



COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 02/2.009

Processo nº 122.261/2009 – SEINF

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Interessado: LUCIANO RAMOS LEITE.

Atividade: EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADES RELIGIOSAS.

Local: AV. SANTOS DUMONT (Esquina com Rua Murici) - Bairro Praia do Futuro.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo requer Análise de Orientação Prévia para um complexo religioso implantado em dois imóveis confinantes com área total de 12.562,77m², constituído pela quadra 28 e 29 do Loteamento Outeiro, sendo a primeira quadra na confluência da Avenida Santos Dumont, Rua Murici (Paulo Mendes Coelho), Rua O, Rua P; e a segunda área delimitada pela Avenida Santos Dumont, Avenida N, Rua O e Rua P, na Praia do Futuro.

A área em pauta foi analisada nesta COURB/SEINF através do Processo Nº. 81.906/2009 - SEINF, Solicitação Geral, assunto que foi objeto do Parecer/Comunicado Nº. 142/2009-COURB, ocasião em que foram informadas as diretrizes de uso do solo e sistema viário, condicionantes urbanísticas para o imóvel.

A proposta de arquitetura é composta de três edificações distintas, sendo a quadra 28 destinada a instalação das edificações de Hospedagem e de uma Capela, e na quadra 29 destinada a um Templo religioso, construções com as seguintes áreas e características de usos.

- O Templo possui área construída de 2.389,18m² distribuídos em dois pavimentos principais e dois pavimentos de equipamentos, com áreas climatizadas destinadas ao público. A edificação constitui-se de recintos de culto religioso (térreo e 1º pavimento) com capacidade para 180 pessoas e ambientes de apoio e equipamentos (subsolo e 2º. Pavimento/mezanino).

- O edifício de Hospedagem com área de 2.667,42m² destina-se a função de acolhida e alojamento de caravanas, com capacidade máxima para acolher 100 pessoas, composto de um pavimento térreo destinado a duas unidades de hospedagem e aos serviços complementares da atividade, e de um pavimento superior ocupado por vinte apartamentos, sendo seis deles de quarto e sala.

- A Capela tem 1.278,81m² de área construída, divididas em dois pisos, com salas específicas para reuniões com os membros da Igreja, atendendo em torno de 120 pessoas por reunião dominical, com capacidade de 185 lugares no salão principal.

Os acessos de entrada e saída de veículos nas quadras ocorrerão pela Rua P, sendo as vagas dispostas internamente, indicadas isoladamente por quadra.



PADRÕES DE OCUPAÇÃO DA ATIVIDADE

Zoneamento e Parâmetros de Ocupação

De acordo com a planta de macrozoneamento da Lei Nº. 062/2009, Plano Diretor Participativo, os imóveis encontra-se em Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro – (ZIA Praia do Futuro), sendo definidos os seguintes parâmetros:

Índice de aproveitamento básico e máximo: 2,0 (multifamiliar) /1,00(unifamiliar);

Índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

Taxa de Permeabilidade: 40%;

Taxa de Ocupação: edificação - 50% / subsolo - 40%;

Altura máxima da edificação: 48m;

Sistema Viário

A Avenida Santos Dumont classifica-se como Via Arterial I (com caixa prevista no loteamento com 25,00m) a ser alargados para 30,00m, sendo metade para cada lado do eixo da via atingindo as quadras em uma faixa regular de 2,50m por toda a extensão, medidos em escala.

A Rua Murici (Rua Paulo Mendes), classificada como Via Coletora com caixa prevista de 20,00m, conforme loteamento.

As demais vias limítrofes aos imóveis são classificadas como vias locais, com caixa prevista de 14,00m, conforme loteamento aprovado.

Enquadramento e adequação

Considerando o disposto no art. 19 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS que trata do funcionamento de varias atividades em mesmo empreendimento e avaliando o contexto das edificações como um equipamento religioso, com base na Tabela 6.22, anexo 6 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS, a legislação enquadra o uso requerido na quadra 28 como atividade Casa Religiosa, código 91.91.05, classe 1 (qualquer porte), adequado em via arterial I. A atividade da quadra 29 é classificada como um Templo Religioso, código 91.91.04, classe PGT3 (acima de 1500m2 de área construída), inadequado em via arterial I (Av. Santos Dumont).

A Avenida Santos Dumont classifica-se como Via Arterial I (com caixa prevista no loteamento com 25,00m) a ser alargados para 30,00m, sendo metade para cada lado do eixo da via atingindo as quadras em uma faixa regular de 2,50m por toda a extensão, medidos em escala.

De acordo com o Art. 315 da Lei Complementar Nº. 062/2009 e seu inciso I, a adequabilidade da atividade em ZIA, em caráter transitório, ocorrerá em função das restrições do anexo 7 da LUOS que dispõe sobre a adequação em Zonas Especiais. Neste caso, a localização da área em pauta corresponde aos atributos da Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho I – Praia do Futuro, com adequabilidade definida em função da tabela 7.2 da LUOS, que prevê a adequação de atividades religiosas até a Classe 2 (área construída máxima de 500m2).

Considerando o disposto no art. 19 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS que trata do funcionamento de varias atividades em mesmo empreendimento e avaliando o contexto das edificações como um equipamento religioso, com base na Tabela 6.22, anexo 6 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS, a legislação enquadra o uso requerido na quadra 29 como atividade Casa Religiosa, código 91.91.05, classe 1 (qualquer porte), adequado em via arterial I.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRA-ESTRUTURA - SEINF

RUA SÃO JOSÉ, Nº 11 - CENTRO.
CEP: 60.000-170 - Fortaleza-Ceará.

Telefone: (85) 3452-1755 / 3452-1785 FAX: (85) 3221-6228

ANALISE DA PROPOSTA

Constata-se que conforme o anexo 9, tabela 9.2, que trata da adequação das atividades em Via Arterial I, a atividade de templo religioso é limitado pelo sistema viário até o porte PGT2; apesar disso; este porte é inadequado a Macrozona – ZIA – Praia do Futuro, consoante atributos da LUOS para a Zona Especial; zoneamento este que possui prioridade sobre a adequação a via, conforme deliberação do Art. 18 da LUOS.

Compreende-se que as atividades religiosas propostas em Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro – ZIA - Praia do Futuro, implantadas na área correspondente a Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho I – Praia do Futuro possuem restrição de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, independente da classificação da via.

Em reunião com o requerente este arguiu que poderiam ser instaladas nas quadras objeto da análise, atividades comerciais superiores a área do equipamento em questão, possibilitando nos imóveis múltiplos centros comerciais, cada um deles com até 2.500m² de área construída; liberando também atividades religiosas, cada uma com até 500m² de área construída, o que geraria uma ocupação e um impacto superior as edificações pleiteadas, que estão propostas com área total de 6.335,41m².

Foi ressaltado pelo interessado, que os acessos serão preservados através de fluxo de veículos e estacionamentos internos, com mínimo impacto ao sistema viário, assunto que é objeto de análise do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, ocasião em que será estabelecido número de vagas para os empreendimentos.

O solicitante requer a análise do conjunto arquitetônico, ponderando a especificidade e a amplitude do equipamento, suas características de construção e de sua implantação, os reduzidos índices de ocupação apresentados e em razão de tratar-se de um Projeto Especial; solicita análise favorável desta CNDU.

CONCLUSÃO

Desta forma, amparado no art. 30 e Art. 160 da Lei Nº. 7987/96, e com base no Art. 196 e 197 da Lei Complementar nº. 062/2009, Plano Diretor Participativo, temos que os empreendimentos geradores de impactos (projetos especiais), definidos também como empreendimentos públicos e privados que geram repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante, são passíveis de análise como Projetos Especiais.

É relevante informar que apesar do enquadramento como PGT ocorrer em função da área construída, o RIST apresentado descaracteriza o equipamento como tal, em função da demanda a ser gerada pelo mesmo.

Considerando que a inadequabilidade do pleito ocorre em decorrência do porte e não da natureza da atividade, pelas razões apresentadas somos pelo envio do processo a CPPD para deliberação quanto à adequabilidade da atividade na Macrozona – ZIA Praia do Futuro, resguardados o controle dos aspectos relacionados ao meio ambiente e trânsito pelos órgãos competentes.

em razão de tratar-se de um Projeto Especial; solicita análise favorável desta CNDU.





