

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 06/2015 - CENOR/CPD

Processo nº 15313/2014 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Interessado: FP2 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Bairro: PRAIA DE IRACEMA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A solicitação em pauta refere-se a Análise de Orientação Prévia para empreendimento destinado as atividades de Hotel, Comércio/Serviço, e Residência, onde se encontra edificado o Edifício São Pedro e funcionou o antigo Hotel Iracema Plaza, situado na confluência da Av. Beira Mar nº 738/746/734 (via local), com a Av. Historiador Raimundo Girão (via arterial II) e Rua Ararius (via Local), no bairro Praia de Iracema.

O Edifício São Pedro foi construído na década de 1950, marcando o início da instalação da infraestrutura hoteleira na orla marítima de Fortaleza, com um modelo que também atendia fins habitacionais e múltiplos negócios característicos das demandas da cidade na época. Sua última reforma data da década de 80, encontrando-se atualmente em processo de descaracterização e intensa deterioração física. A pedido do interessado foi aberto processo de tombamento que gerou uma Instrução Normativa de tombamento pela Coordenação de Patrimônio Histórico e Cultural da SECULTFOR aprovada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPHIC.

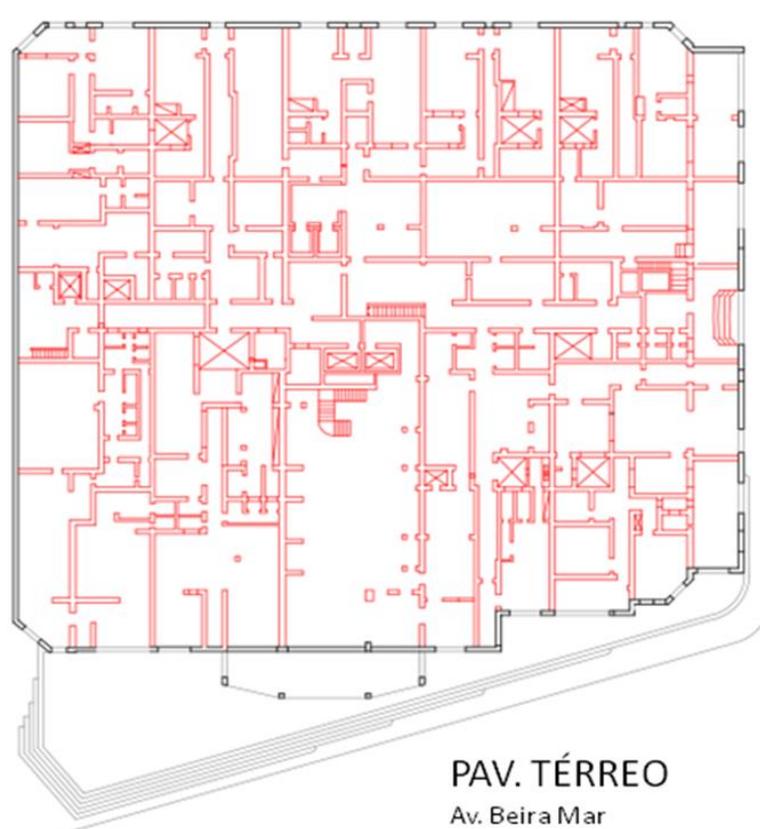
Conforme exposição de motivos e plantas esquemáticas anexadas ao processo, a proposta constitui-se de esforços para manutenção da memória histórica da cidade no sentido de recuperação da estrutura física da edificação deteriorada e viabilizar economicamente o empreendimento. Para tanto, o requerente pleiteia a análise da solicitação com base na Lei 10.335/15 que dispõe sobre a Outorga Onerosa de alteração de uso do solo.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO:

A proposta prevê um projeto arquitetônico para a edificação de uma nova torre na área central do prédio existente destinada ao uso hoteleiro, compatibilizada com o edifício histórico, a ser ocupado com o uso residencial e comercial/serviços.

A torre projetada ocupa o espaço central (a ser demolido) do edifício existente e se eleva acima deste a uma altura de aproximadamente 97,10m contendo unidades hoteleiras.

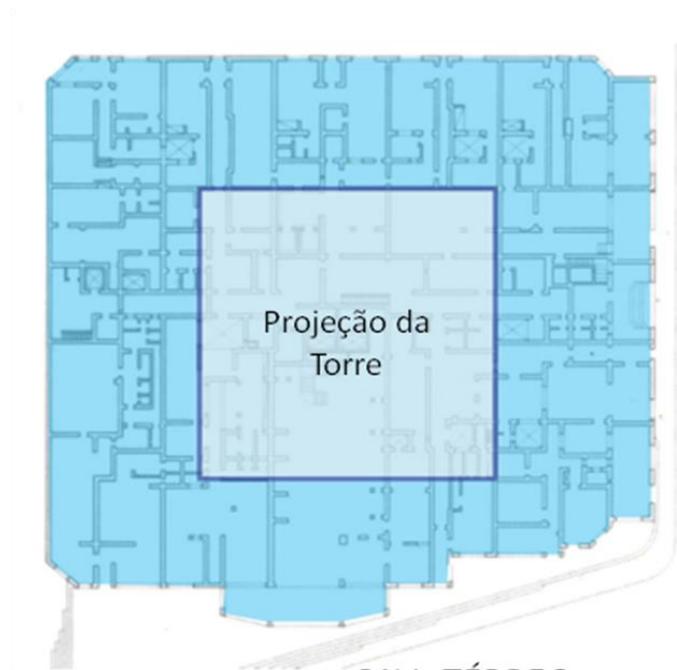
A edificação existente remanescente é destinada a unidades residenciais distribuídas do 2º ao 6º pavimento e unidades comerciais no térreo e serviços de alimentação e lazer nos demais pavimentos.



Sob o prédio existente é proposto a edificação de três subsolos para abrigar vagas de veículos.

Apresenta acessos comuns às unidades hoteleiras, residencial e comercial através de escadas de emergência e com elevadores distintos para os usos propostos.

O projeto está inserido em terreno com área de aproximadamente 2.300,00 m², propõe Área Construída Total de 28.507,67 m², sendo 10.705,60 m² referente a edificação existente e 17.802,07 m² a edificação nova. Prevê o total de 34 pavimentos, sendo 03 subsolos, 08 pavimentos correspondentes a edificação existente e mais 23 propostos na edificação nova (torre).



PAV. TÉRREO
Av. Beira Mar

Está localizado em Zona de Orla Trecho 3 (ZO 3) do Plano diretor Participativo - PDP (Lei Complementar nº 062/2009), na zona especial que corresponde ao Setor 3 da Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema (AIU-3) definida pela Lei 7.814 de 30.10.95 e Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7.987/96).

Conforme Classificação das Vias do Sistema Viário da LUOS, o terreno faz frente para Av. Beira Mar (Via Local); para Av. Historiador Raimundo Girão (Via Arterial II) e Rua Ararius, Via Local; com as vias definidas no trecho.



Edifício São Pedro

3. ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

Com base na LUOS (Anexo 6 - Tabela 6.7) os usos solicitados enquadram-se no Grupo Serviço, Subgrupo Hospedagem - H, na atividade **Hotel** (código 55.11.51, classe Polo Gerador de Tráfego - PGT.1); no Grupo e Subgrupo Residencial, na atividade **Residência Multifamiliar** (código 00.00.03, Classe R2); no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos - **CSM** na atividade Centro Empresarial (Comercial e Serviços/ Prédio de **Lojas**), (código 70.40.81, Classe 1);. Sendo estes usos adequados a zona especial da Área de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema Setor 3 (AIU.3), conforme Art. 18 e 19 e Anexo 7 - Tabela 7.17 da LUOS.



Por tratar-se de empreendimento com várias atividades com usos adequados pelo porte à zona, adotam-se os parâmetros e enquadramento da atividade com maiores exigências (Hotel) para o conjunto (amparado pelo Art. 19 da LUOS).

Conforme Art. 74 e 75 da LUOS admitem-se as transformações de atividades desde que o uso proposto seja adequado ao zoneamento e a via, com a manutenção das características relativas a recuos e taxas de ocupação; devendo-se observar, nos casos de acréscimos, o Índice de Aproveitamento (IA), a Fração do Lote e a Altura Máxima da edificação.



A ZO3 do PDP se caracteriza por ser área contígua à faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas e sua função na estrutura urbana, exigem parâmetros urbanísticos específicos conforme Art. 111 do PDP.

O setor 3 da AIU se caracteriza como área destinada à renovação urbana com incentivo aos usos Habitacional e de Hotelaria (conforme Art. 113 da LUOS e redação dada pelo Art. 2º da Lei nº 7814/95).

Os **indicadores urbanos** são os contidos no Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos de Ocupação nas Zonas Especiais – AIU da Praia de Iracema Setor 3.

PARÂMETROS	AIU-3
Índice de Aproveitamento (IA)	2,00
Taxa de Permeabilidade (TP)	25%
Taxa de Ocupação (TO)	60%
Taxa de Ocupação do Subsolo (TOS)	60%
Altura Máxima (H)	48m
Fração do Lote	140

Por se tratar de um PGT, é exigida a apresentação de Relatório de Impacto sobre o Trânsito – RIST, para dimensionamento de parâmetros relacionados a vagas de estacionamento considerando a diferenciação por atividade proposta, entre outras exigências referentes aos impactos sobre o sistema viário, em função das especificidades do empreendimento, conforme dispõe o Art. 167 e Parágrafo Único do Art. 169 da LUOS.

Os **recuos** definidos para as atividades em pauta são recuos de frente com 7,00m, laterais e de fundo com 3,00m. Para os solos exige-se resguardar no mínimo o menor recuo da atividade para a via que é de 5m. Não atendidos os parâmetros estabelecidos, poderá optar pelos benefícios oriundos da Lei 10.335/2015 que dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Em observância aos requisitos referentes a restrições da legislação de proteção aeroportuária, o empreendimento é objeto de autorização pelo órgão regional do DECEA por situar-se na superfície de proteção do voo visual e na superfície horizontal externa nas condições estabelecidas nos itens VI e VII do Art. 109 da Portaria nº 957-GC3, de 09/07/15, que dispõe sobre operações aéreas.

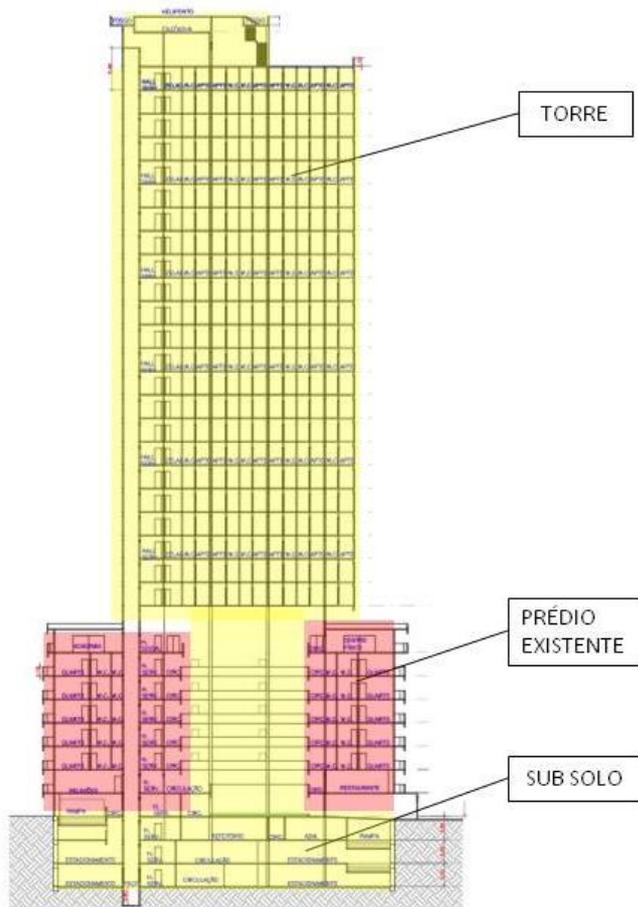
4. ANÁLISE DA PROPOSTA:

A análise do projeto foi empreendida com base nas plantas apresentadas, no requerimento e exposição de motivos apresentadas às fls. 04/05 e 37/38 respectivamente.

Com o acréscimo de 17.802,07 m² referente a torre a ser edificada constata-se que não são atendidos os seguintes parâmetros:

- . Taxa de ocupação e recuos de subsolo;
- . Índice de aproveitamento;
- . Gabarito (altura máxima), e
- . Número mínimo de vagas de estacionamento.

Constata-se, também, para o **prédio existente**, que os valores referentes a Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento e Recuos, extrapolam os parâmetros estabelecidos em Lei para a AIU-3, entretanto a manutenção de alguns destes valores na proposta apresentada não agrava a situação existente. A **torre** estruturante a ser erguida ocupará área onde é prevista a demolição de parte da edificação existente, não implicando em acréscimo na taxa de ocupação.



Em função do partido adotado (manutenção do prédio existente e nova torre) o Índice de Aproveitamento sofre um acréscimo aproximado, de 3,00 para 6,29.

Quanto aos recuos, na área a ser edificada, a partir do último pavimento da edificação existente são propostos recuos mínimos de 10,00m exigidos para os limites do terreno. Já para os subsolos são propostos recuos zero, adotando a projeção do pavimento térreo (não atendendo os recuos mínimos de 5,00m exigidos em lei).

No que se refere ao gabarito é proposta para a nova torre a altura estipulada em Lei para a área central (Zona de Ocupação Preferencial- ZOP 1 - § 3º do Art. 314 da Lei Complementar nº 101/2012) definido em 95,00m, su-

perando o valor máximo de 48,00m disciplinado para a AIU-3.

No projeto não são previstos acessos distintos para os usos propostos (conforme dispõe o Art. 313 da lei 5.530/81 - Código de Obras e Posturas) apesar dos elevadores serem dispostos de forma individual para os diversos usos.

Para efeito de vagas, acessos e estacionamento de veículos, áreas de embarque e desembarque, de taxi e afins, foi apresentado o RIST do empreendimento para análise pelo órgão municipal gestor do trânsito (AMC) que condicionou a aprovação do RIST e a definição de medidas mitigadoras a avaliação pela CPPD de pontos relacionados a: oferta mínima de vagas, acesso de estacionamento pela via de maior classificação funcional e calçadas de acordo com a NBR 9050-ABNT.

Quanto à proposta de construção dos subsolos sob a edificação existente, foi apresentado justificativa técnica e de segurança por consultor na área de Engenharia Estrutural.

Como forma de ilustrar as informações citadas neste item, a tabela abaixo mostra um comparativo dos parâmetros urbanísticos entre a legislação vigente (LC 062/2009 - PDP e L 7.987/96-LUOS) e a proposta apresentada.

PARÂMETROS	AIU-3	PROPOSTO	CONCESSÃO
Índice Aproveitamento (IA) (IA básico=IA máximo)	-	Existente 3,00	Admitido
	2,00	Proposto 6,29	Objeto de concessão
Taxa de Permeabilidade (TP)	25%	0,00%	
Taxa de Ocupação (TO)	60%	Existente 75,03%	Admitido
	-	Torre 22,00%	
Taxa de Ocupação Subsolo (TOS)	60%	Existente 0,00%	
	-	Proposto 76,30%	Objeto de concessão
Altura Máxima (H)	48m	Existente 22,00m	
	-	Proposto 97,10m	Objeto de concessão
Recuos	7,00 Ft/3,00 L	Existente 0.00 / 3,00	Admitido
	-	Torre 10,00m	-
	5,00 Ft	Subsolo 0,00 Variável	Objeto de concessão
Vagas	150 Vagas	Existente Nenhum	
	-	Proposto 125	

Ft = Frente | L = Lateral. Altura máxima = laje do último pavimento utilizado (Art. 191 do PDP)

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O requerente apresentou exposição de motivos pleiteando a possibilidade de deferimento do projeto baseado na Lei 10.335/2015, que dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo, enfatizando o valor histórico e a localização do imóvel existente contíguo a área central, que permite gabarito mais elevado, combinado com o fato de as desconformidades apresentadas constituem fator decisivo para viabilizar economicamente a manutenção daquela atividade.

O Edifício São Pedro é símbolo histórico e arquitetônico distinto, inserido numa área de grande valorização, em um dos principais corredores turísticos da cidade (entre o Centro e o Meireles) em meio a uma variedade de programas que incluem colégios, centros culturais, mercados, áreas públicas de lazer, torres residenciais e hoteleiras. A proposta apresentada contribuirá com a revitalização de uma área em processo de degradação e poderá compor com a ambiência contemporânea presente nesta área da cidade.





É objetivo do Plano Diretor e da política cultural do município preservar elementos característicos do patrimônio histórico e cultural.

Por tratar-se de intervenção com fins de revitalização de bem imóvel em processo de tombamento municipal, deverão ser observadas as disposições legais pertinentes conforme determina o Art. 23 da LUOS, fazendo-se necessária quando da aprovação definitiva do projeto, a anuência da **SECULTFOR** sobre a proposta arquitetônica apresentada.



O edifício encontra-se em um local de tráfego intenso, Av. Historiador Raimundo Girão ao sul, conectando o Centro ao Meireles e, para atender ao Art. 167 da LUOS, faz-se necessária a apresentação do **RIST** aprovado pela AMC contendo as análises técnicas da implantação do empreendimento na área.

O projeto deverá mitigar as desconformidades existentes no que extrapolar os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra e compatibilizar-se aos pareceres técnicos, recomendações exigidas pela AMC e SECULTFOR.

6. CONCLUSÃO

Tendo em vista que as atividades propostas são adequadas a zona especial em que se encontram e se constitui um Projeto Especial, amparado pelos Art. 30 e 163 da LUOS, que permitem alteração dos parâmetros referentes a adequação, aos indicadores urbanos, normas e restrições.

Tendo em vista as considerações expostas acima, a exposição de motivos do requerente e que a aprovação da proposta com concessões será objeto de outorga onerosa baseada a forma que dispõe a Lei.

Tendo em vista que a aprovação do projeto arquitetônico e do Relatório de Impacto sobre o Trânsito - RIST (analisado pela AMC) serão objetos de medidas mitigadoras.

Tendo em vista que as concessões que interfiram no bem objeto de tombamento serão dadas mediante aprovação da SECULTFOR, através da Coordenadoria de Patrimônio Histórico e Cultural e em conformidade com as diretrizes e recomendações da Instrução de Tombamento do Edifício.

Tendo em vista que foi emitida Licença Prévia Nº 006/2015 (Processo Nº 2071/2015-SEUMA).

Submetemos o pleito a esta Comissão para conhecimento e deliberação sobre:

. Alterações do uso do solo relacionadas a taxa de ocupação e recuos de subsolo, altura e índice de aproveitamento, na forma que dispõe a Lei 10.335/2015, condicionada a aprovação do órgão municipal gestor do trânsito, bem como da SECULTFOR nos assuntos afins.

