



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 117ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 22/01/2020

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** – Fernanda de Souza Farias; **SEINF** – José Roberto de Resende; **IPLANFOR** – Armando Elíseo Gonçalves da Silveira; **SER I** – Pedro Henrique Alcino da Silva; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Naiana de Magalhães Benevides Pessoa; **SER IV** – Régis Nogueira de Oliveira; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Luiz Valmir Torres; **ABES** – Marconi José Barbosa; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **CDL** – Gilberto Joaquim Gomes da Costa, Germano Botelho Belchior; **DETRAN** – Daniel Sousa Paiva; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Marina Cavalcante Hissa

Expositores: Emily Cattani – Célula de Normatização (CENOR/COURB);

Fernanda Frota – Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB);

Gerson Amaral – Architectus;

Luiz Fiúza – Arquiteto.

DEMAIS PARTICIPANTES: SEINF – Paulo Afonso Rodrigues de Farias Júnior; Câmara Municipal – André Machado; ARCHITECTUS – Gerson Amaral Lima; JJA – José Wellington Moreira; SERCE – Thereza Neumann Santos de Freitas; AMC – Francisca Jéssica Lima Caúla; Luiz Fiúza – Ruana Feitosa, Fernando César de Carvalho Neto; ACDG – Manoel Lucieudo dos Santos Silva; SEUMA – Cláudio Felipe Valença Benevides, Alexandrina Izabel Sancho Aguiar, Mirella Bezerra Maia, Astrid Câmara, Thales Emanuel Fontenele Araújo; Ivan Cravalho, Cristiane Herculano, Afrânia Gadelha Diógenes, Camila Claudino Leite, Paulo Barreto Lucena, Alice Pinheiro Correa, Emily Cattani, Débora Maria Gomes Braga Monte.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 116ª Reunião da CPPD;



2. Processo Nº 15.650/2019
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial
Requerente: Lord Hotel
Relatório Nº 01/2020 – CENOR/CPD
3. Processo Nº 9.271/2019
Assunto: Análise de Orientação Prévia
Requerente: JJA Consultoria e Assessoria Financeiro S/S - ME
Relatório Nº 01/2020 – CENUR/CPD

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa, presidindo a reunião, deu início a 117ª Reunião da CPPD dando boas-vindas aos presentes, em seguida, pôs em votação a aprovação da Ata da 116ª Reunião da CPPD. Perguntou se haveria algum questionamento ou observação ao conteúdo da Ata encaminhada, como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, a Ata foi aprovada.

Ao final da votação, deu continuidade a pauta, informou que seriam apresentados dois processos de Análise de Orientação Prévia e que iniciaria com o processo nº 15.650/2019 referente ao Lord Hotel, onde teria a apresentação técnica da Secretaria e posteriormente seria a apresentação do Arquiteto responsável pelo projeto. Seguidamente, seria o processo nº 9271/2019, requerente: JJA Consultoria e Assessoria Financeiro.

Em seguida, convidou o Arq. Emily Cattani, Gerente da Célula de Normatização (CENOR/COURB) para apresentar o Relatório Nº 01/2020 – CENOR/CPD; referente à Análise de Orientação Prévia para Projetos Especiais, Processo Nº 15.650/2019; que deu início a exposição. (Disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente)

Ao final da apresentação, a Arq. Emily Cattani informou que o processo estaria para deliberação da Comissão quanto a flexibilização da Taxa de Permeabilidade, onde o exigido é 30% e o proposto é 6,68%; e quanto ao recuo referente à Avenida Tristão Gonçalves, onde o mínimo exigido é 6m e o proposto no projeto é 4,85m. Destacou que o terreno atualmente não possui taxa de permeabilidade, é um terreno 100% impermeável, e no projeto a Taxa de Permeabilidade foi melhorada e, que o recuo trata-se do alinhamento dos edifícios que existem no local, desta forma, não agrava a situação já existente.

Concluiu a apresentação dizendo que além da questão social e pública, da aproximação do equipamento com a comunidade, e há importância da revitalização, sendo, portanto o parecer favorável.

Em seguida convidou o Arq. Gerson Amaral, representante da empresa Architetus, para apresentar o projeto de requalificação do Lord Hotel, onde destacou que, após a requalificação do local, o

equipamento se transformará na Câmara Municipal de Fortaleza e que a construção é um dos bens tombados de maior área e de complexidade estrutural.

Finalizada a apresentação, repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que abriu espaço para os questionamentos dos conselheiros.

O conselheiro Antônio José Costa, representante da Associação Comercial do Ceará (ACC), pediu a palavra e questionou quanto as vagas de estacionamento. Em resposta ao questionamento, o Arq. Gerson Amaral disse que houve uma preocupação inicial quanto as vagas de estacionamento e acrescentou que para os vereadores terão mais vagas do que as existentes na atual Câmara Municipal.

Complementando a resposta, a Arq. Emily Cattani explicou que quanto as vagas para funcionários e visitantes, a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Centro e o bairro Centro possuem parâmetros específicos e que existe um artigo na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, onde delimita uma poligonal que não exige número mínimo de vagas.

A conselheira Luana Marques, representante do Sindicato dos Construtores (SINDUSCON), pediu a palavra e parabenizou o projeto e destacou que como conselheira fica feliz em ver projetos como esse, é uma edificação de relevante valor histórico juntamente com uma proposta e tecnologia inovadora viabilizando o projeto de estudo.

Repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que salientou que o projeto foi aprovado pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPHIC, respaldado pela Comissão de Proteção de Patrimônio Histórico Municipal.

Logo após, abriu para deliberação dos Conselheiros, questionando quem seria a favor pela aprovação do projeto nº 15.650/2019, em seguida perguntou quem votaria contra e quem iria se abster, resultando em aprovação unânime.

Dando continuidade a pauta, a Arq. Marina Hissa convidou a Gerente da Célula Negócios Urbanos (CENUR/COURB), Arq. Fernanda Frota para iniciar a exposição do segundo pleito a ser deliberado.

A Arq. Fernanda Frota deu inicio a apresentação do Relatório Nº 01/2020 – CENUR/CPD; referente à Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Processo Nº 9.271/2019.

Iniciou a apresentação explicando o Instrumento de Outorga Onerosa e a aplicação do fundo gerado pelo instrumento. Salientou que o projeto é classificado como residencial, de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e com o Plano Diretor Participativo. Destacou que o projeto se enquadra para o pleito, por ser um projeto residencial com área construída computável que está acima de 10.000 m².

Concluiu a apresentação informando que o processo estaria para deliberação da Comissão pleiteando quanto a flexibilização do índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo, altura da



edificação e recuos. Em seguida, a Arq. Fernanda Frota convidou o Arq. Luiz Fiúza, responsável pelo projeto para apresentar. Durante a apresentação explicou o projeto arquitetônico

Finalizada as apresentações a Arq. Marina Hissa abriu espaço para questionamentos.

Ao final das apresentações, retornou a palavra a Arq. Marina Hissa que destacou que o projeto atende a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), no tocante a vedação entre o limite do terreno e a edificação, integrando, assim, os recuos da edificação com o espaço público, tornando os recuos mais generosos.

Seguidamente, abriu espaço para questionamentos.

A conselheira Denise Sobreira, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM), pediu a palavra e questionou qual o critério aplicado nessa Outorga Onerosa de Alteração de Uso pleiteada. Em resposta ao questionamento, a Arq. Marina Hissa explicou que o critério de enquadramento se dá pela área de construção computável acima de 10.000 m².

Além disso, o art. 5 da Lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso preconiza alguns critérios, como o adensamento construtivo. Destacou que, como explicado pelo Arq. Luiz Fiúza na apresentação, o edifício pleiteado terá 26 pavimentos, desta forma, por não ter uma população significativa, não irá agravar a densidade populacional.

Ressaltou que, conforme explicado no relatório enviado, não irá levar mais carga de infraestrutura e de equipamentos. Por último, frisou que as contrapartidas financeiras são destinadas para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

A conselheira Denise Sobreira perguntou ainda que, tendo em vista que a Lei da Outorga não define limites, qual critério limita o gabarito da edificação que passou de 72,00 para 137,00m.

A Arq. Marina Hissa explicou que o critério do gabarito é limite estabelecido pelo Comando da Aeronáutica (COMAR), portanto, possuindo parecer positivo está apto para utilização da Lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

A conselheira Luana Marques, representante do Sindicato dos Construtores (SINDUSCON), pediu a palavra e falou que se tem o conhecimento da Lei desde 2015 e os primeiros projetos entraram em 2016. Falou que o SINDUSCON nunca questionou o instrumento, pois entende que é maravilhoso para a cidade, pois a Legislação estaria um pouco engessada no sentido da dinâmica que a cidade precisa, além dos próprios projetos, além de tecnologia dos empreendimentos e outros benefícios.

Destacou ainda, que o SINDUSCON sempre quis entender os limites da Lei, pois nem tudo é comprável na cidade e alguns parâmetros urbanísticos trazem os impactos que nem todos na CPPD seriam aptos de avaliar. Falou ainda que sempre houve a cobrança da Minuta da Outorga com a definição dos limites para minimizar impactos e, em 2017 foi apresentada uma Minuta com alguns critérios decisórios, onde o



SINDUSCON deixou registrado em Ata que esta Minuta seria seu avaliador de decisão.

Frisou que, para esse projeto, alguns critérios previstos na Minuta ficam questionáveis no projeto apresentado, pois estaria outorgando alguns índices importantes com limites previstos na minuta e que ao mesmo tempo não traz prejuízos na densidade, além de conversar com o projeto urbanístico da Av. Beira Mar.

Finalizou pedindo vistas do processo para analisar de forma mais objetiva, se viável.

Repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que ratificou que de fato teve uma Minuta apresentada, mas a Lei vigente é a apresentada, portanto, tem que seguir a Lei vigente. Esclareceu que o processo passa por uma análise técnica e urbana, alguns parâmetros são subjetivos, mas critérios são seguidos. Frisou que a análise segue critérios urbanísticos elencados na lei e, a partir, disso a equipe decide levar para deliberação da CPPD, mesmo que a Lei não tenha limites pré-definidos, pois cada caso de Projeto Especial é único.

Em seguida, o conselheiro Jerônimo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), pediu a palavra e questionou se é pensando nos impactos no futuro. Em resposta ao questionamento, a Arq. Marina Hissa destacou para todo projeto de Análise de Orientação Prévia são analisados alguns critérios, como: capacidade de infraestrutura instalada, rede de esgoto, sanitária, drenagem, sistema viário, estacionamento, capacidade dos equipamentos comunitários, previsão de receita com a arrecadação da Outorga e a compatibilidade com o aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo. Falou que todos os itens foram analisados e se tem a justificativa, conforme relatório enviado.

Esclareceu ainda que são elencados os critérios e analisados se estão infringindo ou não, não estando segue para deliberação da Comissão.

Em seguida, o conselheiro Roberto Rezende, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), explanou sobre o projeto de requalificação da Av. Beira-Mar e destacou sobre as obras de infraestrutura de drenagem, que sanaram instalações clandestinas de drenagem na orla da Beira-Mar.

A Sra. Tereza Neumann, representante da Secretaria Regional do Centro, pediu a palavra e questionou sobre a publicização do valor das Outorgas.

O Conselheiro Armando Silveira, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), parabenizou a apresentação dos arquitetos e falou da importância de representar a volumetria com os edifícios já existentes, para analisar o impacto na paisagem da cidade.

A Arq. Marina Hissa respondeu que os valores arrecadados através do instrumento estão disponíveis no Canal Urbanismo e Meio Ambiente, em Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, onde têm-se a espacialização dos recursos investidos no município, as planilhas com os valores e as reuniões do



Conselho do Fundo que decidem onde serão investidos os recursos arrecadados. Quanto a publicização do valor da contrapartida financeira, é realizada após a celebração do Termo de Compromisso.

Esclareceu que, quanto a solicitação de vistas ao processo pelo SINDUSCON, poderá ser realizada, mas ressaltou que, caso o SINDUCON estivesse de acordo, manteria a votação e se, após as vistas, houvesse alguma objeção, poderiam rever o voto na próxima reunião da Comissão.

Ao final dos questionamentos, abriu para votação dos conselheiros. Questionou quem seria a favor pela aprovação da Análise de Orientação Prévia do processo nº 9.271/2019, na forma apresentada, em seguida perguntou quem votaria contra e quem iria se abster, resultando em aprovação unânime.

Após a votação, a Arq. Marina Hissa agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

ADITIVO:

A Conselheira Luana Quinderé, representante do Sindicato das Construtoras (SINDUSCON), registrou o voto de abstenção, referente a deliberação do projeto de Nº 9.271/2019, cujo requerente é JJA Consultoria e Assessoria Financeiro S/S – ME, após a 118ª Reunião da CPPD realizada no dia 12 de fevereiro de 2020.

Fortaleza, 28 de Janeiro de 2020.

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