



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

**ATA DA 97ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 09/05/2018**

**LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF**

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

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEFIN** – David Lima da Silva; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Juliana Mara de Freitas Sena Mota; **SER I** – Jackeline Facó Tavares; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Luiz Valmir Torres; **AGB** – Carlos Josué de Assis; **CREA** – Jorge Luiz Rodrigues de Sena; **DETRAN** – Grasiely Araújo Aquino; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Damião Lopes de Sousa; **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 Cavalcante Hissa – **COURB/SEUMA.**

**PARTICIPANTES:** SINDUSCON – Daniela Valente Martins; UFC – Virgínia Elaine Vasconcelos do Nascimento, Eveline de Fátima Correia Amado; SEUMA – Marina Hissa, Pâmela Pimentel, Ingrid Teixeira Peixoto, Guilherme A. Vila Nova Maia, Camila Claudino, Aline Pereira, Marina Guerra Diógenes.

### **PAUTA:**

1. Aprovação das Atas: 95ª Reunião da CPPD e 96ª Reunião da CPPD;
2. Análise e aprovação de Projeto Especial referente a recuos do Grupo Institucional e Subgrupo Equipamentos para Atividade Administrativa Governamental.

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

A Sra. Marina Hissa, Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA) abriu a 97ª Reunião da

CPPD cumprimentando os presentes dando início ao processo de aprovação das atas das Reuniões 95ª e 96ª da CPPD.

Indagou aos conselheiros presentes se havia algum questionamento ou restrição a respeito da aprovação das atas que foram enviadas por email; os conselheiros não se pronunciaram, concluiu aprovando as atas.

Dando continuidade, informou que seria apresentada a Definição de Normas em relação ao Projeto Especial do equipamento administrativo governamental, chamado Grupo Institucional e Subgrupo Equipamento Administrativo Governamental (EAG) no que se refere a definição de recuos, na categoria da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Iniciou a exposição explicando que seria tratado de um caso específico, que seria o anexo da Assembleia Legislativa, localizado na Av. Pontes Vieira, e, assim trazer o Subgrupo como um todo para definir os recuos, visto que todo o Subgrupo é considerado Projeto Especial e não há parâmetros pré-definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Concluiu dizendo que o que se pretendia seria uma definição para o subgrupo como um todo para que acontecesse uma normatização, e assim os próximos projetos especiais tivessem parâmetros de recuos.

Durante a apresentação, foi mostrado o estudo do caso, referente ao Processo Nº 13.572/2017, onde se tratava de um Projeto Arquitetônico do edifício anexo da Assembleia Legislativa, no qual a partir dele que foram definidos alguns dos recuos, e, assim levado a CPPD para deliberar o caso, destacando a deliberação da similaridade dos recuos com Grupo Serviço de Utilidade Pública (SUP), sendo 7,00m de frente; 3,00m de laterais e 3,00m de fundo para os próximos projetos referente a esse Subgrupo que possam solicitar a Análise de Orientação Prévia (AOP). Salientou que o processo passará por todos os padrões do licenciamento e o que estaria sendo definido é um pré-requisito para seguir o licenciamento.

Ao final da apresentação, abriu a palavra para os presentes. O Conselheiro Damião, representante do Instituto Brasileiro de Arquitetos (IAB), falou que não teve acesso a planta do Projeto, portanto, não poderia dizer o que realmente iria acontecer e questionou se teria possibilidade de ter uso destinado a saúde no edifício anexo da Assembleia Legislativa.

A Coordenadora da COURB, Arq. Marina Hissa informou que não teria a informação se o serviço de saúde seria realizado no edifício anexo da Assembleia Legislativa.





A Conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), questionou se o lote do terreno em questão seria de loteamento aprovado e qual seria o loteamento.

A Coordenadora Marina Hissa solicitou para que fosse providenciada a planta do loteamento. A Conselheira Clarissa continuou sua fala dizendo que a questão fundamental seria essa, pois estariam acostumados a discutir um Projeto Especial recebendo todas as informações e dessa vez não receberam e não adiantaria discutir parâmetros de recuos se esse terreno fosse uma gleba a ser parcelada, pois o terreno encontra-se a beira de uma futura estação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). Ressaltou que teriam que ter todas as informações para votar qualquer coisa relativa ao projeto específico.

Falou ainda que supondo que o terreno fosse um lote, daria para uma via férrea, fazendo disso essa divisa de frente; e estaria chamando atenção, pois tem uma estação de VLT em construção do lado; sendo assim uma frente da cidade, seria importante que tivesse uma galeria pública ligando essa estação de VLT a Av. Pontes Vieira, como é um equipamento público ajudando a cidade, ao contexto urbanístico.

Continuou dizendo que se for uma gleba não parcelada teria uma questão importante que é o fundo de terra, pois teria acompanhado a comunidade do São João do Tauape com o projeto do VLT, na qual ficava em cima do terreno, e casas foram removidas, pessoas sofreram bastante com isso, então como um terreno público; se tiver a oportunidade na aprovação do projeto; usar um pedaço do terreno público para atender qualquer demanda que seja da comunidade que está do lado. Destacou que é um terreno muito importante para ser aprovado sem ter a informação.

Salientou ainda que existe uma demanda geral que a coordenadora Marina falou no início da apresentação, pois não teria ficado claro para ela e fez os seguintes questionamentos: a demanda seria transformar equipamentos de Uso Governamental que tenha uma normativa atual e são enquadrados como Projeto Especial em categoria Serviço de Utilidade Pública, o que isso implicaria e porque somente em relação aos recuos.

A Arq. Marina respondeu que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), no quadro de uso e ocupação do solo, não define o recuo e que para outras categorias, como índices urbanísticos já estão definidas, vagas de estacionamento seria outro item que poderia fazer a mesma relação, porém se acredita que o RIST deve avaliar essa questão, entendendo o equipamento como parte do complexo da Assembléia.



Explicou que algumas informações não estavam no relatório, pois se queria focar na questão dos recuos, pois se acha que está discricionário a forma que vem sendo decidido alguns parâmetros de Projetos Especiais, diante disso, para que não fique a cargo do analista. Portanto, os recuos mínimos devam estar decididos e é isso que estaria sendo levado de forma geral, independente do projeto específico.

Ressaltou que se não for uma área parcelada ou não, seguirá o processo de licenciamento normal, com todas as regras da Legislação como todos outros projetos. Destacou que o que estaria se discutindo seria a definição de parâmetros mínimos de recuo para que não ficasse a cargo de um técnico decidir e que por isso foi frisado desde o início da apresentação, o caráter geral da decisão.

Esclareceu ainda que, quanto a via férrea seria analisado quando o processo for para o licenciamento, e caso a via férrea seja definida como uma frente, terá que se adequar com recuo de 7,00m.

Ao final da fala, foi levada a planta do loteamento conforme a Arq. Marina tinha solicitado e falou que a planta faria parte de um loteamento aprovado e que esta planta seria encaminhada através de e-mail para os conselheiros.

A Conselheira Clarissa Freitas questionou porque o processo em questão seria um Projeto Especial. O Sr. Prisco Bezerra Júnior, arquiteto da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA) explicou que na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), os prédios públicos são enquadrados como Uso Governamental e são caracterizados já na criação como Projeto Especial (PE), sendo assim, a tabela de recuos informa que Projeto Especial será objeto de estudo, e em tese cada caso seria um caso e para evitar isso, estaria sendo levado à comissão para definir um parâmetro mínimo de recuo, onde servirá para outros.

A Coordenadora Marina complementou que na LUOS, a tabela de recuos não define recuos para Projeto Especial e por isso estaria sendo levada a proposta como um todo, definindo o mínimo de recuos como 7,00m (frente), 3,00m (laterais) e 3,00m (fundo) para que não fique a cargo de um técnico decidir.

A conselheira Clarissa pediu a palavra novamente e falou que com relação a demanda geral, não estaria clara no relatório, mas enquadrar equipamentos de uso governamental como Projeto Especial no que se refere aos recuos, como serviço de utilidade pública (SUP), não teria nenhum problema, mas que os equipamentos governamentais não teriam o porque serem especiais, pelo contrário, teriam que ser

aqueles que teriam que obedecer todas as regras, então o Poder Público dizendo ser especial passa para a sociedade uma mensagem muito ruim. Destacou que vê que a informalidade urbana do pobre, do rico ou do médio viria dessa mensagem que o Poder Público passa para a sociedade, falou ainda que se poderia refletir um pouco sobre isso. Disse que a LUOS teria sido aprovada recentemente e que já estaria vendo que não é suficiente e já está se emendando.

Ressaltou que agora que está se falando em revisão do Plano Diretor, então seria uma situação que teria que ser pensada em um nível mais amplo, para que possam ser resolvidas as situações que são reais e concretas. Destacou que o edifício da própria secretaria estaria em uma área que seria Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) quando foi construído, e que todos os outros edifícios pequenos governamentais que estariam em via locais, onde na época só se poderia construir outro uso de até 80m<sup>2</sup> em vias locais. Frisou que o Poder Público deve cumprir todas as regras e passar a mensagem de que as regras devem ser cumpridas por todos, a começar por ele próprio.

A Coordenadora Marina falou que as informações já estariam alinhadas em algum ponto naquele momento e que também discordaria das classificações dos Projetos Especiais em determinados grupos, inclusive que atualmente teriam 216 Projetos Especiais na LUOS e estariam trabalhando para mudar isso e a aprovação seria uma questão de mudança, mas como técnica teria que seguir a Lei, na qual o preconiza como Projeto Especial.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior explicou que o prédio da secretaria não foi construído para ser um órgão da Prefeitura, mas sim foi construído pela iniciativa privada e foi alugado para a Prefeitura para funcionar as Secretarias SEINF e SEUMA. Esclareceu ainda que quando se diz ser um Projeto Especial teria um significado maior, onde faz com que procure identificar mais a fundo e exigir até mais que o normal é exigido, podendo tanto liberar quanto exigir. Falou que a regra não é por ser governamental que vai ser liberado, não é por ser um projeto especial que vai ser liberado.

O Arq. Prisco falou ainda que teriam casos em que a Prefeitura não tem conhecimento dos projetos públicos e quando se tem já está construído e que atualmente como o governo não tem dinheiro, tem que pedir empréstimo aos órgãos financiadores que exigem que os prédios tenham alvará de construção, portanto, os grandes fiscais da Prefeitura são os órgãos financiadores.



O Arq. Damião pediu a palavra e falou que para cada tipo de equipamento se tem um recuo definido na LUOS e que não teria conhecimento profundo no uso da edificação e assim ficaria difícil definir se os recuos seriam adequados, até porque não estaria especificado no quadro de uso que foi apresentado o tipo de uso da edificação, mas a localização da edificação, bem como o porte.

A Arq. Marina explicou que o Grupo do equipamento, conforme Edificação Governamental se tomou por similaridade como Grupo de Utilidade Pública, pois seria um equipamento que servirá ao público. Falou ainda, que entendia a colocação do conselheiro em relação às classes que cada Grupo e Atividade define recuos o que inclusive discordaria conceitualmente, mas que estaria na LUOS, seguindo o princípio que uma agência de correios seria definido como Serviço de Utilidade Pública, onde se tiver 10.000 m<sup>2</sup> teria o recuo de 7,00m, 3,00m e 3,00m, portanto, mesmo seguindo a lógica do conselheiro hoje a lógica de recuos e usos adequados na Lei de Uso e Ocupação do Solo não tem essa coerência.

Concluiu dizendo que os recuos de 7,00m, 3,00m e 3,00m são os recuos das maiorias dos grupos, então foi levado um grupo para fazer por similaridade, mas poderia ter sido feito todo um levantamento dos recuos para realmente chegar a essa definição, o que se queria levar em conta é que em uma análise de comparação poderiam estar comparado com Serviço de Utilidade Pública, porque se tivessem outros tipos de uso poderiam ter diferentes atividades que estariam acontecendo no local, mas se enquadrariam em Serviços de Utilidade Pública e foi isso que foi colocado.

Ao final da sua fala, a Coordenado Marina questionou se alguém mais teria algum questionamento, como não houve posicionamento dos conselheiros abriu o processo de votação informando que a deliberação se tratava, assimilar Projetos Especiais definidos como objeto de estudo para o Grupo Institucional, Subgrupo EAG por sua similaridade com o Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Utilidade Pública, delimitando dos recuos de 7,00m, 3,00m e 3,00m. Destacou que o arquiteto do projeto não pôde estar presente para defender o projeto, pois o escritório seria em Belo Horizonte, mas que teria passado todas as informações do projeto.

A Arq. Marina, em seguida abriu para votação e pediu para que os conselheiros que fossem a favor permanecessem como estavam, em seguida, questionou que discordava do pleito, a Arq. Clarissa falou que discordava, pois não teve acesso à informação e que não teria nada contra a aplicação desses recuos para edifícios de uso governamental, mas que, devido ao fato de não ter tido acesso ao projeto deste





empreendimento, não poderia concordar com um projeto que ela não viu. Em seguida, a Arq. Marina questionou quem iria se abster, o conselheiro Carlos Josué, representante da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), levantou seu voto de abstenção, desta forma a pauta foi aprovada.

Ao final, a Arq. Marina agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 09 de Maio 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