

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

**ATA DA 125ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 17/12/2020**

**LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA 3CX**

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

**AMC** – Rosina Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz; **SEINF** – Roberto Resende; **SEFIN** - Fernanda Farias Gimenes; **IPLANFOR** – Juliana Sena; **SER I** – Pedro Alcino; **SER II** – Evandro Batista; **SER III** – Mara Jessyka Bulcão Pires; **SER IV** – Francisco Sales, Mosiah Torgan; **SER V** – Jalsey Nazareno; **SER V** – Luiz Valmir Torres; **CMF** – Michel Lins; **CREA** – Áulio Antunes; **CDL** – Germano Belchior; **DETRAN** – Daniel Paiva; **FBFF** – Jerônimo Paula da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Marques.

**Presidente da CPPD:** Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

**Secretária Executiva:** Marília Ferreira Lima Gadelha

**Coordenadora da COURB:** Camila Claudino Leite

**Expositor:** Camila Claudino – COURB/SEUMA;

Débora Monte – COURB/SEUMA;

Marcelo Franco – Arquiteto e Urbanista;

Cesar César – Cia de Arquitetura;

Graziele Bastos – Cia de Arquitetura;

Silvano Porto Pereira – CAGECE.

**DEMAIS PARTICIPANTES:** CAGECE – Silvano Ponto Pereira, Delano Sampaio Cidrak, Alisson Oliveira; Rennys Frota; Sanzio Teixeira de Paula; Armando Elísio; Rafael Silveira Lopes; CIA DE ARQUITETURA - Augusto Cesar Graziela Bastos; Rogério Holanda; Ana Clara; Bruno Montenegro; Pedro Rocha; SEFIN – Jurandir Gurgel ; SEUMA – Marília Gadelha, Fernanda Frota, Afrânia Gadelha, Alice Correa, Camila Claudino, Débora Monte, Helady Barroso, Liana Marques, Cláudio Benevides, Edilene Oliveira, Tamires Dutra.

### **PAUTA:**

1. Aprovação da Ata da 124ª Reunião da CPPD;
2. Processo Nº S2020011146

Requerente: Companhia de Água e Esgoto do Ceara - CAGECE

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

Relatório Nº 02/2020 – CENOR/ CPPD;

3. Processo Nº S2020000446  
Requerente: S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA  
Assunto: Convênio para Operação Urbana Consorciada  
Relatório Nº 10/2020 – CENUR/CPD;
4. Processo Nº S2020006073  
Requerente: Douglas CDT Construção e Incorporação Joaquim Lima SPE LTDA  
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Relatório Nº 11/2020 – CENUR/CPD;
5. Deliberação do Parecer Normativo Nº 45, que dispõe sobre os parâmetros de análise para a taxa de permeabilidade de pavimentações não inclusas no PDPFor e LPUOS;

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

A Secretária Executiva da CPPD, Marília Gadelha, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e dando orientações referentes ao funcionamento da reunião por videoconferência, em seguida, passou a palavra para a Presidente da Comissão, Águeda Muniz, que ao cumprimentar os presentes na reunião, destacou que seria a última reunião do ano de 2020, bem como a última da gestão do Prefeito Roberto Cláudio, seguidamente, informou a pauta, ressaltando a relevância do projeto de dessalinização para o Estado do Ceará.

A Presidente da Comissão falou ainda sobre o quantitativo das reuniões da CPPD, contabilizando entre os anos de 1996 a 2012 aconteciam em média 3.8 reuniões/ano e na gestão do Prefeito Roberto Cláudio a média eram 8.6 reuniões/ano, ou seja, de 4 reuniões/ano passou a ser quase 9 reuniões por ano para discutir a Cidade. Águeda Muniz agradeceu a participação voluntária dos Conselheiros destacando a produtividade e a pro para discutir a Cidade.

Além disso, frisou que a realização de mais reuniões permitiu contribuir mais com a Cidade, evidenciando que a CPPD faz parte da vitória de Fortaleza, a qual possui a maior economia do Nordeste, sendo mais um motivo a ser comemorado. Pontuou que ao aprovar um projeto de Outorga Onerosa, ao tratar de uma Operação Urbana Consorciada, ao ser submetido uma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo a votação dos Conselheiros, como também Parecer Normativos e as Zonas ZEDUS, que está em 23 áreas da Cidade, são conquistas advinda da Comissão e foi fruto da participação de todos, sintam-se parte, não somente como cidadãos, mas como atores desse processo de tornar a maior economia do Nordeste.

Ao término de sua fala, passou a palavra a Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB), Camila Claudino, que cumprimentou os presentes na reunião e, em seguida, pôs em votação a aprovação da Ata

da 124ª Reunião da CPPD. Perguntou aos conselheiros se haveria algum questionamento ou observação ao conteúdo da Ata encaminhada.

O Conselheiro Áulio Antunes, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará – CREA, questionou sobre sua participação na reunião anterior no registro da Ata, pois não estava constando seu nome. A Secretária Executiva da Comissão, Marília Gadelha, esclareceu que alguns conselheiros entraram na reunião sem a indicação do nome, e por conta disso, não foram identificados alguns participantes.

A Coordenadora da COURB, informou que seria acrescentado o nome do Conselheiro Áulio Antunes na Ata da 124ª Reunião, não havendo mais considerações por parte dos Conselheiros, a Ata foi aprovada.

Ao final da aprovação da Ata, deu continuidade à reunião apresentando o estudo técnico dos projetos em pauta.

A Coordenadora Camila Claudino iniciou com a exposição mostrando o panorama geral da Célula de Negócios Urbanos, posteriormente, deu início a apresentação do estudo técnico do Processo Nº S2020006073, cujo requerente é Douglas CDT Construção e Incorporação Joaquim Lima SPE LTDA, e o empreendimento está localizado na Rua Joaquim Lima, nº 347 – Papicu.

Falou sobre o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, seguindo, com a análise do empreendimento de acordo com a legislação e informou que o pleito do empreendimento seria quanto ao índice de aproveitamento, gabarito e recuos, conforme apresentado na tabela abaixo.

PARÂMETROS		ZONA	PROPOSTO	OUTORGANDO
PDP Nº 062/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZOP 2		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,2	3,22	OUTORGANDO 0,22
	Básico	2,0		
	Máximo	3,0		
Altura da Edificação		≤ 72 m	110,45 m	OUTORGANDO 38,45 m

PARÂMETROS		RECUOS		OUTORGANDO (M²)
PDP Nº 062/2009 E LPUOS Nº 236/2017		PERMITIDO	PROPOSTO	



Recuos Solo (Torre)	Frente (N)	13,27m	Ok	OUTORGANDO 71,25m <sup>2</sup>
	Frente (S)	13,27m	Ok	
	Lateral (O)	11,27m	10,84m	
	Lateral (L)	11,27m	10,65m	
Recuos Solo (Deck)	Frente (N)	13,27m	Ok	OUTORGANDO 369,76m <sup>2</sup>
	Frente (S)	13,27m	Ok	
	Lateral (L)	11,27m	4,72m	
	Lateral (O)	11,27m	5,43m	
Recuos Subsolo	Frente (N)	5m	Ok	Não se aplica.
	Frente (S)	5m	Ok	
	Lateral (O)	0m	Ok	
	Lateral (L)	0m	Ok	

Em seguida, apresentou o estudo técnico do Convênio para Operação Urbana Consorciada (OUC) referente ao Processo Nº S2020000446, cujo requerente é S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA, onde apresentou a Lei específica da OUC, e mostrou as OUCs vigentes e finalizadas na cidade de Fortaleza. Destacou que o projeto tem como objetivo implementar o Parque Urbano Lagoa da Sapiranga na região, levando transformação para essa área.

Mostrou a localização da OUC, bem como, o terreno objeto do convênio, que está localizado na Av. Engenheiro Leal Lima Verde, s/n – Alagadiço Novo e finalizou a apresentação do projeto destacando que o pleito referente ao empreendimento seria quanto a adequabilidade da zona, pois conforme a análise da legislação o empreendimento trata-se de Comércio e Serviços Múltiplos e Serviços de Alimentação e Lazer a serem implantados no lote.

Apresentou os parâmetros urbanísticos, os quais foram atendidos, posteriormente mostrou a área a ser doada para o Município como contrapartida, informando que a área está localizada entre Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e Zona de Proteção Especial (ZPE), totalizando uma área 13.128,61m<sup>2</sup>, tornado-se uma área pública para implementação de um parque linear.

Finalizou com a exposição do Projeto Especial referente a Usina de dessanilização, processo nº

S2020011146, pleiteado pela Companhia de Água e Esgoto do Ceara (CAGECE), frisando que o terreno foi escolhido de forma estratégica, pela proximidade do mar, e dos sistemas da Cagece. Além de ser um terreno grande, acrescentou que o projeto seria uma nova forma do uso da água, sendo uma alternativa sustentável.

Mostrou a localização do terreno, Rua Raimundo Esteves, s/n – Praia do Futuro I e salientou que o projeto pleiteava a definição dos parâmetros e adequabilidade da zona, pois a atividade não estava prevista em Lei. Concluiu, apresentando os parâmetros a serem utilizados.

Após as apresentações dos estudos técnicos realizado pela SEUMA, a Coordenadora Camila Claudino convidou os arquitetos responsáveis para apresentar, iniciando com a apresentação do processo nº S2020006073, Requerente: Douglas CDT Construção e Incorporação Joaquim Lima SPE LTDA, apresentado pelos arquitetos Augusto César e Grazielle Bastos.

Seguidamente, o Arquiteto Marcelo Franco iniciou a apresentação do Processo nº S2020000446 – Requerente: SCC Construções e Empreendimentos LTDA., posteriormente, o Sr. Silvano Porto apresentou o Processo Nº S2020011146 – Requerente: Companhia de Água e Esgoto do Ceara – CAGECE.

Ao término das apresentações dos projetos, foi repassada a palavra para a Coordenadora Camila Claudino que convidou a Gerente de Normatização, Débora Monte para apresentar o Parecer Normativo Nº 45.

A Gerente Débora Monte iniciou a exposição, esclarecendo que o Parecer Normativo (PN) nº 45 define os parâmetros de análise para a taxa de permeabilidade de pavimentações não inclusas no Artigo 192 do Plano Diretor Participativo - PDP, Lei de nº062/2009 e no Art. 86 da LPUOS, Lei de nº 236/2017.

Apresentou os artigos de cada Lei em questão e esclareceu que o Parecer Normativo determina que os coeficientes de permeabilidade dos pisos não estabelecidos no Art. 86, devem ser comprovados mediante laudo técnico, elaborado pelo fabricante do piso ou apresentado pelo requerente, onde neste último caso, deve ser apresentado a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional habilitado responsável pela elaboração do laudo.

Findada a apresentação, a Gerente Débora Monte repassou a palavra para a Coordenadora Camila Claudino que abriu a palavra para os conselheiros.

A conselheira Luana Marques pediu a palavra e falou que a pauta da CPPD foi interessante, onde foram 04 pautas diversas e ao mesmo tempo retratando a dinâmica da Cidade e a inovação. Pontuou a característica de cada projeto destacando que o residencial onde estaria sendo pleiteada a Outorga

Onerosa de Alteração de Uso, não estaria inserido na região que mais se utiliza do instrumento (Aldeota e Meireles), onde tenta se adequar a um terreno recortado característico da Cidade, dando mais democratização para o instrumento. Complementou que o pleito do Convênio da OUC conversava com a ZPA e que o projeto de dessalinização de água potável, mostra a modernização e inovação da CAGECE para geração de água potável.

Falou ainda sobre a necessidade do Parecer Normativo, onde o assunto já era discutido na revisão da Legislação, pois a velocidade do surgimento de novos materiais e novas tecnologias contribuem para a permeabilidade, que muitas vezes a SEUMA não estaria ciente, frisou a importância de se adaptar e confiar nos laudos técnicos. Além disso, acrescentou sobre a possibilidade que os instrumentos têm dado para implantar novos empreendimentos e concluiu sua fala parabenizando.

Não havendo mais questionamentos, foi iniciado o processo de deliberação dos projetos. A Coordenadora Camila Claudino informou que conforme acontecem nas reuniões presenciais, seria seguido o rito de votação, onde os conselheiros que são favoráveis a aprovação do projeto permanecessem como estavam, os que não são favoráveis e os que se abstêm registrem seu voto pelo chat ou verbalmente.

Questionou sobre a aprovação de cada projeto pelos conselheiros, iniciando pelo projeto do Requerente: Douglas CDT Construção e Incorporação Joaquim Lima SPE LTDA, em seguida, deliberou o projeto do Requerente: SCC Construções e Empreendimentos LTDA, posteriormente, o projeto do Requerente: Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, finalizando a deliberação o Parecer Normativo Nº 45, resultando em aprovação unânime dos projetos, bem como, do Parecer Normativo apresentado, pelos conselheiros presentes na reunião.

Terminada a deliberação, a Coordenadora Camila Claudino passou a palavra para a presidente da Comissão e Secretária da SEUMA, Águeda Muniz que concluiu a reunião, agradecendo a presença de todos e destacando o trabalho realizado pela equipe SEUMA durante os 08 anos de gestão.

Fortaleza, 17 de Dezembro de 2020.

**Marília Ferreira Lima Gadelha**  
Secretária Executiva da CPPD

**Camila Claudino Leite**  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

**Maria Águeda Pontes Caminha Muniz**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD