



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 101ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 05/09/2018

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Patrícia Barros; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – Adriano Sérgio Nogueira Felizardo; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER III** – Maria Luiza de Oliveira Sena; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Luiz Valmir Torres; **ABES** – Marconi José Barbosa; **DETRAN** – Daniel Soares dos Santos; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **UFC** – Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Marina Cavalcante Hissa

Expositores: Marina Hissa – **COURB/SEUMA**;
Fernanda Frota – **CENUR/COURB**;
Eugênio Celso L. Oliveira – **ARQCIA**.

PARTICIPANTES: ARQCIA – Eugênio Celso L. Oliveira; Construtora Ara – Diego Moura ; Virgínia Elaine Vasconcelos, Cícera Sarah Moura Farias; SEUMA – Camila Claudino Leite, Fernanda Frota Pompeu, Marina Hissa, David da Silva Pizol, Helainne Filgueiras, Marília Gadelha.

PAUTA:

1. Processo Nº 2.834/2017
Relatório Nº 03/2018 – CENUR/CPPD
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: CONSTRUTORA ARA SPE LTDA.
2. Espaço para exposição das considerações, por parte dos conselheiros, referentes aos Produtos elaborados pela Quanta Consultoria, os quais foram apresentados na 98ª Reunião Extraordinária da CPPD, realizada no dia 29 de maio e disponíveis no Canal Urbanismo e Meio Ambiente.



ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa, iniciou a reunião dando boas vindas aos presentes, em seguida, informou que estaria dando início a 101ª Reunião da CPPD e que seriam apresentadas 02 pautas, onde a primeira apresentação seria sobre a Análise de Orientação Prévia de Outorga Onerosa de Alteração de Uso onde parte da apresentação seria da construtora Ara, pelo Arq. Eugênio Oliveira e parte seria apresentado pela Gerente de Negócio Urbanos (CENUR/COURB), Arq. Fernanda Frota, para deliberação e o segundo espaço seria para exposição de possíveis considerações que algumas entidades quisessem fazer em relação aos produtos que foram apresentados na CPPD realizada no dia 29 de maio do ano corrente, sobre os produtos de prospecção de novas oportunidades para Operações Urbanas Consorciadas pela Quanta Consultoria.

Antes de dar início os assuntos em pauta a Arq. Marina mostrou no Canal Urbanismo e Meio Ambiente onde se encontram todos os valores que são recebidos pelas Outorgas Onerosas de Alteração de Uso que vão para o FUNDURB. Destacou que tem um mapa expositivo, com as arrecadações e despesas estipuladas, além do mapa interativo demonstrando quais são os bairros onde estão sendo implantadas tais considerações. Informou ainda que as informações estão sendo atualizadas constantemente e todos os valores estão sendo colocados no portal da transparência para acompanhamento da sociedade.

Em seguida, chamou o arquiteto Eugênio para apresentar o projeto, após sua apresentação a Arq. Fernanda Frota, Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB) apresentou a análise do processo. Após as apresentações foi aberto espaço para os questionamentos dos conselheiros.

O conselheiro Mário Fracalossi questionou qual o uso estaria sendo alterado. A Arq. Fernanda Frota esclareceu que a Lei de Outorga de Alteração de Uso é mais abrangente apesar de sua nomenclatura podendo ser outorgado, qualquer parâmetro urbanístico que esteja extrapolando o permitido pela Legislação.

A conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC) questionou se teve algum processo de anuência dos vizinhos, ou se está previsto na Lei. Falou ainda que recuo é um parâmetro que tenta garantir uma relação melhor de vizinhança entre dois edifícios.

A Arq. Marina respondeu que não e acrescentou que os recuos vão além dessa conformação da relação com os vizinhos, mas que para resguardar isso, as avaliações feitas nunca tendem a ser menores do que o mínimo permitido na Lei.

Destacou que o que estaria sendo discutindo seria algo específico, onde se tem uma Outorga Onerosa de 0,80 cm de recuo linear que está avançando e que o calculo é feito em cima do afastamento



progressivo da média. Explicou que a Lei não aborda o parâmetro na qual a conselheira Clarissa falou, mas que teria uma análise urbana em cima de parâmetro onde se percebe que não está prejudicando nada mais do que a conformação já existente na área em termos de afastamento. Mostrou através da maquete eletrônica como o pavimento ficaria em relação aos vizinhos

Em seguida, perguntou se mais alguém gostaria de fazer questionamentos, como não houve pronunciamento, abriu para votação. Pediu para que os que fossem contra a aprovação do projeto levantassem o braço, a UFC se manifestou contra, em seguida, perguntou quem iria se abster e quem seria a favor. Não houve abstenção e os demais se colocaram a favor da aprovação do projeto. Diante do resultado o projeto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso foi aprovado.

RESULTADO DA VOTAÇÃO: AMC – À FAVOR; PGM – À FAVOR; IPLANFOR – À FAVOR; SER I – À FAVOR; SER II – À FAVOR; SER III – À FAVOR; SER V – À FAVOR; SER VI – À FAVOR; ABES – À FAVOR; DETRAN – À FAVOR; SINDIONIBUS – À FAVOR; UFC – CONTRA.

Dando continuidade, a Arq. Marina Hissa informou que a segunda pauta seria para receber as contribuições referentes aos produtos elaborados pela empresa Quanta Consultoria, abriu espaço para quem quisesse apresentar.

Mostrou que os produtos recebidos da Quanta Consultoria, empresa ganhadora da licitação e contratada no ano de 2017, estava disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente e ressaltou que o link fora encaminhado para o e-mail dos conselheiros para estudo e consultas.

Salientou que a empresa foi contratada para prospectar e fazer uma avaliação tanto urbanística, como social nas áreas que são mais propensas e adequadas para utilização do instrumento de Operação Urbana Consorciada (OUC). Em seguida, perguntou aos conselheiros presentes se alguém gostaria de fazer alguma consideração para já ser avaliada e posteriormente entrar em discussão, com as Minutas junto à Procuradoria Geral do Município (PGM) para depois ser dado o feedback das questões para serem deliberadas pelo conselho.

Informou que a SEUMA estaria recebendo as contribuições através do e-mail até o dia 15/09.

A conselheira Clarissa Freitas pediu a palavra e falou que o material é muito rico, mas que não teve tempo suficiente para analisar tudo, pois a Prefeitura solicitou a UFC uma proposta de trabalho para elaboração de planos específicos de regularização fundiárias das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nas áreas o Poço da Draga e o Pici, além de outras que o estudo não engloba.

Falou que percebeu, de forma geral, que não existe a ZEIS de vazios cravadas nos mapas nas áreas das OUCs estudadas por ela, onde o plano diretor vigente de 2009 cravou ZEIS de vazios; e de acordo com a

conselheira, em todas as OUCs devem constar os polígonos das ZEIS de vazio.

Levantou outra questão quanto aos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs), na qual se refere a elaboração de um plano de regularização fundiária em cada área delimitada como ZEIS e a Gestão Municipal, através do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR) contratou algumas universidades para iniciar um processo de construção participativa desses planos, juntamente com os moradores dessas áreas.

Falou que nos textos e nos mapas, do material da empresa Quanta Consultoria, não faz referência; diz que nas áreas de ZEIS foram definidos índices específicos, mas não faz referência ao instrumento dos PIRFs dos projetos de elaboração participativa e que seria interessante ser colocado, pois é uma forma de respaldar e compatibilizar e não ter dois planos diferentes, o Plano da OUCs e o Plano da ZEIS.

Por último, falou sobre a ZEIS do Poço da Draga, na qual no anexo 6 do Produto 4, o mapa que faz o zoneamento coloca uma Zona de Preservação Ambiental (ZPA) dentro da ZEIS do Poço da Draga está mais larga do que a Legislação estabelece e que a ZPA é bem estreita, coloca a ZEIS inteira fosse uma área de proteção ambiental, e na legenda do produto está gravada como Praça e áreas Verdes.

Ressaltou que foi feito por eles o georreferenciamento e colocado em foto aérea e especialmente as casas melhores que teriam alguma condição de permanência, se for o caso, fica dentro dessa mancha verde. Pediu uma atenção especial com relação ao limite, ao parâmetro que foi feito para limitar. Finalizou dizendo que até o dia 15/09 teria condição de mandar um documento, uma análise um pouco melhor.

A Arq. Marina esclareceu que alguns dos pontos falados já estavam em discussão com a PGM e outros serão analisados para possíveis considerações. Destacou que na época da discussão dos produtos com a Quanta Consultoria, a inclusão do PIRF foi discutido, porém ainda não estava definido e regulamentado os conselhos e que iriam inserir os PIRFs nas Minutas de Leis em análise junto a PGM. Ressaltou que isso irá garantir o projeto na área, pois atualmente não se pode fazer projeto de requalificação na área sem ter o PIRF.

Falou ainda que tinha saído matérias de jornais falando que essa OUC estaria sendo fruto de algumas especulações; inclusive uma matéria que foi um pouco infeliz, diferente da nota que saiu da Prefeitura de Fortaleza, na qual dá outra descrição de como foi o pensamento, mas que não caberia discutir no momento. Enfatizou que os estudos atuais têm colocado que nada será feito de reurbanização no Poço da Draga sem levar em consideração o PIRF.

Quanto a Zona de Proteção Ambiental (ZPA), informou que a Operação Urbana Consorciada não está





umentando nenhuma ZPA e que se aparenta maior do que está, não é maior do que o definido no Plano Diretor. Falou que a nova Lei de Regularização Fundiária já abre para que as regularizações sejam feitas em áreas ambientais e que se sabe que a intenção das pessoas é ficar ali o quanto puder e que isso já estaria sendo levado em consideração, na qual em um futuro projeto que está sendo feito, será discutido com a comunidade. Ressaltou que se a ZPA puder ser diminuída para melhor requalificar e estiver dentro da questão da Legislação Federal incluída junto ao PIRF, o que irá valer é o PIRF nessa área.

A conselheira Clarissa pediu a palavra novamente e disse que já que foi tocado na questão da matéria do jornal, na qual diz que há uma parceria com o Grupo M. Dias Branco que iria investir na obra do Aquário em troca de direito a exploração imobiliária da área. Frisou que não saberia o que isso significa, mas que havia chamado atenção, pois a prefeitura tem um estudo contratado para uma OUC no mesmo espaço. Questionou se essa exploração imobiliária prometida não corresponde a esse projeto da OUC e quais seriam os trâmites legais que isso terá, pois isso seria uma PPP, onde o privado investe e há concessões em troca do Poder Público.

A Arq. Marina Hissa falou que a questão da exploração imobiliária foi relacionada a esse estudo, então tudo que será feito estará inserido dentro da Lei da OUC, na Lei que será aprovada, e que não teria nada orçamentado oficialmente e que realmente foi matéria de jornal e não temos controle sobre isso. Informou que poderia encaminhar a matéria principal que saiu da Prefeitura e frisou que a OUC se dará de acordo com os trâmites da Legislação. Disse ainda que o processo terá andamento quando a Lei for aprovada pela Câmara Municipal Fortaleza (CMFor), que atualmente está em processo de discussão com a PGM.

Como não houve mais pronunciamento por parte dos presentes, finalizou a reunião agradecendo as considerações e a presença de todos.

Fortaleza, 05 de Setembro de 2018.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Marina Cavalcante Hissa
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD