

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 84ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 22/03/2017

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Fernanda Diógenes; **SDE** – Vanilton Bezerra Pinto; **SEFIN** – David Lima da Silva; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, Rojestiane Ferreira Nobre; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – Jackeline Tavares Facó; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar, Francisco de Assis Vidal Júnior; **SER III** – Ana Cláudia de Araújo Brasil; **SER IV** – José Carlos Alves; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Bernadette Matos Alcântara; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **CMF** – Rachel Maia Rôla Silveira; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **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: Rojestiane Nobre – **ASESP/SEUMA;**

André Costa – **SSPDS;**

Daniel Arruda – **DANIEL ARRUDA ARQUITETURA;**

Lucilla Rocha – **COURB/SEUMA;**

Amélia Aragão – **COL/SEUMA.**

PARTICIPANTES: DIBRA – Marcos Antônio Magalhães Borges, Natasha Dias Branco, Ivens Dias Branco Neto; LEHAB – Sara Vieira Rosa; SSPDS – André Santos Costa, Alves da Silva, Alexandre Ávila de Vasconcelos; PMCE – Antônio Aginaldo de Oliveira; IDIBRA – Roberto Pinto Cordeiro; DANIEL ARRUDA ARQUITETURA – Daniel Montenegro Arruda; R. AMARAL ADVOGADOS – Sarah Carneiro Araújo; SINDUSCON – Daniela Valente Martins; COURB/SEUMA – Marina Cavalcante Hissa, Anco Márcio Damasceno; COFIS/SEUMA – Mairlon Moreira de Souza; COL/SEUMA – Maria Stella Xerez Mota, Amélia de Andrade Aragão; ASJUR/SEUMA – Geórgia Aranha, Helainne Oliveira Filgueiras; LAB/SEUMA – Delson Almeida.



PAUTA:

1. Informes;
2. Processo Nº 2.006/2017 – SEUMA
Relatório Nº 01/2017 – CENOR/CPD
Assunto: Análise de Orientação Prévia
Requerente: Dias Branco Administração e Participações Ltda.
3. Processo Nº 14.199/2015 – SEUMA
Relatório Nº 06/2017 – CECOM/CPD
Assunto: Regularização de Edificações
Requerente: Bola de Ouro Comércio de Gás GLP EIRELI - EPP
4. Processo Nº 10.528/2015 – SEUMA
Relatório Nº 08/2017 – CECOM/CPD
Assunto: Regularização de Edificações
Requerente: Instituto de Medicina Nuclear

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Assessora Especial da SEUMA, Arq. Rojestiane Nobre iniciou a reunião cumprimentando os presentes e deu início aos informes, explicou que primeiramente seria apresentado o processo referente ao Batalhão da Polícia Militar, além de dois processos de Regularização de Edificação para aprovação da CPD. Acrescentou que foi seguido todas as solicitações feitas para os processos de Regularização de Edificações, como adequação de relatório e melhoria no formato da apresentação.

Informou que o representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), Rodrigo Ponce de Leon, levou uma pauta para ser apresentado à Comissão, mas solicitou para que as apresentações fossem encaminhadas com antecedência para enviar aos conselheiros e os mesmos possam discutir internamente com seus pares e, portanto, entre na pauta da reunião da Comissão. Ressaltou que a apresentação solicitada entrará na pauta da próxima reunião.

Explicou ainda que a Secretária da SEUMA, Águeda Muniz, estava atendendo uma agenda e posteriormente teria uma reunião no Gabinete do Prefeito, mas que entre os dois compromissos tentaria comparecer a reunião da Comissão.



Convidou os presentes a participarem do Lançamento dos Aplicativos para o Cálculo das Pegadas Hídricas e de Carbono, no dia 27 de março e; para a 1ª Reunião do Fórum de Mudanças Climáticas de 2017 (FORCLIMA) no dia 31 de março. Acrescentou que foram encaminhadas aos conselheiros as Atas nº 81, 82 e 83 para leitura e posterior aprovação, porém como a ata foi anexada posteriormente e que os conselheiros precisam de um tempo hábil para a leitura, as atas serão submetidas a aprovação na próxima reunião.

Ao final dos informes passou a palavra para a Arq. Lucilla Rocha, Gerente da Célula de Normatização (CENOR/COURB), que informou que a apresentação da Análise de Orientação Prévia do Batalhão da Polícia Militar daria início com a apresentação do Secretário de Segurança Pública e Defesa Social (SSPDS), André Costa, seguido do arquiteto responsável pelo projeto e finalizando com a apresentação da Prefeitura Municipal de Fortaleza do que concerne à Célula de Normatização (CENOR/COURB).

Em seguida, convidou o Secretário André Costa que início cumprimentando os presentes e falou que o Estado, o Município e todo o país está passando por uma dificuldade orçamentária, financeiro, fiscal, então, é um momento que é importante para o Poder Público também usar os instrumentos previstos legalmente que são as Parcerias Público Privada (PPP). Frisou que atualmente o Ceará possui uma sede do Batalhão de Choque com aproximadamente 800 homens e várias viaturas, situado no Centro da Cidade; ressaltou que o Batalhão cresceu muito em número de pessoas, em número de viaturas, mas o espaço físico é o mesmo e por conta disso algumas companhias precisaram sair do ambiente, senão não teria como receber todo o efetivo e todos os equipamentos.

Então com esse projeto, o Poder Público receberá o terreno e a construção do novo Batalhão de Choque, resolvendo assim o grande problema. Destacou que os prédios de Batalhão são normalmente grandes para receber a grande quantidade de efetivo, bem como, equipamentos; é uma obra custosa e de valor alto para o Poder Público e seria muito difícil conseguir adquirir um terreno e executar esta obra, com o nível de recursos para investimentos disponíveis a nível do Estado.

Apresentou mapas com dados da escassa presença de unidade da Polícia Militar próximo ao local do projeto e destacou que isso dificulta o controle das áreas públicas, gerando um crescimento desordenado e que a região apresenta muitas áreas de invasão, inclusive de áreas de preservação. Ressaltou que o Batalhão de Choque é responsável por evitar a ocupação de áreas públicas e privadas, e a presença do



Batalhão na região facilitaria muito o trabalho de controle, evitando o crescimento desordenado dessa região.

Apresentou ainda, dados de Crimes Violentos, Letais e Intencionais (CVLI); que são homicídios, latrocínios, roubos que trazem como resultado morte e lesões corporais seguido de morte; e Crimes Violentos contra o Patrimônio (CVP); que são assaltos, roubos ou extorsões e destacou que na região apresenta altos índices. A presença permanente do Batalhão iria mudar o quadro da região, seja com as viaturas que estariam constantemente transitando e mesmo que as viaturas trafeguem para outras regiões, só em estar circulando ajudaria a dar presença da polícia no local e de trazer uma sensação, não só a segurança real no local que teremos como policiamento da área, mas até de ajudar a uma sensação de segurança mesmo na região.

Ressaltou que a presença do Batalhão terá maior controle do crescimento ordenado, bem como, preservação ambiental nas áreas da Praia do Futuro, Sabiaguaba e em áreas próximas; aumentando assim o desenvolvimento socioeconômico, potencializando mais a região que é turística e com grande potencial de geração de emprego, geração de renda e de ocupação ordenada.

Apresentou através de mapa a quadra da instalação do Batalhão de Choque e vídeo com a imagens aéreas da região, acrescentou que são dez regiões de invasão, em áreas públicas ou privadas próximos a área do Batalhão. Frisou que o 8º Batalhão está localizado próximo ao Shopping RioMar, e no Vicente Pizón uma Companhia da Polícia Militar, a Unidade Integrada de Segurança 01 (UNISEG 01), e por ser uma companhia atende uma área pequena. Explicou que o projeto Unidade Integrada de Segurança (UNISEG) é ter um policiamento em uma área menor, com diversos outros equipamentos e ações do Estado e da Prefeitura, como: urbanização, ocupação em espaço público, iluminação pública, escola em tempo integral, ações sociais de acompanhamento de pessoas vítima de violência doméstica, enfim diversas ações não só Segurança Pública.

Apresentou dados quantitativos dos crimes na região e finalizou destacando a importância da localização do Batalhão, por ser estratégico e prestando o melhor serviço de segurança pública ao cidadão fortalezense, ao cidadão cearense e aos turistas que vêm para a capital.

Em seguida, a Arq. Rojestiane Nobre complementou que a área do Parque da Sabiaguaba é muito sensível ambientalmente e está em risco, com invasões sérias que o Poder Público está lutando para conter.



Ressaltou que o grau de violência é muito grande e acrescentou que a última vez que a Prefeitura tentou adentrar com o trabalho voltado para educação ambiental, foram impedidos com escopeta. Portanto, há uma necessidade de fortalecer a segurança, para garantir que esse meio ambiente seja preservado, existem ainda grandes glebas desocupadas e com a via que foi implantada, estão sendo ocupadas paulatinamente pela ocupação irregular. Ao final, passou a palavra para o Arquiteto Daniel Arruda, responsável pelo projeto.

O Arq. Daniel Arruda deu início a apresentação falando que é um equipamento que irá fortalecer o sentimento de segurança na área, e que a facilidade de acessibilidade que a localização permite. Destacou que o Batalhão será servido por três vias importantes, que são: a continuação da Av. Pe. Antônio Tomás, Av. Santos Dumont; que são duas vias que cortam a cidade no sentido leste/oeste, facilitando todo o acesso das viaturas, deslocamento de todo o corpo policial ao atendimento das diversas regiões da Cidade; e a av. Dioguinho; no sentido Norte/Sul, principalmente para atender a região sul, como foi falado da Sabiaguaba e a região sul é vetor do crescimento da cidade.

Falou que quando foi convidado a participar e assinar esse projeto, a Secretaria definiu um programa bem extenso, pontuando algumas premissas que deveriam ser seguidas:

- Implantação no terreno permitindo o aproveitamento da ventilação natural;
- Locação dos blocos permitindo fluidez espacial e visual;
- Planta dos Blocos modulada e flexível permitindo ampliação;
- Emprego de materiais nas fachadas que favoreçam o conforto térmico de modo a amenizar os efeitos da insolação excessiva;
- Forma inovadora para tornar o projeto um ícone arquitetônico.

Acrescentou que quando foi elaborar o projeto foram feitas várias pesquisas de como estão os quartéis em todo o país, e que a ideia foi fazer um projeto que remeta uma coisa bem mais inovadora, moderna e atemporal.

Pontuou os objetivos, sendo eles:

- Dotar o Batalhão da Polícia de Choque da PMCE, de sede apropriada;
- Proporcionar condições de trabalho ao profissional de segurança pública com instalações



adequadas para a sua atividade;

- Permitir melhores condições de atendimento ao público;
- Influenciar de forma decisiva na qualidade de serviço prestada por essa unidade policial especializada, a população do Estado do Ceará, em sua totalidade, e em especial a Capital e na Região Metropolitana.

Informou que o terreno é uma quadra de 100x100 e que possui desníveis bastante acentuados, o projeto foi dado início através de diversos estudos de implantação, onde foi definida a Rua Francisco Montenegro como a via principal por ter uma melhor disposição, por um desnível natural do terreno. Destacou que o grande desafio foi como implantar o Batalhão, por ter blocos de unidades independentes em um único pavimento. Explicou cada área do projeto e frisou que foi trabalhado com uma edificação bastante modulada, facilitando tanto a parte de execução e permitindo uma maior flexibilidade em todos os equipamentos das diversas demandas que esse Batalhão.

Destacou que o quartel foi inspirado com a própria logomarca da companhia, e que o projeto foi trabalhado como se fosse uma águia levantando voo. Apresentou o conceito da fachada e a localização de cada bloco, ressaltou ainda, que o bloco foi trabalhado envolto por uma membrana painel de ACM perfurado que tira a cara de janela e porta, dando a ideia de ter uma unidade maior nessa edificação, todo em estrutura metálica e estrutura de alumínio revestida com alumínio composto.

Informou que o Batalhão possui uma área total construída em torno de 3.000m² e finalizou dizendo que será um grande benefício para a cidade, principalmente para a região de implantação do equipamento.

Ao final da apresentação, a Arq. Lucilla Rocha, gerente da Célula de Normatização (CENOR/COURB) deu início apresentado as concessões que serão pauta de votação da Comissão.

O projeto é uma proposta de um terreno de 3.000m², localizado na Rua Cel. Francisco Montenegro no bairro Antônio Diogo.

Destacou que o Batalhão foi desenvolvido com a área total de 3.052m², com um pavimento térreo e acesso principal pela Rua Cel. Francisco Montenegro e secundário pela Rua Oliveira Filho. Com um total de 114 vagas de estacionamento distribuídos entre, 20 vagas para visitantes, 74 vagas internas, 12 vagas para viaturas reservas e 8 vagas para caminhões.



De acordo com o Plano Diretor de Fortaleza (Lei Complementar Nº 62/2009) a edificação está inserida em uma Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro, com os seguintes parâmetros:

- Índice de Aproveitamento Básico é 1,0;
- Taxa de Ocupação é menor que 50%;
- Taxa de Permeabilidade é maior que 40%;
- Taxa de Ocupação do Subsolo não vem ao caso, pois não é utilizado.

Quanto ao enquadramento na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) vigente o equipamento se enquadra:

- Grupo: Institucional;
- Subgrupo: Equipamentos para atividades de defesa e segurança, atividade de defesa para fins de defesa, quartel;
- Código da atividade: 75.22.11, classificada como projeto especial, portanto, está para ser apreciação da Comissão.

Apresentou imagens do terreno, destacando os acessos e acrescentou que de acordo com o Art. 160 da LUOS, são considerados Projetos Especiais os empreendimentos que por sua natureza ou porte demandem análise específica com relação a sua implantação no Município, motivo pelo qual o processo está na Célula de Normatização e foi pauta de análise e está na CPPD.

De acordo com o Plano Diretor Participativo, deverão ser observados os parâmetros da referida análise, onde através da adequabilidade da zona pela tabela 7.2, do Anexo 7 da LUOS, foi observado que a atividade é inadequada mesmo sendo considerada Projeto Especial e a inadequabilidade desta zona, de acordo com os Art. 163 e 164, o processo deverá ser votado pela CPPD.

Informou que o terreno está “sub júdice” de uma região que possui uma decisão judicial de agravo de instrumento e esta decisão concede um parcial provimento mencionado ao agravo para tão-somente determinar que o Município de Fortaleza se abstenha de outorgar quaisquer novas licenças ambientais (prévia, de instalação de operação ou de adequabilidade) para qualquer obra ou atividade localizada na área em litígio, ou seja, esse projeto foi analisado pela SEUMA, e não pode ter concessão de licença ambiental por conta do agravo de instrumento, mas recebeu o parecer favorável ambiental, portanto



será votado por essa Comissão e caso aprovado os tramites deverão continuar aguardando o resultado do fim do agravo para que possa continuar com os trâmites de licenciamento.

Apresentou a planta com a poligonal do agravo de instrumento, bem como, a planta de fluxo do quartel do batalhão da polícia de choque.

Através Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor foi observado e posto como concessão para a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) alguns índices que não estavam obedecendo as Normas, são:

- Índice de Aproveitamento: básico na Legislação é 1,0; proposto 0,20;
- Taxa de Ocupação: de acordo com a Legislação é menor que 50%; proposto é 30,05%;
- Taxa de Permeabilidade: maior que 40%; proposto é 22%;

Quanto aos Recuos:

- Recuo pela via Cel. Francisco Montenegro é atendido, pois possui 32,00m;
- Recuos da Via Professora Marieta Carneiro, Rua Pinto Bandeira e Rua Oliveira Filho: apresentado 5,00m ; segundo a Legislação são 10,00m.

Acrescentou que as vias de acesso do empreendimento se fazem necessário uma avaliação e aprovação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), por questões de adequação ao uso interno do Batalhão.

Informou ainda, que outra concessão da comissão para o projeto são as de acordo com o Código de Obras e Posturas vigentes se referem as guaritas, pois tem um valor acima do que o permitido em Lei, justificado por conta do equipamento em si que demanda um maior número de vigilância, de pontos de guaritas.

Quanto às considerações finais, pontuou:

- De acordo com o memorial descritivo apresentado, a guarita principal e postes de guardas cujas dimensões são superiores ao permitido no Código de Obras e Posturas do Município e por se tratar de um Batalhão de Choque da Polícia Militar – PMCE possui necessidades técnicas e de funcionamento são específicas para as atividades desenvolvidas no local.



- O requerente apresentou o projeto com recuos de 5,00m (Rua Oliveira Filho, Rua professor Marieta Carneiro e Rua Pinto Bandeira), sendo os exigidos para a atividade recuos de 10,00m, entende-se que o programa de necessidades é bem extenso, que o fluxograma de circulação e acessos entre os blocos de cada companhia tem que seguir questões técnicas de segurança e funcionamento.
- Por tratar-se de um Projeto Especial (Arts. 160 a 163 da LUOS), para alteração dos índices e alterações de usos pretendidos, devendo ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação.

E concluiu falando que somos pelo deferimento do pleito na forma apresentada neste relatório e submetemos o pleito a esta comissão para conhecimento e deliberação sobre:

- Aprovação do projeto Quartel do Batalhão da Polícia de Choque - PMCE, de acordo com o decreto N° 13.763/2016 que define análise por parâmetros urbanísticos, estabelecidos para a Área de Zona de Interesse Ambiental 2 – Praia do Futuro (amparado nas LUOS, e PDP);
- Aprovação de Empreendimento inserido na poligonal do Agravo de Instrumento, onde somente serão emitidas licenças ambientais e liberação de edificação após a resolução do Tribunal Regional Federal da 5ª Região;
- Liberação dos Postos de Guardas e Guaritas com dimensões superiores aquelas no Código de Obras, para atendimento das necessidades específicas para o projeto;
- Liberação dos Recuos e Taxa de Permeabilidade que não atendem os parâmetros mínimos permitidos para a atividade e Zona;
- Liberação do Alvará de Construção condicionado a aprovação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), pela Autarquia Municipal de Trânsito (AMC) e Emissão de Licenciamento Ambiental, destacou que só podem ser emitidas após o fim do processo de Agravo do Instrumento.

Ao final da apresentação a Arq. Rojestiane Nobre deu início ao processo de discussão. A conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), pediu a palavra e pediu mais informações sobre Parceria Público Privada (PPP) e questionou se existem a distribuição espacial dos equipamentos de segurança pública na cidade, pois a apresentação que nos foi mostrada aqui é muito



focada na região do equipamento e acrescentou que existem outras áreas com ocupações irregulares e ocupações de áreas frágeis. Questionou ainda sobre motivação do Agravo de Instrumento; porque a atividade é inadequada a via e finalizou questionando como está a atualização da planta da hierarquização do Sistema Viário de Fortaleza.

O conselheiro Osmar Delboni, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA/CE), questionou quanto a área de pouso para helicópteros, e foi respondido que não teria uso de helicópteros, somente caminhões.

A Arq. Rojestiane Nobre esclareceu que quanto a hierarquia viária das vias de Fortaleza é estabelecida pela Lei do Sistema Viário que é aprovada conjuntamente com a Lei de Uso do Solo (LUOS) que está em processo de análise pela Câmara Municipal de Fortaleza (CMFor), na Comissão aguardando encaminhamento a votação. Portanto, vai ser uma atualização dessa Lei do Sistema Viário também, tanto conjuntamente do Sistema Viário como também a Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo. Referente aos questionamentos as PPPs, há união de interesses comuns, é uma sensibilidade do grupo a fazer esse investimento, um investimento muito alto e atualmente o Governo Federal, Governo Estadual, Governos Municipais estão passando por muitas dificuldades financeiras, esse é um momento que as empresas, a sociedade civil também participa desse grande fato que é levar toda a máquina pública para atendimento dos serviços públicos.

A Arq. Lucilla Rocha respondeu que a inadequação se dá conforme a Zona, a tabela 7.2 do anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que dá a classe, o subgrupo de atividades e as adequações no porte 4 mostra como inadequado mesmo sendo Projeto Especial, mas por a atividade ser considerada Projeto Especial (PE) e respaldada pelos Arts. 160 a 164 da Lei de Uso e Ocupação do Solo está para ser deliberado.

Em seguida, passou a palavra para a Assessora Jurídica da SEUMA, Adv. Geórgia Aranha, que esclareceu que desde o ano de 2014 o Tribunal Regional Federal (TRF) em sede de agravo de instrumentos, determinou que; a poligonal formada pela Cidade 2000, Santos Dumont, Dioguinho e Cocó; nessa área o Município de Fortaleza se abstinhasse de conceder novas licenças de Instalação e por consequência, novos agravos de instrumento, então desde esse momento a SEUMA está impedida de conceder novas licenças o que não impede de analisar novos projetos até que o TRF a questão que envolve aquela área.



O Secretário de Segurança Pública e Defesa Cidadã, André Costa, informou que acerca da região há o interesse do grupo privado não só do Batalhão, mas o mesmo grupo também está investindo em uma escola de gastronomia. Complementou que existe um interesse de ocupação de forma ordenada na região, que é um grande problema que enfrentamos hoje.

Na cidade existem outras áreas com ocupação de forma desordenada, em desrespeito as Normas de Urbanização e há uma dificuldade da polícia acessar estas áreas e para ter acesso tem que ser a pé, por moto ou com cavalaria.

Em relação as outras regiões da Capital, existe o projeto de implantação das Unidades de Segurança (UNISEG), que estão previstas a implantação de 25 Unidades de Segurança (UNISEGs) na capital, portanto, serão 25 áreas que contarão com a presença de uma companhia da Polícia Militar e também de uma delegacia de Polícia. Ressaltou que houve uma preocupação de implantação em locais onde há dificuldade de acesso, de policiamento e com manchas criminais. Falou ainda que o Batalhão de Choque atende a todo o estado, não apenas aquela região e que existe facilidade de acesso, de uma saída da cidade. Em seguida, passou a palavra ao Secretário Adjunto, Sr. Alexandre Vasconcelos, para explicar como foi firmada a Parceria Público Privada (PPP).

O Sr. Alexandre Vasconcelos falou que a parceria foi um projeto que começou a ser desenvolvido em 2016, onde procuravam uma área estratégica para posicionar o Batalhão de operações especiais e a iniciativa privada procurava uma possibilidade de favorecer um desenvolvimento econômico mais rápido na região, alinhando os dois interesses o Batalhão foi posicionado naquela área. Frisou que o entendimento foi que aquela área é extremamente vantajosa para o serviço de segurança pública, pois o Comando de Policiamento Especializado já está localizado na área e é uma das unidades que são subordinadas a esse comando, temos o Batalhão de Policiamento do Meio Ambiente que é responsável pela fiscalização das áreas ambientais, onde se localiza parte da Sabiaguaba. O Comando de Batalhão do Policiamento Turístico (BPTUR) também é subordinado ao Comando de Policiamento Especializado (CPE) e o desenvolvimento da área turística da Praia do Futuro está diretamente vinculada a essa unidade e as políticas de policiamento são desenvolvidas também naquela região.

Continuou explicando que o posicionamento do Batalhão de Choque e do CPE naquela região é fundamental para fomentar e desenvolver melhor o serviço de segurança, não só na área de operações



policiais especiais e que engloba na função do Batalhão de Choque, como também ocupações de áreas de alto risco, o policiamento de apoio as unidades que efetivamente fazem do serviço de policiamento ostensivo na região, como também desenvolver atividades específicas na área ambiental e na área de turismo visando incrementar mais ainda o desenvolvimento econômico da região, taí o interesse público nessa situação.

O Arq. Daniel Arruda pediu a palavra e complementou que sobre a questão viária, se teve a preocupação com a acessibilidade e deslocamento das viaturas. As vias no entorno são largas, com largura de 20,00m e apesar de serem classificadas como vias locais, possuem largura de via coletora que é uma via de hierarquia bem maior.

O conselheiro Antônio José Costa, representante da Associação Comercial do Ceará (ACC), pediu a palavra e falou que sabemos que a justiça é lenta, desde 2014 não se pode construir nesse polígono e questionou como o empreendimento pode ser feito.

A Arq. Rojestiane Nobre falou que a reunião está sendo feita para deliberar sobre a Análise de Orientação Prévia (AOP), onde é dado as diretrizes para que esse processo futuramente venha se transformar em um projeto arquitetônico, em um alvará de construção e licenciamento. Destacou que a Comissão está analisando uma diretriz e chancelando que o equipamento possa se instalar no local, mesmo com algumas restrições para atender a uma necessidade pública. A Comissão dará instrução de diretriz de análise futura, se o futuro será breve ou demorado isso compete a justiça.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil do Ceará (IAB), questionou se houve estudo de alternativas locais.

O Arq. Daniel Arruda, responsável pelo projeto, falou que não é em toda região que se consegue determinar as áreas para fazer um equipamento dessa magnitude, pois é um equipamento bastante extenso, uma quadra de 10.000m². Ressaltou ainda, que o terreno tem características de acessibilidade e proximidade ambiental, e toda a região com a necessidade de implantação do quartel.

Finalizou dizendo que é importante fazer para servir de referência para outras atitudes como essa.

Ao final das discussões, a Arq. Rojestiane Nobre deu início ao processo de votação, explicou que estava presidindo e representando a SEUMA, e solicitou que os conselheiros favoráveis a implantação do



equipamento levantassem o braço, totalizando 18 votos; em seguida, pediu para os conselheiros que fossem contrários a implantação do equipamento levantassem o braço, totalizando 1 voto (UFC); ao final questionou se algum conselheiro iria se abster, 01 voto (IAB).

Resultado da Votação: 18 Votos A Favor; 01 Voto Contra (UFC); 01 Abstenção (IAB).

Em seguida, a Arq. Rojestiane Nobre informou que estava encerrada a primeira parte da reunião e dará continuidade com os 02 processos de Regularização de Edificações. Convidou a Arq. Amélia Aragão, analista da Célula de Construção (CECON/COL) para compor a mesa.

- Processo Nº 10.528/2015 – SEUMA
Relatório Nº 08/2017 – CECON/CPD
Requerente: Instituto de Medicina Nuclear LTDA.

Dando prosseguimento, a Arq. Amélia Aragão iniciou a apresentação mostrando a localização macro em relação a cidade de Fortaleza e a localização do empreendimento referente ao interior do bairro e empreendimentos próximos, além do entorno.

Informou que o empreendimento está localização em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), portanto a atividade é adequada a zona. No entanto, em relação a classificação viária e ao uso da edificação a atividade é inadequada a via.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) o equipamento está classificado como:

- Grupo: de serviços;
- Subgrupo: Serviços de Saúde (SS);
- Atividade: 85.14.61, Laboratório (radiologia, eletroterapia, radioterapia e outros);
- Classe: 3, portanto inadequado a Via Local.

Salientou que segundo a Lei de Regularização de Edificação, quando a atividade é inadequada a via ou a zona essa adequabilidade deverá ser decidida pela CPPD.

Explicou que a inadequabilidade se deve ao porte da Via e não pelo porte da Zona, então a adequabilidade é decidida através da Legislação em relação aos acessos, mobilidade e outros usos que possam ter nessa região, portanto, os usos no entorno do equipamento predominante é de comércio e serviços.



Apresentou a circunvizinhança do local e informou após a análise dos técnicos da Coordenadoria de Licenciamento para Construção (CECON/COL) que os processos passam pela Comissão de Regularização que é formada pelas 05 Coordenadorias da SEUMA (Coordenadoria de Licenciamento, Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, Coordenadoria de Políticas Ambientais, Coordenadoria de Fiscalização e Assessoria Jurídica), onde são avaliados os pontos pleiteados pelos requerentes.

Em seguida, apresentou o parecer dado pela Comissão Especial de Regularização de Edificação e falou que foi decidido por essa Comissão quando há inadequabilidade são utilizados os parâmetros da Via de porte imediatamente superior, no caso é a Via Coletora, portanto, para cálculo de pagamento de outorga e de análise são utilizados os parâmetros da Via Coletora.

- Recuo de Frente - Mínimo exigido: 10,00m; Apresentado: 6,42m;
- Recuo Lateral - Mínimo exigido: 5,00m; Apresentado: 0,00m;
- Recuo de Fundo - Mínimo exigido: 5,00m; Apresentado: 1,50m.

De acordo com a Comissão essas irregularidades podem ser compensadas de acordo com a Lei de Regularização que prevê o pagamento de um valor proporcional a irregularidade, que é calculado com base nessa diferença entre o parâmetro exigido pela Via Coletora e o parâmetro apresentado. Acrescentou que o valor pago através de outorga é depositado no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Finalizou informando que em relação ao pleito o que deverá ser decidido é referente a inadequabilidade da Via. A Arq. Rojestiane Nobre abriu para os conselheiros o processo de discussão e considerações.

A conselheira Luana Quinderé, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará (SINDUSCON), questionou quanto tempo o empreendimento funciona no local. A Arq. Amélia Aragão respondeu que o empreendimento está no local desde 1973.

A conselheira Rosina Lopes, representante da AMC, questionou quanto ao estacionamento. A Arq. Amélia Aragão respondeu que esse é um dos itens que foi solicitado adequação e que o acesso para vagas externas do estacionamento lindeiro ao meio fio não está obedecendo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), porém, o requerente apresentou novas plantas onde as vagas externas foram retiradas, e quanto a área de embarque e desembarque, foram apresentadas plantas propondo adequações.



A Arq. Rojestiane Nobre informou que os processos ficam a disposição dos conselheiros fazer vistas ao processo, todos os questionamentos com relação a estacionamento, alguns equipamentos não conseguem inserir todas as vagas, nesse caso tem um estacionamento nas proximidades, bem ao lado do equipamento, então as vezes é feito um contrato com esse estacionamento e as vagas são destinadas ao atendimento dos serviços desse equipamento e algumas vezes solicitamos a compra do terreno. Lembrou ainda que não tem só esse estacionamento bem próximo dele, mas também um pouco depois, que também atende ao público da Receita Federal.

Ao final do processo de discussão, abriu o processo de votação. Solicitou para que os conselheiros que fossem a favor da permanência do equipamento levantassem o braço, totalizando 15 votos a favor; em seguida, pediu para os que fossem contra a aprovação do equipamento levantassem o braço, nenhum voto; e finalizou a votação pedindo para que os conselheiros que iriam se abster levantassem o braço, totalizando 02 votos.

Resultado da Votação: 15 A Favor; 0 Contra; Abstenção 2 votos (IAB e SINDUSCON)

- Processo Nº 14.199/2015 – SEUMA
Relatório Nº 06/2017 – CECON/CPD
Requerente: Bolo de Ouro Comércio de Gás GLP EIRELI - EPP.

A Arq. Amélia Aragão deu início a exposição do processo informando que o empreendimento está localizado no bairro Vila União, Rua Alberto Montezuma nas proximidades da Rua Domingos Jaguaribe, e que trata-se de uma revenda de gás e em seguida, apresentou a localização através de mapas.

Acrescentou que o empreendimento está em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP – 1), todavia, é inadequado de acordo com a classificação viária. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) o equipamento se enquadra:

- Localizado em Via Local;
- Grupo: Comercial;
- Subgrupo: Inflamáveis;
- Atividade: Comércio Varejista de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);
- Classificação 3, portanto inadequado a via.



Mostrou o entorno do equipamento em questão, e falou que tem a presença muito grande de terrenos vazios. Em seguida, apresentou o parecer da Comissão de Regularização e pontuou os recuos:

- Recuo de Frente - Mínimo exigido: 7,00m; Apresentado: 0;
- Recuo Lateral - Mínimo exigido: 5,00m; Apresentado: 4,30 e 3,19;
- Recuo de Fundo - Mínimo exigido: 5,00m; Apresentado: 6,64.

Finalizou a apresentação informando que as irregularidades poderão ser compensadas, mediante o pagamento de um valor proporcional a irregularidade cometida, de acordo com a aprovação dessa comissão.

A Arq. Rojestiane Nobre abriu para as considerações e questionamentos dos conselheiros, e como não houve pronunciamento abriu o processo de votação.

Iniciou pedindo para os conselheiros que fossem favoráveis a permanência do empreendimento levantassem o braço, totalizando 07 favoráveis; contra totalizou 04 votos e 03 abstenções.

Resultado da Votação: 07 Votos A favor, 04 Votos Contra e 03 Abstenções (SINDUSCON, PGM e IAB)

Agradeceu a presença de todos e falou ainda que, espera que o novo formato de apresentação dos processos referente as Regularização de Edificações seja mais esclarecedor, pois foi o que se tentou adequar ao máximo as solicitações feitas, levando em consideração também o entorno para que possam deliberar.

Fortaleza, 22 de março de 2017.

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