



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DO AMBIENTE
COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Cabo Frio, 15 de Maio de 2019.

ATA DA SEGUNDA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR DE CABO FRIO DO ANO DE 2019.

Aos 15 dias do mês de maio do ano de 2019, no auditório, da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, foi feita a primeira chamada as 14h40 e a segunda chamada as 15h10 e às 15h15 deu início a reunião do CONSEPLA. Reuniram se os participantes presentes; Felipe de Oliveira Araújo, Dhanyelle Garcia (Suplente) ambos representando a SEDESC, Heliamar dos Santos Reis representando a SECULT, Mario Flávio Moreira representante da COGEMA, Bruna Martins representando a SEMOB, Manuela Moura Portugal representante da SEGOV Luiz Sergio dos Santos Souza representante da ASAERLA, Jose Henrique Moraes da Silva representando o CONVENTION & VISITORS BUREAU, Ilonia Vieira de Oliveira representando FAMOCAF e o convidado da COGEPLA, Rafael Trindade/arquiteto. Com presenças devidamente registradas em lista de presença. Ausentes; representante da ACIA, representando a SECTUR, representante da OAB/RJ e STTRCF. Pautas: Leitura do Relatório da Comissão Técnica, referente ao processo nº17114/18. Presidente Felipe Araújo começou agradecendo a presença e solicitou a um dos membros da comissão para fazer a leitura do relatório final, em anexo cópia, feita pelo membro da ASAERLA, sr. Luiz Sergio. Após a leitura, Sr. Felipe, abriu questionamento a plenária, perguntando se o teor é suficiente, se há alguma dúvida. Jose Henrique Moraes representante do Convention Bureau, pergunta se a varanda também está inclusa nos 76% de taxa de ocupação. E foi respondido que não, pela comissão técnica. Pergunta se também, o que é compartimento de uso hoteleiro, sendo esclarecido que se trata do compartimento de deposito de material de limpeza e rouparia exigido pelo Código de Obras. Heliamar dos Santos representante da SECULT, sugere que a contrapartida do empreendimento seja melhor apurada quanto ao bem do patrimônio a ser adaptado à acessibilidade. Felipe perguntou se há mais alguma questão. Rafael Trindade, integrante da comissão e convidado pela SEDESC, explica o art.68, da Lei nº 04/2006, Plano Diretor que embasa a cobrança de contrapartida para o empreendimento através de Estudo de Impacto de Vizinhança prevista neste artigo. Algumas propostas foram citadas e sr. Felipe falou que na apresentação do EIV serão bem-vindas as propostas sobre a compensatória, pois tal documento será analisado por este Conselho. Votação para a aprovação do relatório e continuidade quanto ao andamento do processo. Heliamar, a favor e pediu para não ficar restrito somente no Forte São Mateus e sim no entorno do empreendimento. SEGOV, a favor; SEMOB, a favor, disse que está bem esclarecido. CONVENTION, voto contra e explica, que a taxa de ocupação está muito elevada. ASAERLA, a favor. FAMOCAF, a favor e disse que será bom para sociedade civil e bom para turismo. COGEMA, a favor. **APROVADO O RELATÓRIO.** Sr. Felipe Araújo ao final expressou sua opinião, acompanhando o posicionamento do CONVENTION. Pediu que o processo fosse enviado ao IPHAN para análise e aprovação, depois da aprovação que fosse anexado ao processo o deferimento do IPHAN. Assuntos Gerais: Ofício recebido da FIRJAN, em anexo cópia, solicitando uma cadeira junto ao CONSEPLA. Outorga Onerosa foi encaminhada a PROGEM para retificações. Agradeceu Sr. Felipe de Oliveira Araújo a presença de todos. Próxima reunião para o dia 12 de Junho, às 14h30, conforme o cronograma anual, qualquer alteração de data de reunião, serão avisados pelo grupo de whatsapp. Nada mais havendo a tratar, encerrada a Reunião as 16h00.

SEDESC: Carla Muniz

SEGOV: Manuela Portugal

SEMOB: Bruna Martins de Lencina

SECULT: Heliamar dos Santos Reis



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DO AMBIENTE
COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

SETUR: _____ AUSENTE _____

COGEMA: _____

ACIA: _____ AUSENTE _____

ASAERLA: _____

FAMOCAF: Flônia Vieira de Oliveira Silva

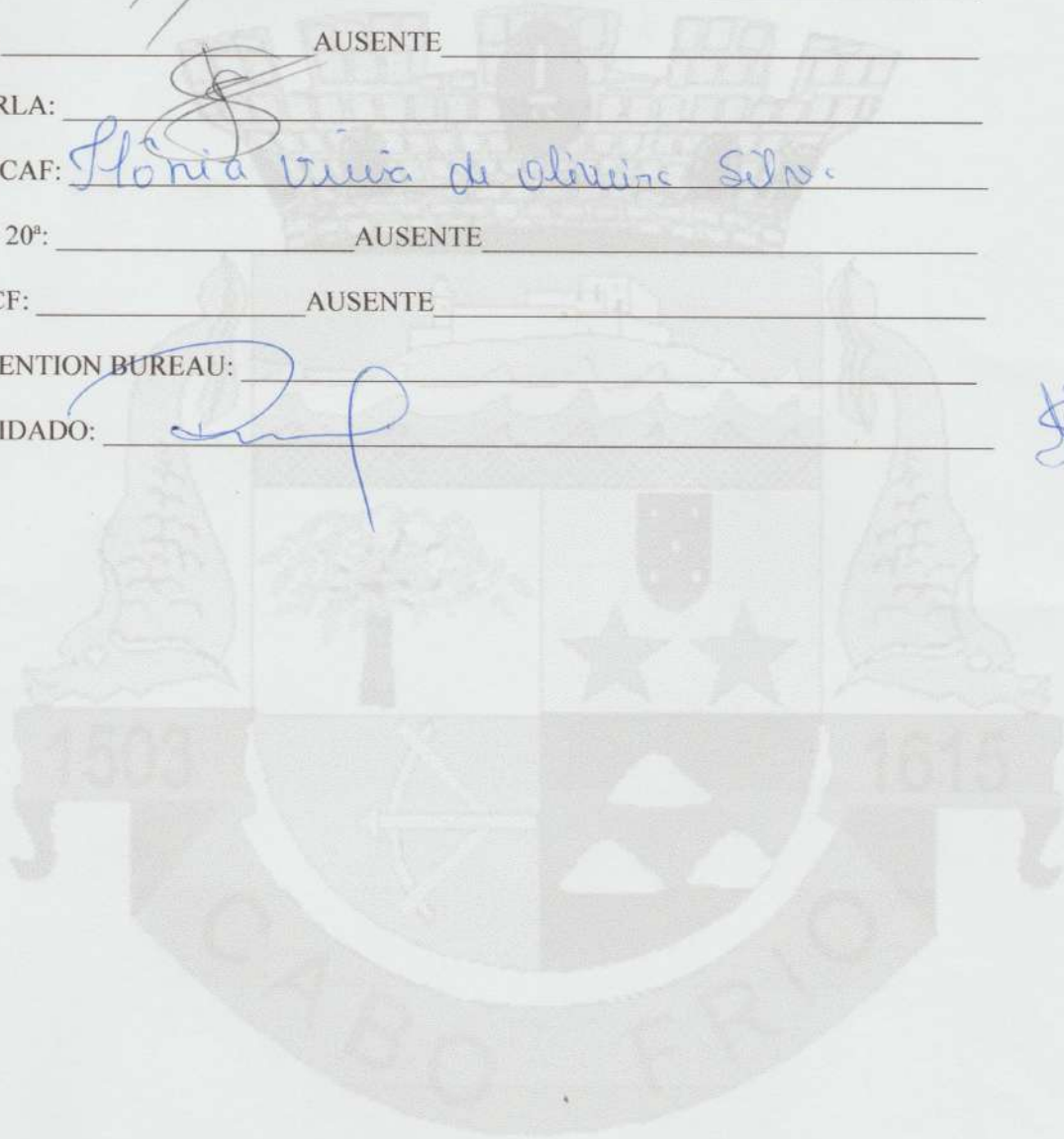
OAB – 20ª: _____ AUSENTE _____

STTRCF: _____ AUSENTE _____

CONVENTION BUREAU: _____

CONVIDADO: _____

[Handwritten signature]



Cabo Frio, 06 de maio de 2018

Conselho do Plano Diretor
Comissão Técnica – Processo nº 17114/2018

Participantes:

- Dhanyelle Garcia, representante da SEDESC;
- Rafael Trindade, representante da COGEPLA;
- Luis Sergio, representante da ASAERLA;
- Sergio Nogueira, representante da SECULT;
- Gustavo Rosa, representante da ACIA;
- Ilônia, representante da FAMOCAF;

RELATÓRIO FINAL

No dia 06 de maio de 2019, reuniu-se na sala de reuniões da Coordenadoria Geral de Planejamento e Meio Ambiente, a Comissão Técnica criada para análise do processo nº 17114/2018 para análise dos seguintes quesitos.

1. Taxa de Ocupação:

O projeto possui taxa de ocupação de 76,25%, sendo 40% permitido pela Lei de Zoneamento. Foi feita imagem figura e fundo em ANEXO para estudar a consolidação do entorno. Constatado variações de 55% a 74% com as varandas inclusas;

2. Afastamento frontal para Rua Antônio Feliciano de Almeida:

O projeto possui afastamento frontal de 2,13m, sendo 4,00 metros permitidos pela Lei de Zoneamento. Constatado que o prédio vizinho não atende a esta exigência; QUANDO APROVADO?

3. Número de vagas:

Constatado que a solução de uso de pallet foi prevista em projeto;

4. Compartimentos de uso hoteleiro:

O projeto apresenta os compartimentos apenas no pavimento térreo, sendo exigido pelo Código de Obras para todos os pavimentos;



5. Circulação interna:

O projeto apresentar largura inferior a 2,00 metros, sendo esta medida exigida pelo Código de Obras; *CAMERTS.*

6. Utilização da cobertura como área de lazer:

O projeto prevê uso da cobertura com área de lazer, ao invés de unidades;

Após a análise dos quesitos, por unanimidade, a Comissão entendeu que:

Nos Itens 1 e 2, tratam-se de lote único em área urbana consolidada com lotes vizinhos com ocupação do solo semelhante ao projeto.

No Item 3, foi superada a exigência com a indicação de vagas superpostas por pallets, atendendo ao número de vagas exigidas; ✓

Nos itens 4, foi constatado que se tratam de normas edilícias internas que foram se modernizando face as inovações do ramo hoteleiro, não prejudicando o aspecto urbano da análise; ✓

No item 5, foi constatado que se trata de atualização das normas de projeto contra incêndio e pânico, sendo constatado laudo de anuência de empresa especializada no ramo;

No item 6, o uso de cobertura como área de lazer é matéria deliberada pelo CONSEPLA com aprovação feita em outros empreendimentos.

CONCLUSÃO

CONSIDERANDO, tratar-se de uma atividade específica para uso de hospedagem (hotel);

CONSIDERANDO, trata-se de área urbana consolidada em lote restrito devido as suas dimensões e divisas;

CONSIDERANDO, o objetivo apresentado pelo incorporador de fomentar o turismo, geração de emprego e renda, acrescentando o número de leitos e atraindo empreendimentos com turismo consolidado;

CONSIDERANDO, não atender aos quesitos 1 e 2 descritos acima;

CONSIDERANDO, o empreendimento e atividade que causa relevante impacto urbanístico e ambiental

A Comissão entendeu que o projeto é passível de aprovação, desde que cumpra com as seguintes exigências antes da aprovação:

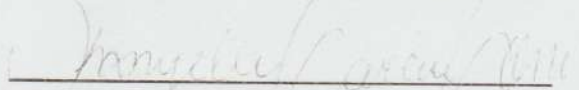
(Handwritten signature)


(Handwritten signature)


(Handwritten signature)


- a) Readequar projeto de forma a prever vedação lateral das varandas voltadas para os dois logradouros;
- b) Elaborar e apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para análise do CONSEPLA nos termos definidos pela Lei nº 04/2006 – Plano Diretor;
- c) Abordar principalmente os incômodos que poderão ser causados no entorno e elaborar ações a serem implementadas para diminuir este impacto negativo com base nas contrapartidas previstas no art. 68 do Plano Diretor: manutenção de imóveis de interesse histórico, cotas de emprego e curso de capacitação, instalação de equipamentos comunitários;
- d) Com base neste item, esta Comissão provoca a intenção ou interesse do empreendedor em executar contrapartidas no entorno do empreendimento: reforma para acessibilidade ao Forte São Matheus; reforma da Escola Municipal João Bessa, curso de capacitação no ramo hoteleiro para moradores cadastrados na Associação de Moradores do local;
- e) Regularizar a documentação do imóvel;
- f) Apresentar NADA A OPOR do IPHAN face ao tombamento da área;

Nada a mais a declarar, foi encerra da reunião e segue relatório assinado por todos os participantes.

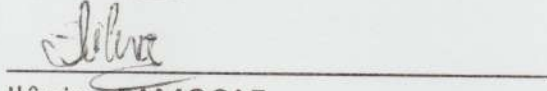

Dhanyelle Garcia – SEDESC


Rafael Trindade - COGEPLA


Luis Sergio - ASAERLA


Sergio Nogueira - SECULT


Gustavo Rosa - ACIA


Ilônia - FAMOCAF

Niterói (RJ),
15 de abril de 2019

Excelentíssimo Senhor
Felipe de Oliveira Araújo
Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Meio Ambiente

Ref: Conselho Municipal do Plano Diretor de Cabo Frio.

Prezado Secretário,

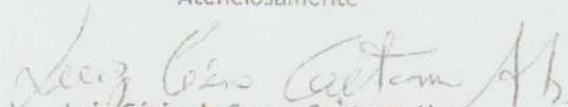
O planejamento territorial é fundamental para o desenvolvimento regional. Localidades com ordenamento conseguem melhor aproveitamento dos espaços, oferecendo maior atratividade a investimentos e melhorando a qualidade de vida da população.

Por isso, o planejamento territorial, contemplando elaboração e atualização dos planos diretores municipais, é uma das propostas do Mapa do Desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro 2016-2025, um compromisso da Firjan com o desenvolvimento socioeconômico fluminense. O pleito também integra a Agenda Regional do Leste Fluminense 2016-2025, documento em prol do desenvolvimento da região.

Diante da importância do tema e da nossa atuação, a Firjan solicita participação no *Conselho Municipal do Plano Diretor de Cabo Frio (CONSEPLA)*, nas pessoas dos Srs. Luiz Césio Caetano Alves e Ricardo Fernando Guadagnin, presidente e vice-presidente, respectivamente, do Conselho da Firjan Leste Fluminense.

Para qualquer esclarecimento que se fizer necessário e convocações, colocamos à disposição de sua Assessoria a Sra. Cósima de Araújo, no telefone (21) 2718-9440 e e-mail rr.niteroi@firjan.com.br.

Atenciosamente


Luiz Césio de Souza Caetano Alves

Presidente do Conselho da Firjan Leste Fluminense



Lista de Presença
Reunião CONSEPLA
15/05/2019

Conselheiros	
Secretária de Desenvolvimento Urbano SEDESC	
Secretária de Governo SEGOV	
Coordenadoria Geral de Meio Ambiente COGEMA	
Secretária de Cultura SECULT	
Secretária de Turismo SECTUR	—
Secretária de Mobilidade Urbana e Ordem Pública. SEMOP	
ACIA – Associação Comercial, Industrial e Turística de Cabo Frio	—
ASAERLA – Associação dos Arquitetos e Engenheiros da Região dos Lagos	
FAMOCAF – Federação das Associações de Moradores de Cabo Frio	
OAB-20ª Subseção de Cabo Frio	—
STTRCF - Sindicato dos Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais de Cabo Frio	—
CVB - Convention & Visitors Bureau	