenos contidos nessa superquadra utilizarem o máximo permitido pela Legislação o parâmetro índice da microrregião será aquém do índice básico permitido pela Legislação.

Ressaltou que é um instrumento que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) admite e o Estatuto da Cidade preconiza, onde pode transferir esse potencial para outro terreno. Acrescentou que se fossem adotados um índice de 3,5 para todos os terrenos teria um índice final abaixo do permitido pela Legislação.

Disse ainda que quanto ao adensamento de pessoas, na Legislação atual verifica-se pela área do terreno quantas famílias são permitidas morar, com o valor de 30% a área do terreno, poderiam ter 104 (cento e quatro) famílias morando no terreno e salientou que está sendo proposto 60 famílias.

Ao término da exposição passou a palavra para a Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB), Eng. Isabel Vieira que iniciou falando que o relatório foi elaborado a partir do processo que foi dado entrada pelo requerente e propõe ultrapassar o gabarito que já é permitido.

Apresentou o mapa com a localização do terreno e quanto ao Zoneamento, Enquadramento e Classificação Viária o empreendimento apresenta:

- Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), já tem a ocupação definida e seus parâmetros a serem trabalhados;
- Classificação Viária: Rua Silva Paulet, Rua Castro Medeiros e Rua Tenente Benévolo, são classificadas como Vias Locais;
- Enquadramento na LUOS: Quanto à atividade pleiteada caracteriza-se como 02 (dois) Grupos de Serviços: Residencial Multifamiliar; Subgrupo Residencial; Classe R2 e Centro de Compras; Subgrupo Comércio e Serviços múltiplos; Classe CSM-1, portanto é adequada a Zona e a Via visto que é solicitado o uso residencial.

Quanto aos números e parâmetros da proposta apresentada:

- Área do terreno: 3.103,50m²;
- Área de construção total: Aproximadamente 26.000m², lembrando que a área de construção computável está acima dos 10.000m²;

- Índice de aproveitamento, como foi falado, entre o básico e o máximo não há diferença; é o mesmo índice de 2,50 e o pleito incide em 3,51 como foi apresentado e proposto a ocupação de toda a área com 3,50;
- Taxas de permeabilidade, existe o valor abaixo dos 30,00%, de acordo com o solicitado no Plano Diretor Participativo (PDP), em compensação há essa possibilidade de ser aplicado o mínimo de 20,00%, contando que seja apresentado a proposta de complemento de permeabilidade, que é uma exigência;
- Taxa de ocupação de 60,00%, do projeto 32,00%;
- Taxa de ocupação do subsolo é de 60,00% e está sendo pleiteada 59,00%;
- Gabarito máximo da zona é 72,00m e o pleito apresentado é uma altura de 98,10m;
- Fração do lote o máximo seria de 104 unidades, esse o índice não está extrapolado;
- Recuos, devido a elevação da altura do gabarito vai exigir que o recuo progressivo seja aplicado e como a torre continua com a mesma configuração o recuo tem que passar por outorga, portanto deu uma área de 254,90m².

Lembrou como são feitos os cálculos dos recuos que extrapola e ressaltou que o pleito de outorga onerosa é baseado nas Leis nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015, onde constitui um pagamento de valor monetário, previsto apenas para os Projetos Especiais ou Geradores de Impacto, que conseguimos observar quando a área de construção computável ultrapassa os 10.000m².

Relacionou onde os recursos auferidos com a Outorga Onerosa são investidos em:

- Melhorias sociais e urbanas;
- Programas e projetos de habitação de interesse social;
- Ordenamento urbano;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

Frisou que o pleito foi apreciado pela equipe de Desenvolvimento Urbano desta Secretaria e salientou que foi feito um comparativo do que a Legislação atual preconiza, o que foi pleiteado e o que a Zona obriga que seja aplicado no projeto, e isso é feito para subsidiar o cálculo da outorga onerosa.

Finalizou pontuando os itens que serão analisados diretamente pelos conselheiros:

- Índice de Aproveitamento, onde o Plano Diretor Participativo prevê 2,50 e está sendo pleiteado 3,51m;
- O gabarito máximo, previsto pela Legislação é 72,00m e está sendo pleiteado 98,10m;
- Recuos no Plano Diretor Participativo é 14,00% que foram aplicados de acordo com a Legislação que fez criar uma área uma área virtual de 254,90m².

Ao final da exposição o Arq. Prisco abriu para questionamentos dos conselheiros. A conselheira Clarissa, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC) falou que a taxa de permeabilidade está ultrapassando e questionou como será compensada.

O Arq. Francisco Hissa, responsável pelo projeto, esclareceu que não está sendo alterada a Taxa de Permeabilidade já emitida no Alvará de Construção e acrescentou que a Taxa de Permeabilidade, a Taxa de Edificação e a projeção do subsolo são as mesmas propostas nesse projeto.

Ressaltou que a Legislação determina diversos parâmetros de absorção nas áreas da cidade. A Lei estabelece 30% de Taxa de Permeabilidade, podendo ter o mínimo de 20% desde que os 10% que foram infringidos fossem feitos através de uma drenagem nas águas pluviais, sendo drenados para o próprio terreno. Essa permissividade da Legislação foi adotada para o primeiro projeto que já existe o alvará aprovado e está sendo adotado nesse segundo projeto.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior informou que o novo Código da Cidade que está tramitando na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR) tem algumas novidades e para explicar passou a palavra para a Arq. Rojestiane Nobre.

Ela esclareceu que no novo Código da Cidade estão estabelecidos inclusões de técnicas que irão reutilizar as águas cinza e águas de chuva a partir de tanques, onde poderá ser utilizado para acumular a água e reutilizar, como também percolar essa água novamente para o lençol freático do empreendimento garantindo que no futuro tenhamos uma autonomia no consumo de água da Cidade, independente do abastecimento externo a nível do Estado.

O Sr. Francisco Hissa pediu a palavra e falou que a demanda para o terreno será de 60 (sessenta) apartamentos, através do alvará já emitido serão construídos 42 (quarenta e duas) unidades e o que está



sendo pleiteado são 18 (dezoito) unidades a mais, onde já há um comprometimento ambiental em função de uma edificação que poderá ser feito, preservando terrenos que seriam desvirtuados se não adensar onde a infraestrutura existe, onde os outros índices urbanos não estão comprometidos, pois o índice de aproveitamento e a fração ideal estão aquém do permitido.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do IAB, falou que deve ser observado os aspectos de ambiência, da relação mais do que o perímetro do empreendimento, o outro lado da edificação. Justificou que todos esses aspectos criam mais elementos para analisar e dificulta sua tomada de decisão. Salientou que o aspecto do centro comercial é favorável, mas pode ser considerado algum encaminhamento de tombamento do palácio do governo e não está expresso, se vai para outra esfera ou outro conselho para ser analisado aquele prédio institucional.

O Sr. Francisco Hissa informou que na análise do projeto inicial submetido a apreciação dessa Secretaria o alvará foi emitido sem nenhuma observância maior. Ressaltou que pode ser um pouco ilógico, pois nas imediações do empreendimento existem outros prédios com diversos pavimentos. O Arq. Prisco Bezerra Júnior acrescentou que a Lei preconiza que se existe algum tipo de impedância em função da relação de patrimônio, vai para análise junto a Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

A Arq. Rojestiane Nobre dando continuidade questionou se mais algum conselheiro gostaria de se posicionar.

A conselheira Clarissa Freitas, representante da UFC, falou para não se perder por meio de índices, pois as pessoas talvez não estejam tão familiarizadas com os objetivos do planejamento urbano. Os objetivos da Zona de Ocupação Consolidada onde o empreendimento se insere, são: a Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) caracteriza-se pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação de infraestrutura, destinando-se a contenção de processos de ocupação intensiva do solo; sobre os objetivos desta zona, controlar o adensamento construtivo de modo a evitar a saturação do sistema viário e da infraestrutura disponível e inadequações relativas à qualidade da paisagem e ao conforto ambiental; recuperar, para a coletividade os investimentos de infraestrutura; implementar instrumentos de indução do solo nos vazios; tornar adequadas as condições de mobilidade urbana; incentivar a valorização, a preservação; promover a integração dos núcleos de interesse social. Acho que ajuda a tomar decisão.





A conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, parabenizou a apresentação do Sr. Francisco Hissa, pois participa de várias reuniões da CPPD e sente dificuldade de votar ou de tomar alguma posição, por falta de esclarecimentos com relação aos infringimentos e foi apresentando o que a Lei preconiza e o que está sendo proposto no projeto. Salientou que já questionou vários processos que foram votados na CPPD, com vários índices sendo infringidos e neste processo são 03 (três) indicadores urbanos infringidos, justificados que ainda estão aquém do máximo que podem ser alcançados.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), questionou qual o impacto futuramente na área com o gabarito de 92,00m e quais serão as contrapartidas. Finalizou dizendo que a área está muito carente e tem que haver investimentos no local.

O Sr. Francisco Hissa esclareceu que na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) estabelece que na zona central a permissividade é até 95,00m e nessa Lei de Outorga permite que alguns parâmetros urbanos sejam ultrapassados mediante justificativa urbanística e evidentemente de uma contrapartida de outorga. Acrescentou que Fortaleza é uma das poucas cidades, onde há um limite de altura através de um número, boa parte das capitais hoje o limite de altura é através do que a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) permite, pois o fato de permitir mais altura não quer dizer mais adensamento; a fração ideal determina o índice de adensamento de pessoas, o índice de adensamento de edificações e os afastamentos. A altura deveria ser uma coisa que os autores do projeto verificassem qual seria a melhor situação para resolver o problema.

A Arq. Rojestiane complementou que a Lei da Outorga Onerosa utiliza alguns parâmetros para pleitear, nesse caso foi a altura, recuos e a taxa de permeabilidade que são flexibilizados através da Lei da Outorga de maneira que não irá infringir, principalmente no que diz respeito ao COMAR. Lembrou que o COMAR estabelece um teto para toda a cidade, portanto, não serão aprovados projetos que desrespeite esse teto.

Complementou que as contrapartidas de Outorga Onerosa diferentes da Operação Urbana Consorciada (OUC) são distribuídas em todo o Município, principalmente nas áreas mais carentes. O recurso é destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e possibilitam a implantação de equipamentos de saúde, educacional, de esporte e de lazer na Cidade, bem como, implantação de saneamento básico.



O Arq. Prisco Bezerra Júnior questionou se algum conselheiro gostaria de se posicionar, como não houve pronunciamento iniciou o processo de votação. Lembrou o que estava sendo deliberado e em seguida, solicitou para os que fossem a favor do projeto levantassem o braço, ficando aprovado com 13 (treze) votos a favor.

Resultado da Votação: 13 votos a favor; 01 voto contra (UFC); 03 Abstenções (CREA, IAB e SINDUSCON).

Em seguida, informou que seriam apresentados os processos de regularização e passou a palavra para a Coordenadora de Licenciamento (COL/SEUMA), Astrid Câmara.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento Ceará (IAB/CE), falou que todas as últimas matérias da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) tem estado presente como uma referência de onde está sendo depositado o valor das outorgas, questionou onde tem acesso a transparência do FUNDURB para sabermos o que está acontecendo, mesmo sendo previsto, é importante acompanhar onde está sendo investido o arrecadado. Questionou quanto a aceitação de participação de voto de quem não está presente.

A Arq. Rojestiane Nobre esclareceu que o representante do CREA teve acesso e se pronunciou em relação ao relatório, é um engenheiro representante do CREA e tem discernimento técnico em relação ao que estava exposto. Frisou que como a reunião começou atrasada e por conta disso o conselheiro permaneceu até onde deu e, além disso, não se contou o voto do CREA, ficou com abstenção.

Explicou que quanto ao o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) é prestado conta ao Tribunal de Contas do Município, ao Ministério Público, bem como, outras entidades e reforçou que pode ser encaminhado um ofício solicitando informações mais detalhadas e certamente serão prestadas.

Em seguida, passou a palavra para a Coordenadora de Licenciamento (COL/SEUMA), Astrid Câmara que iniciou a explanação fazendo um breve histórico sobre a Lei de Regularização de Edificação (Lei Nº 10.334/2015) e ressaltou que a Lei não é mais vigente, pois teve a vigência de 01 ano e era para regularizar as edificações irregulares que atendam as condições mínimas de higiene, segurança, de uso, de salubridade, acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança, observadas, ainda, as disposições constantes na Legislação Ambiental.

Estão passíveis de regularização as atividades que estão compatíveis com a Via e a Zona e informou que em casos de incompatibilidade vem para deliberação dessa Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Outros índices são analisados pela Coordenadoria de Licenciamento.

A Comissão de Regularização que é composta pelas 05 (cinco) Coordenadorias dessa Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) delibera quanto a possibilidade da regularização ou não e existem contrapartidas para o Município nas hipóteses em que a atividade é incompatível com a Zona ou com a Via e a Regularização deverá contar com a anuência da CPPD.

Os projetos levados a Comissão de Avaliação para deliberação, não se enquadram nas seguintes hipóteses, não existe dentre os processos que serão analisados, nenhum que a situação esteja edificada em cima de um logradouro público, ou em faixa de alargamento, em uma faixa não edificada, que não atenda a legislação do Comando Aéreo Regional (COMAR) e não atenda as dimensões mínimas do lote e que não atenda as distâncias estabelecidas na Lei Municipal, no caso dos postos de combustíveis; essas situações não estão abrigadas nos processos que estão sendo analisados aqui. Uma vez identificado que a construção foi feita em desacordo com a Legislação vigente, serão pagas além das taxas em dobro, pois a edificação foi construída sem emissão dos alvarás, serão cobradas as contrapartidas que o próprio requerente irá elaborar na planilha do que acha que deve pagar e a Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) juntamente com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) irão validar o valor.

Os valores arrecadados pelas contrapartidas são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e os recursos são destinados para:

- Execução de programas de urbanização e de obras de infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços;
- Execução de programas de cunho social, prioritariamente voltados para as regiões mais carentes do município;
- Execução de projetos e obras pertinentes e operações urbanas consorciadas, inclusive indenizações por desapropriações.

Todo e qualquer pedido de regularização de edificação será submetido à análise de uma Comissão





Especial vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), que emitirá parecer sobre a viabilidade ou não da solicitação.

Salientou que os projetos apresentados nesta reunião foram vistoriados e analisados previamente pela Comissão Especial de Regularização e estão para serem deliberados por essa comissão em relação a adequabilidade. Dando continuidade iniciou a apresentação dos processos.

2. Processo Nº 8.399/2015

Relatório Nº 10/2016 – CECON/CPDP

Requerente: PRONTLAV LAVANDERIA LTDA. – ME

Assunto: Regularização de Edificações

Endereço: Rua Helvécio Monte, 156 – Vila União

O empreendimento está localizado em Zona de Ocupação Preferencial-1 (ZOP-1) e em duas Vias Locais, Rua Helvécio Monte e Rua Domingos Jaguaribe.

Quanto ao Uso:

- Grupo: Industrial;
- Subgrupo: Atividades Adequadas ao Meio Ambiente (IA);
- Código: 93.01.72
- Atividade: Lavanderia e Tinturaria Industrial;
- Classe: 8, portanto inadequada às Vias Locais.

Destacou que a empresa funciona desde o ano de 1977 e que possui alvará para uma área de 749,00m², a empresa cresceu e está solicitando regularização para contemplar a área nova que ocupa; possui licença ambiental, portanto ambientalmente está correta, mas como está inadequada para a via, firmou um Termo de Compromisso para sair em 36 meses.

Finalizou apresentando o levantamento de campo realizado no local e abriu para questionamentos dos conselheiros presentes.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do IAB/CE, questionou se tem alguma descrição do que é feito com os efluentes dessa lavagem.



A Arq. Astrid esclareceu que para o empreendimento receber o Licenciamento Ambiental, é necessário comprovar que todo o resíduo produzido tenha um destino correto, que todos os efluentes estão tratados e destinados corretamente.

A conselheira Rosina Lopes, representante da AMC, questionou quanto ao barulho de uso de máquinas. A Arq. Astrid Câmara respondeu que quando se faz Licenciamento Ambiental é visto toda a parte de resíduos e um das coisas vistas é a questão do ruído, portanto, se tem a Licença Ambiental isso está sanado.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon questionou ainda, se o local tem rede de esgoto. A Arq. Astrid Câmara respondeu que possui esgoto e por ser lavanderia é necessário tratamento do efluente para ser destinado a rede.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), falou que de acordo com o que foi apresentado o recuo é zero e fez os seguintes questionamentos como fica ambientalmente sustentável? E quanto ao impacto na vizinhança?

A Arq. Astrid Câmara respondeu que as questões referentes aos recuos são vistas pela Comissão de Regularização da SEUMA e são objetos da contrapartida. Quanto ao impacto na vizinhança, esclareceu que a empresa está instalada no local desde 1977 e não tem registro de reclamação e frisou que a edificação não tem abertura para o vizinho.

A Eng. Isabel Vieira abriu o processo para votação e solicitou para que os conselheiros presentes levantassem a mão manifestando seu voto, sendo a Regularização aprovada com 11 votos a favor, 01 voto contra, 01 voto contra e 01 voto de abstenção. Em seguida repassou a palavra a Arq. Astrid para dar continuidade na apresentação dos processos.

Resultado da Votação: 11 A favor; 01 Contra (SER II); 01 Abstenção (SINDUSCON).

3. Processo Nº 1.134/2016

Relatório Nº 11/2016 – CECON/CPD

Requerente: COLÉGIO ANTARES S/S LTDA.

Assunto: Regularização de Edificações

Endereço: Rua Tigipió, 274 – Praia de Iracema



A Arq. Astrid fez um breve histórico mostrando que o colégio começou as atividades em 1997, como a sede do Instituto São Pedro, mas desde 1957 já funcionava uma escola no local, em 2007 a escola comprou mais 11 lotes, onde 02 lotes foram edificados para educação infantil, 03 lotes foram destinados a área de lazer, 04 para a área de esportes com a quadra coberta e 02 lotes foram destinados ao anfiteatro e mais salas de aula.

Atualmente a área total do terreno é de 6.168m² e a área construída é de 4.961m². O empreendimento está localizado em uma Zona de Orla-Trecho 3 (ZO-3) e as vias que fazem frente para o empreendimento, Rua Tigipió, Arariús e a Historiador Guarino Alves, são Vias Locais.

Quanto ao uso, o empreendimento caracteriza-se:

- Grupo: Serviços;
- Subgrupo: Educação;
- Código: 80.21.72;
- Atividade: Ensino de 1º e 2º Graus
- Classe: Polo Gerador de Tráfego 2 (PGT 2), portanto, adequado a Vias Locais e inadequados a Zona de Orla – Trecho III.

Em seguida apresentou o levantamento de campo e ao final abriu para os questionamentos dos conselheiros.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), questionou qual será o impacto no trânsito.

A conselheira Rosina Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) esclareceu que foi apresentado o RIST e no local não tem estacionamento, mas tem estacionamento vizinho.

Não havendo mais questionamentos abriu para votação. Pediu para quem estivessem a favor levantassem o braço, em seguida quem estivesse contra e quem iria se abster. Sendo aprovado com 12 votos a favor, 02 abstenções e nenhum voto contrário.

Resultado da Votação: 12 A favor; 02 Abstenções (SINDUSCON e UFC) e nenhum voto contrário.

4. Processo Nº 2.076/2016

Relatório Nº 12/2016 – CECON/CPD

Requerente: ORGANIZAÇÃO GONÇALVES LTDA. - EPP

Assunto: Regularização de Edificações

Endereço: Rua Odorico de Morais, 91 – Jacarecanga

Quanto ao Zoneamento, Enquadramento e Classificação Viária o empreendimento apresenta:

- Zona de Ocupação Preferencial – Trecho 1 (ZOP-1);
- Classificação Viária: Rua Odorico Morais é uma Via Local;
- Grupo: Comercial, Subgrupo: Comércio Atacadista e Depósito (CA), Atividade de armazenagem (armazéns gerais e frigoríficos, trapiches, silos, etc.), A classe CA-3, portanto, é inadequada a via local.

Apresentou o levantamento de campo e explicou que o empreendimento existe desde 1978. Ressaltou que foi solicitado pela Prefeitura de Fortaleza que o proprietário cobrisse toda a área de acordo com a Lei Municipal nº 10.523/2016, que fixa Normas para evitar a propagação de dengue no Município de Fortaleza e obriga a instalação de cobertura fixa ou desmontável em todo e qualquer espécie de comércio, como depósito de pneus novos ou usados, ferros-velhos e afins para evitar o acúmulo de água, que se torna um meio propício para gerar foco do mosquito *Aedes aegypti*. Após instalada a cobertura, atendendo a exigência da Prefeitura de Fortaleza, ao solicitar de renovação do Alvará na Regional foi negado, pois foi informado que o mesmo não atendeu a Taxa de Permeabilidade na Zona (ZOP-1) em que está inserido.

Em seguida abriu espaço para questionamentos, a conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, questionou quanto ao déficit de vagas, pois na apresentação informa que é passível de compensação financeira. A Arq. Astrid Câmara esclareceu que o déficit de vagas em alguns casos é passível de regularização através de contrapartida.

A Arq. Rojestiane Nobre explicou que muitos empreendimentos estão sem espaço, pois o terreno está muito caro e para atender essa quantidade de vagas muitos terrenos terão que otimizar o espaço. Informou que outro avanço no Código da Cidade é a mecanização, pois existem vários meios de mecanização que otimizam os espaços e que o requerente terá que dar uma solução ao referido item.

A Eng. Isabel Vieira deu início ao processo de votação e solicitou que os conselheiros presentes que fossem a favor do processo de Regularização levantassem o braço, em seguida questionou quem seria contra e quem iria se abster, sendo aprovado com 13 votos a favor.

Resultado da votação: 13 votos a favor, 2 abstenções (SINDUSCON e IPLANFOR) e nenhum voto contrário.

5. Processo Nº 4.021/2016

Relatório Nº 13/2016 – CECOM/CCPD

Requerente: AFRÂNIO MELO JÚNIOR

Assunto: Regularização de Edificações

Endereço: Rua Vereador José Batista Barbosa, 12 – Edson Queiroz

O empreendimento está localizado em uma Zona de Ocupação Moderada-1 (ZOM-1). Quanto ao sistema viário, o empreendimento está em uma esquina com as Ruas Vereador José Batista Barbosa e Adolfo Moreira de Carvalho, classificadas como Vias Locais.

Quanto ao Uso, de acordo com a tabela 6.8 da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- Grupo: Serviço;
- Subgrupo: Prestação de Serviços – PS;
- Código: 74.15.21;
- Atividade: Escritório;
- Classe: PS-3, portanto inadequado em Via Local.

Expôs o levantamento de campo e ao término repassou a palavra a Eng. Isabel Vieira que abriu espaço para os conselheiros levantarem questionamentos, como não houve pronunciamento abriu o processo de votação. Solicitou para que os conselheiros presentes manifestassem o voto levantando o braço, sendo o processo de regularização aprovado por 15 votos a favor.

Resultado da Votação: 15 Votos a Favor; 02 Votos de Abstenção (SINDUSCON e UFC) e nenhum voto contrário.



A Arq. Rojestiane Nobre informou seria encaminhado a Minuta da Lei da Outorga Onerosa, estabelecendo um prazo para o envio das contribuições e finalizou agradecendo a presença de todos.

Fortaleza, 18 de Janeiro de 2016.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Rojestiane Ferreira Nobre
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD