



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 109ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 08/05/2019

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEFIN** – David Lima da Silva; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER III** – Paulo Sérgio Viana Pontes; **SER IV** – Régis Nogueira de Oliveira; **SER V** – Ernesto Guimarães Saboya de Albuquerque; **CREA** – Áulio Façanha Antunes; **DETRAN** – Daniel Sousa Paiva; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenador da COURB: Marina Cavalcante Hissa

Expositor: Luciano Ramos – Luciano Ramos Arquitetura S/S Ltda.;

Paulo Barreto – Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR/COURB)

DEMAIS PARTICIPANTES: Luciano Ramos; SEUMA - Paulo Barreto Lucena Sobrinho, Emily Schmitz Cattani, Guilherme A Vila Nova Maia, Mirella Bezerra Maia, Francisco Diego Domingues, Victor Braid Carannante, Brenda Alves Lima, Lorena Morais de Andrade, Ivan D. A. Carvalho, Raphael Frota Neves, Camila Claudino Leite, Paula Mescya da Silva Mota, João Guilherme Duarte, Hivina Mendes Andrade, Verônica Bezerra Machado, Marília Gadelha.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 107ª Reunião da CPPD;

2. Processo Nº 1876/2019

Assunto: Análise de Orientação Prévia

Requerente: Fernando Montenegro Castelo

Endereço: Rua SDO, S/N – Pedras.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Arq. Marina Hissa, Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, deu início a reunião dando boas vindas aos presentes, em seguida, comunicou a pauta da reunião, onde seria apresentado o processo de Nº 1876/2019, referente a uma Análise de Orientação Prévia (AOP), requerente do Fernando Montenegro



Castelo, na qual iria iniciar pela apresentação do responsável pelo projeto, Arq. Luciano Ramos, e seguidamente seria a apresentação do Gerente da Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR/COURB), Eng. Civil Paulo Barreto expondo o relatório da análise do projeto realizada por esta célula.

Prosseguindo com a pauta, a Arq. Marina Hissa pôs em votação a ata da 107ª Reunião da CPPD e perguntou se haveria algum questionamento ou observação ao conteúdo da Ata encaminhada, não havendo nenhuma manifestação dos Conselheiros presentes, a Ata foi aprovada, posteriormente, a Arq. Marina Hissa passou a palavra para o arquiteto responsável pelo projeto, Sr. Luciano Ramos que deu início à exposição apresentando como o empreendimento funcionaria e em seguida, o projeto.

Ao encerrar a apresentação, o Arq. Luciano Ramos repassou a palavra a Arq. Marina Hissa que abriu espaço para se algum conselheiro presente quisesse fazer algum questionamento.

O Articulador da Célula de Licenciamento Ambiental (COL/SEUMA), Geol. Ivan Dias, questionou se haveria manutenção dos veículos no local. O Arq. Luciano Ramos respondeu que quando o leiloeiro recebe o veículo passa por vistoria pra não haver nenhuma movimentação. Falou que no estado em que os veículos são recebidos eles são colocados no pátio, após isso, passa por vistoria e posteriormente vai para leilão.

Em seguida, o Gerente de Diretrizes Urbanas, Eng. Civil Paulo Barreto apresentou o relatório do projeto, quanto a Legislação e a justificativa técnica. Pontuou as seguintes observações:

- A maior extensão do imóvel, equivalente a 320,10m (somadas as matrículas), que é superior em 20,10m à dimensão máxima prevista na Legislação, não resulta em prejuízos urbanísticos e de mobilidade da região. Por se tratar de área periférica do Município (quando observado o limite municipal anterior, havia parte do terreno fora dos limites de Fortaleza) e de baixa densidade populacional, torna-se justificável a dimensão de quadra requerida e necessária para a implantação do empreendimento com base no Art. 14 Da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);
- O prosseguimento do Licenciamento ficará condicionado à aprovação do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito – RIST pela AMC.
- Em caso futuro de mudança de uso deverá ser aplicado o parcelamento do solo na modalidade de loteamento, conforme Artigo 84 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), resultando em abertura de novas vias, não sendo prejuízo ao Município.

Concluiu a apresentação informando que o pleito tratava-se da deliberação quanto à dimensão de quadra com 320,10m de empreendimento para a atividade de Guarda de Veículos para Empresa de Leilão.



Encerrando as suas exposições o Eng. Paulo Barreto repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que iniciou o processo de discussões.

O Conselheiro Daniel Paiva, representante do Departamento Estadual de Trânsito do Ceará (DETRAN), pediu a palavra e questionou se o empreendimento que está sendo projetado para armazenamento do leiloeiro seria próprio ou estaria fazendo em parceria com outra entidade. Explicou que pergunta, pois no credenciamento junto ao DETRAN é exigido que o empreendimento seja próprio para apresentar as dimensões adequadas. O responsável pelo projeto, Arq. Luciano Ramos respondeu que o empreendimento é próprio.

O Conselheiro Prisco Bezerra Junior, representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), pediu a palavra e questionou se as condições que o veículo chega é a mesma quando é leiloado. O Arq. Luciano Ramos respondeu que da forma que o veículo chega, sai obrigatoriamente, o carro não pode ser reparado. Explicou as etapas da chegada do automóvel: da forma que chega é conferida a documentação, após isso vai para o pátio e finalizando com o leilão, não podendo ser manipulado ou consertado. Acrescentou que todos os veículos que chegam e saem praticamente sem combustível, não podem ter combustível dentro dos tanques, e a manipulação é feita através de empilhadeira e manitou. Disse ainda que a operação já foi submetida ao Corpo de Bombeiros, e assim, apresentado o certificado emitido pelo Corpo de Bombeiro, tanto com relação a operação, quanto ao dimensionamento de hidrantes e direcionamento de volume de água. Informou que o leiloeiro paga o seguro do pátio e não de cada carro, portanto, se deixar qualquer coisa que cause risco ao sinistro seria um risco pra o leiloeiro, então a precaução acontece em todos os sentidos.

O Conselheiro Roberto Resende falou que sua pergunta seria além da implantação do pátio. Normalmente o empreendedor cuida bem do pátio e questionou o que irá acontecer com o entorno, para não causar transtorno de inundação. Em resposta ao questionamento o Arq. Luciano Ramos disse que já foi obtida a Licença de Drenagem do terreno emitida pela SEUMA e já foi executada, portanto, toda a drenagem do terreno está indo para uma área de coleta de água pluvial. Concluiu dizendo que a terraplanagem e drenagem foi executada e que existe a intenção de implantar o pátio com urgência, pois está ocupando outros oito espaços e um deles terá que ser entregue.

O Conselheiro Áulio Antunes, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará (CREA), parabenizou pelo projeto e questionou se as duas matrículas serão unificadas. O Responsável pelo projeto, Arq. Luciano Ramos respondeu que sim, após o processo de Licenciamento, pois para emitir o Habite-se as matrículas obrigatoriamente terão que estar unificadas. A Arq. Marina Hissa complementou que isso condiciona o Alvará de Construção.

O Articulador da Célula de Licenciamento Ambiental (COL/SEUMA), Geol. Ivan Dias, falou que o limite foi alterado recentemente e, questionou se consta na Matrícula parte do terreno no município de Itaitinga e parte no município Fortaleza. O responsável pelo projeto, Arq. Luciano Ramos explicou que quando foi aberta a matrícula o proprietário tinha a alternativa dos municípios de Itaitinga e de Fortaleza e optou pelo município de Fortaleza. Salientou que se tivesse aberto o processo, considerando parte em Fortaleza e parte em Itaitinga, antes da retificação, não seria em deliberação na CPPD, pois não tinha excedido a quadra máxima, o que estava dentro do limite de Fortaleza não dava 300m, mas foi unificada.

A Conselheira Denise Sobreira, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM) esclareceu que se tivesse sido dessa forma, teria que ter a obra medida pelo terreno e não seria o que interessa para o empreendedor. O Arq. Luciano Ramos concordou e que seria para ter uma ideia da questão da Legislação.

Em seguida repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que questionou se alguém teria mais algum questionamento, como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, deu início ao processo de votação.

Pedi para que os conselheiros que fossem contra ao pleito se manifestassem, não houve pronunciamento, seguindo, pediu para que os conselheiros que iria se abster se manifestasse, o conselheiro Ernesto Albuquerque, representante da Secretaria Regional V (SER V), pediu a palavra para fazer uma observação. Falou que não teria como aprovar um projeto que está em desacordo com a Legislação, onde só permite até 300m, complementou que pela luz direito estaria sendo contra a aprovação.

A Arq. Marina Hissa falou que jamais levariam um projeto para deliberação da CPPD se não estivesse seguindo a Lei, discordou da afirmação do conselheiro e que tentaria esclarece-lo. Explicou que na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), em seu Art. 14, § segundo, preconiza que para Projetos Especiais (PE) ou Polo Gerador de Viagens (PGV), poderá ter flexibilização das quadras e dimensões de padrões urbanísticos, cabendo uma análise técnica para avaliar, sendo também avaliado a que forma essa alteração irá impactar ou não, portanto, uma análise técnica para trazer ou não para deliberação da CPPD.

Informou que após a análise técnica, se for favorável, o pleito é levado para discussão da CPPD, sendo essa Comissão paritária, metade Sociedade Civil e metade Poder Público, para deliberar o projeto. Ressaltou que a Lei está sendo seguida, e está dentro de um arcabouço jurídico que traz essa excepcionalidade.

Destacou que se não houvesse a possibilidade de flexibilidade da Legislação com padrões, poderiam



estar impedindo a implantação de um empreendimento como esse, e poderia estar continuando na mesma situação de 08 (oito) pátios em outras áreas que degradava muito mais o meio urbano, onde precisa já renovar sua atividade que não seja um pátio.

Esclareceu ainda que quando a Cidade estiver em um avançado processo de urbanização naquela área, nos anos futuros, uma mudança de uso implicará numa adequação dos padrões de parcelamento do solo e terá a prerrogativa das doações para a implantação de um futuro sistema viário. Frisou que a análise está dentro de arcabouço jurídico, e que inclusive a Procuradoria Geral do Município (PGM) integra a Comissão.

O responsável pelo projeto, Arq. Luciano Ramos pediu a palavra e falou que como Arquiteto e Urbanista acredita que a cidade é um organismo vivo e dinâmico, e que a Lei tem que ser seguida a risca, porém que não se pode engessar a Cidade, é importante ter alguma ferramenta, algum instrumento na Lei que dê amparo jurídico para fazer a análise desses equipamentos e algum colegiado que ratifique ou não.

Destacou que o Art. 14 está na Lei e é legal, exemplificou o Centro de Evento que excede a quadra máxima, não é atacadista e nem depósito, mas é importante para a Cidade. Disse ainda que o Município reconhece naquele empreendimento um valor e nesse caso específico, o valor está em descarregar a malha urbana que já está carregada, para uma área em que a operação está muito menos interessante, afirmando ser danosa, não porque causa dano ao meio ambiente, mas porque é interessante para moradia.

Ao final de sua fala repassou a palavra a Arq. Marina Hissa que deu continuidade a votação do pleito. Questionou se algum conselheiro seria contra, não houve pronunciamento, perguntou se alguém iria se abster, SER V levantou o braço, sendo assim o projeto foi aprovado. A Arq. Marina Hissa agradeceu presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 08 de Maio de 2019.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Marina Cavalcante Hissa
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD