

---

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

**ATA DA 56ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 16/01/2014**

**LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF**

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

AMC – Rosina Lopes, Vitor Cosmo Ciasca Neto, Arcelino Lima; IPLANFOR – Lia de Souza Parente; SER I – Jackeline Facó Tavares, Sandro Duarte; SER II – Rômulo Costa Lima; SER III – Maria de Fátima Canuto, Poline Saiol; SER IV – Anderson Barbosa, Câmara, Rafael Mourão; SER V – Júlio Ramom S. Oliveira; SER VI – Maria Neide Lacerda; SEINF – José Resende; SEFIN – Clayton Bustamante, Jurandir Gurgel; ABES – João Menescal; ACEC – Eduardo Alessandro Schuster; DETRAN – Francisco Júlio Dias Cavalcante; IAB – Paulo Hermano Barroso; SINDUSCON – José Carlos Gama, André Montenegro, Tiago Felipe; UFC – Clarissa F. Sampaio Freitas; PGM – Miguel Hissa;

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

**Secretário Executivo:** Francisco das Chagas do Vale Sales.

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

**Expositores:** DAE – Francisco Cavalcante; COCE - João Nelson Chaves Neto; GALVÃO - Valdimar Júnior; GRUPO JCPM/RIOMAR – Francisco Bacelar, Cristiana Pontua.

**Participantes:** SEUMA/COURB – Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre.

### **PAUTA:**

1. Informações a cerca da nova estrutura administrativa municipal.

2. Relatório 02/2014

Processo N°: 262562013 - SEUMA

Interessado: RIOMAR FORTALEZA NORTE S/A

Assunto: Análise de Orientação Prévia – AOP

Atividade: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM / Quadra com dimensão superior a estabelecida em lei.

Local: Avenida Sargento Hermínio Sampaio esquina com Avenida Dr. Theberge - Presidente Kennedy.



---

### 3. Relatório 01/2014

Processo N°: 277712013 - SEUMA

Interessado: CONSÓRCIO COMPLEXO OLÍMPICO DO CEARÁ

Assunto: Alvará de Construção

Atividade: Clube Desportivo

Local: Avenida Alberto Craveiro esquina com Avenida Dedé Brasil - Castelão

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

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes, em seguida passou a palavra ao Arq. Francisco das Chagas do Vale Sales, Secretário Executivo da CPPD.

O secretário fez considerações a respeito dos motivos que impossibilitaram a realização de reuniões da CPPD no ano de 2013, sendo eles: a transferência da CPPD da SEINF para a SEUMA que ocasionou a inclusão da atribuição de planejamento e o ajuste de sua composição por Decreto Municipal; o momento de transição da CPPD; as discussões internas tendo em vista as novas atribuições da CPPD. Também foi exposto que a CPPD funcionará até a regulamentação do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano que irá substituir a CPPD nas suas atribuições técnicas.

Em seguida o Secretário solicitou que os representantes das entidades presentes se apresentassem, e dando prosseguimento, fez a leitura da Pauta da reunião a ser avaliada, passando a palavra para a Presidente da CPPD a Arq. Maria Águeda Ponte Caminha Muniz que expôs as mudanças administrativas da nova gestão municipal e os reflexos na reestruturação da Secretaria SEUMA e da COURB; a Presidente também destacou os processos de revisão das legislações e a oportunidade de participação pública através de Fóruns, Conselhos e Comissões que irão avaliar e discutir as novas leis antes do envio para Câmara Municipal de Fortaleza.

Ao término de sua exposição a Presidente da CPPD passou a palavra para o Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra Júnior que deu início à exposição do primeiro processo, que se refere à solicitação de Análise de Orientação Prévia – AOP para aprovação de uma quadra com dimensões superiores as definidas em Lei e destinada à implantação de um equipamento comercial (CSM/Shopping Center).

A proposta para a nova quadra atende as diretrizes definidas no Parecer Comunicado N° 116/2010 –



---

COURB que disciplina, como medida mitigadora para a definição de quadra com dimensões superiores ao estabelecido em lei e, independentemente da implantação ou não de um empreendimento gerador de impacto no tráfego para esta área, que esta quadra seja limitada por vias com largura mínima de 22,00m. Com base nestas diretrizes a proposta prevê todos os alargamentos para as faces desta nova quadra, não incidindo sobre imóveis de terceiros.

Para esta quadra é prevista a edificação de um Shopping Center, enquadrado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, em seu Anexo 6 e Tabela 6.6, no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos – CSM, como atividade Shopping Center, código 70.40.81 e Classe PGT (Polo Gerador de Tráfego) com uso adequado em via Arterial I (Av. Dr. Theberge e Sargento Hermínio), exigindo recuos mínimos de frente, lateral e de fundo com 10,00m. Ao término da exposição o Arq. Prisco passou a palavra para o Secretário da CPPD que iniciou o processo de debate e votação.

Em seguida o representante do SINDUSCON, o Eng. José Carlos Gama relatou a preocupação a respeito do processo de transição do corpo técnico da COURB, que deve ocorrer em breve, tendo em vista que os seus principais componentes estão dando início ao processo de aposentadoria, e que é necessário que o conhecimento e o cuidado com o planejamento da cidade de Fortaleza seja repassado para um novo corpo técnico permanente.

O representante do SINDUSCON prosseguiu expondo a necessidade da regulamentação do Plano Diretor através do Conselho técnico representado pelo CPPD e da necessidade da atualização da sua composição para possibilitar o ingresso de novas entidades e representantes do poder público, como por exemplo, o novo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e a Regional do Centro.

Dando seguimento os representantes fizeram as seguintes considerações:

O representante do SINDUSCON abordou os aspectos do projeto apresentado e que as características do projeto, um polo gerador de grande tráfego inserido numa quadra de área superior a estabelecida por lei, com modificação de uso do solo deve atender o RIST para mitigar os impactos a serem gerados pelo projeto, e que mesmo votando a favor do processo, também concorda com a exigência de contrapartidas, mesmo que em outras localidades para favorecer a habitação popular, tendo em vista que estes projetos necessitam de áreas extensas para sua implantação, que vem tornando-se cada vez mais escasso. Entretanto, concorda que muitas exigências podem inviabilizar o projeto.



---

O representante do IAB, Arq. Paulo Hermano levantou o questionamento que não houve considerações, no relatório enviado, sobre os efeitos da restrição da rua e a ausência de parcelamento da gleba para possibilitar doações do fundo de terra, área institucional e área verde. Votando favorável pela retirada da rua, mas que mesmo com os exemplos citados de outros projetos similares que passaram pelo Conselho, a configuração deste empreendimento constitui-se de diferentes unidades autônomas comerciais, com diferentes alvarás de funcionamento, portanto, as doações de terra serão necessárias como contrapartida para a aprovação final do projeto.

A representante do IPLANFOR, a Arq. Lia de Souza Parente, concordou com o que foi exposto pelo representante do IAB, votou a favor da criação da quadra, mas que os percentuais referentes ao fundo de terra e demais exigências de um processo de parcelamento também devem ser exigidos como compensação para a aprovação final do projeto.

A representante da UFC, a Arq. Clarissa F. Sampaio Freitas citou que o bairro onde está situado o projeto possui alta densidade e baixo gabarito, o que gera uma grande demanda de grandes áreas para projetos de habitação popular e reassentamentos, portanto, votou favorável pela contrapartida viária, mas informou que se torna necessário um estudo de impacto de vizinhança que o empreendimento custeie projetos de cunho popular como uma medida mitigadora para a aprovação final do projeto.

O Expositor, Arq. Prisco citou que o parcelamento não foi exigido, pois o terreno se encontra ocupado e com uma atividade oficialmente reconhecida pela Prefeitura, em seguida o Secretário da CPPD Arq. Francisco das Chagas do Vale Sales confirmou o exposto informando que a quadra já é oficialmente implantada e reconhecida pela Prefeitura e mencionou outros exemplos similares que passaram pela avaliação do Conselho, como o Clube de Regatas e o Hospital Sarah Kubitschek, citando a LUOS, o PDP e o Estatuto da Cidade e informou que estava em questão era apenas a possibilidade de aprovar o projeto numa quadra com dimensões superiores ao definido em Lei, e que contrapartidas ainda seriam definidas pelo Conselho para a aprovação do projeto, tendo em vista que o sistema viário já se apresenta definido.

Após os esclarecimentos, o processo N°: 262562013 – SEUMA foi aprovado por unanimidade.

Ao término da votação o Secretário da CPPD passou a palavra para o Coordenador da COURB, o Arq. Prisco, para apresentação do segundo processo - o Complexo Olímpico. Após breve introdução,



---

este passou a palavra para o representante do DAE, Sr. Francisco Cavalcante para a apresentação de um vídeo sobre o projeto em questão, e logo em seguida o Arq. Prisco deu início à exposição do processo que se refere à solicitação de Alvará de Construção para equipamento com área construída total de 89.474,74m<sup>2</sup>, destinado à formação de atletas e composto de ginásio poliesportivo, campo e pista de atletismo, piscinas olímpica e de saltos, quadras de vôlei, tênis, pista de BMX, skate park, ginásio de treinamentos, além de vestiários e alojamentos para atletas a ser implantado em terreno localizado no Bairro Castelão, na confluência das Avenidas Alberto Craveiro e Dedé Brasil.

Na proposta apresentada, o requerente solicita a instalação do equipamento considerando a utilização do terreno em sua totalidade, sem atender a implantação das vias internas citadas na diretriz de parcelamento (processo nº43436/2008), quer seja a norte-sul, que limita o imóvel, quer seja a via que o corta transversalmente. Contudo, atende a intervenção de alargamento das avenidas lindeiras (Avenidas Alberto Craveiro e Dedé Brasil).

O equipamento proposto - complexo de formação olímpica, é enquadrado por similaridade de acordo com a LUOS, em seu Anexo 6, Tabela 6.21, no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer, como Clube Desportivo e/ou Social, código 92.61.41, classe ECL-4-PE, qualquer que seja o seu porte.

O Expositor, o Arq. Prisco também destacou a similaridade com as dificuldades abordadas no processo exposto e aprovado anteriormente, mas com a distinção do uso, pois o projeto em análise trata-se de um equipamento de interesse público e que a localização foi estabelecida pela necessidade de manter a proximidade com a Arena Castelão para haver a integração, pelo compartilhamento de infraestrutura viária, estacionamento, área de embarque e desembarque e outros equipamentos.

Ao término da exposição o Arq. Prisco passou a palavra para o Secretário da CPPD que iniciou o processo de debate e votação.

Dando seguimento, o representante do SINDUSCON, o Eng. Gama abordou os aspectos do projeto apresentado e expôs que a Lei se aplica a todos através das exigências de Licenciamento Ambiental, Alvará de Construção, doação de árvores e aprovação do projeto pelo COMAR, tendo em vista a magnitude do projeto e lamentou que o Governo do Estado tenha dado início às obras sem o devido alvará de construção, concedendo um mal exemplo à sociedade. Requisitou ainda que uma cópia do processo de Licenciamento Ambiental, inclusive com a comprovação das árvores doadas fosse



---

enviado ao SINDUSCON, independente do caráter de urgência e que seja encaminhado, das próximas vezes, para conselheiros, membros natos e membros representantes num prazo de, no mínimo, 24h antes da reunião do Conselho para viabilizar a apreciação do projeto e definição do voto.

A Presidente da CPPD, Arq. Águeda Muniz respondeu aos questionamentos apresentados e esclareceu que o projeto, mesmo sendo de interesse público, tem que aprovar o alvará de construção e que o processo de licenciamento ambiental tramitou e foi aprovado pela SEMACE que estabeleceu medidas mitigadoras e a fiscalização de sua aplicação, como por exemplo, as árvores a serem doadas pelo projeto.

O representante do DAE, Sr. Francisco Cavalcante defendeu que o projeto já realizou a doação das árvores e que elas já se encontram em fase de plantio.

O representante do IAB, o Arq. Paulo Hermano concordou com o que foi exposto pelo representante do SINDUSCON e informou que tendo em vista que não possuiu tempo hábil para discutir com os demais representantes do IAB, iria abster-se da votação desse processo.

A representante da UFC, a Arq. Clarissa F. Sampaio Freitas comunicou que também iria abster-se da votação.

Após o debate e apresentação de esclarecimentos, o processo N° 277712013 – SEUMA foi aprovado, com as abstenções do IAB e da UFC.

Fortaleza, 16 de janeiro de 2014.

**FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES  
SECRETÁRIO EXECUTIVO CPPD**

**MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ  
PRESIDENTE DA CPPD**

