

Consulta de Projeto Arquitetônico do Empreendimento Comercial Mall Jóquei Clube



Prefeitura de Fortaleza

RELATÓRIO: 02/2017 – CENOR/CPD
PROCESSO: Nº 1030/2017 – SEUMA
ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA
REQUERENTE: PORTOFINO IMÓVEIS LTDA
ENDEREÇO: AV. SENADOR FERNANDES TÁVORA ,S/N – JOCKEY

Localização

Centro Comercial Mall Jóquei Clube



Prefeitura de Fortaleza

- Bairro: Jockey Clube
- Inserido na Operação Urbana Consorciada Jockey Clube



Fonte: Google Earth Modificado pela a Cenor.



Localização Centro Comercial Mall Jôquei Clube



Prefeitura de Fortaleza



North Shopping Jockey - (também passou pela CPPD)



Hospital da Mulher



Fonte: Google Earth Modificado pela a Cenor.





- **PLEITO:** Adequabilidade de Centro Comercial (PGT.3) na área da Operação Urbana Consorciada e Área Especial Aeroportuária – AEA -3.
- Em função de diretrizes do Ministério da Aeronáutica para essas áreas a LUOS estabelece (Anexo 7, Tabela 7.13) adequação de atividades.
- Sendo assim, para o Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos – CSM, a atividade Shopping Center, classe PGT3 - PE (Projeto Especial), porte acima de 10.000m² de área construída, o uso inadequado.
- Em projeto anterior (North Shopping Jóquei) – o Parecer Nº. 107/2009 (PROURMA/PGM) destacou cabia a PMF a adequabilidade do uso e, por ser PE, sugeriu o envio à CPPD. Para tanto, solicita-se a mesma tramitação.
- Adequado em todos os outros parâmetros de uso e ocupação do solo.



- North Shopping Jockey foi submetido e aprovado pela CPPD em 2010.
- Ressaltamos que PGM (Parecer Nº. 107/2009 – PROURMA/PGM) destacou que autorização do II COMAR se restringe ao gabarito do shopping, cabendo a PMF a adequabilidade do uso e, por ser PE sugere o envio à CPPD.

North Shopping Jockey	Mall Jóquei
Área Terreno: 57.656,10	Área Terreno: 31.936,37
Área Parcial: 81.477,17m ²	Área Parcial: 13.004,26 m ²
Altura Máxima: 31,08	Altura Máxima: 15,00



Situação tramitada Anteriormente North Shopping Jockey



Prefeitura de Fortaleza



Fonte: Google Earth Modificado pela a CENOR com base na LEI 9.333





- Por ser uma AEA, também deve ser considerado o Plano de Zoneamento de Ruído – PZR dos aeródromos, que exige tratamento acústico.
- Anteriormente o projeto acústico era aprovado pela Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).
- Em abril de 2017, a ANAC, deliberou que o órgão não emite mais pareceres sobre a permissão de instalação de atividades em áreas abrangidas pelos Planos de Zoneamento de Ruído – PZR dos aeródromos, conforme o Item 161.61 (f):

“(f) Não é necessária aprovação ou consulta prévia a ANAC, no que tange ao ruído aeronáutico, para ocupação do solo em áreas abrangidas pelos PZR.”

- Ressaltamos que o projeto acústico foi apresentado, cumprindo com as exigências do COMAER



Zoneamento:

- Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1)

Parâmetros da ZRU
Índice de aproveitamento básico: 2,0
Taxa de permeabilidade: > 30%
Taxa de ocupação: < 60%
Taxa de ocupação de subsolo: < 60%
Altura máxima da edificação: 48m

Parâmetros Centro Comercial Mall Jóquei Clube
Índice de aproveitamento básico: 0,44
Taxa de permeabilidade: > 12,31% (Absorção através de drenos horizontais, de acordo com a Lei Complementar N.0009/2008,Art. 192)
Taxa de ocupação: 40,7%
Taxa de ocupação de subsolo: Não tem subsolo
Altura máxima da edificação: 15m



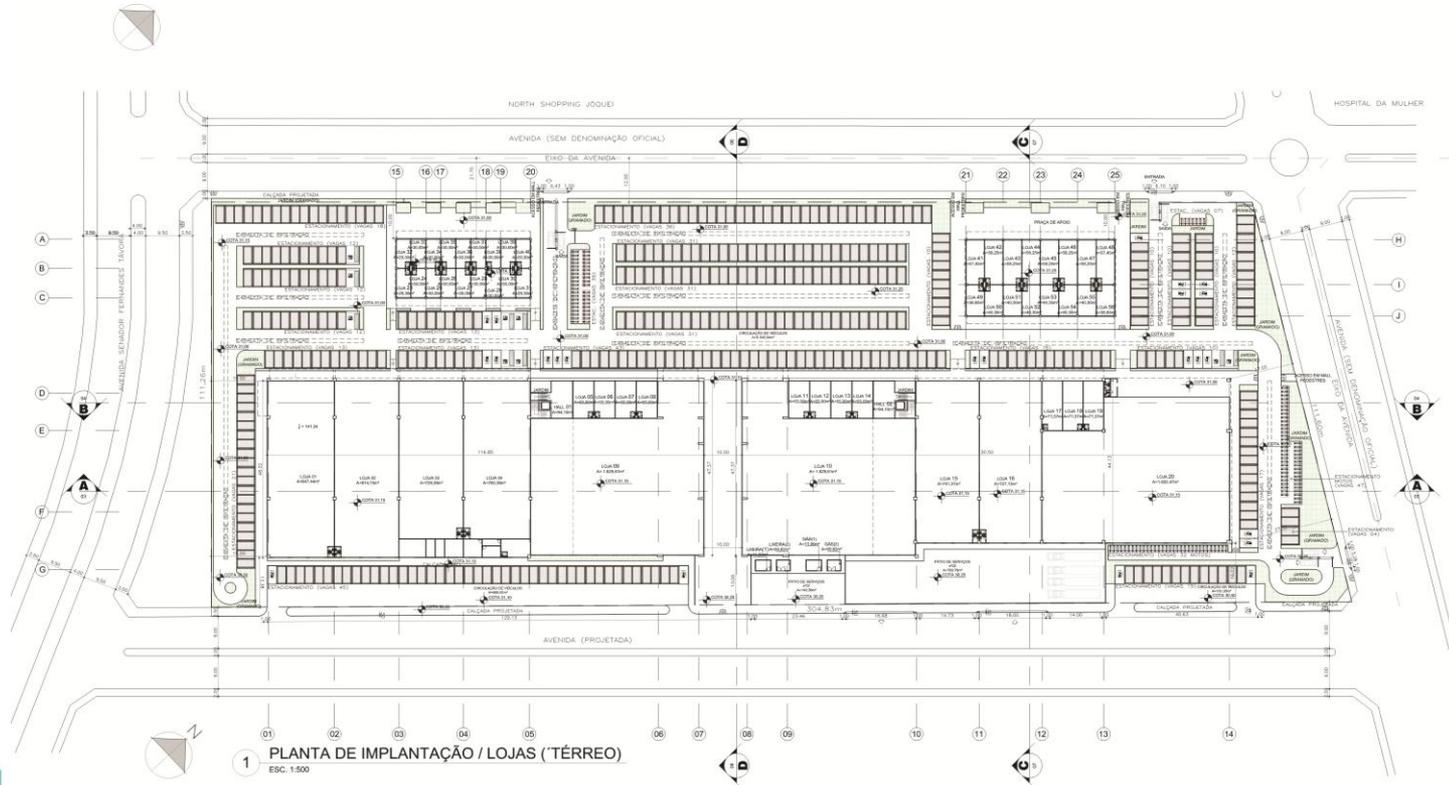
Descrição do Projeto

Centro Comercial Mall Jôquei Clube



Prefeitura de Fortaleza

- 56 lojas com áreas de 30,00² a 1.829,61
- 569 vagas de estacionamento.
- Os acessos principais são pela Avenida projetada (sem denominação), sem interferência no fluxo da Avenida Senador Fernandes Távora



Maquete Eletrônica
Centro Comercial Mall Jóquei Clube

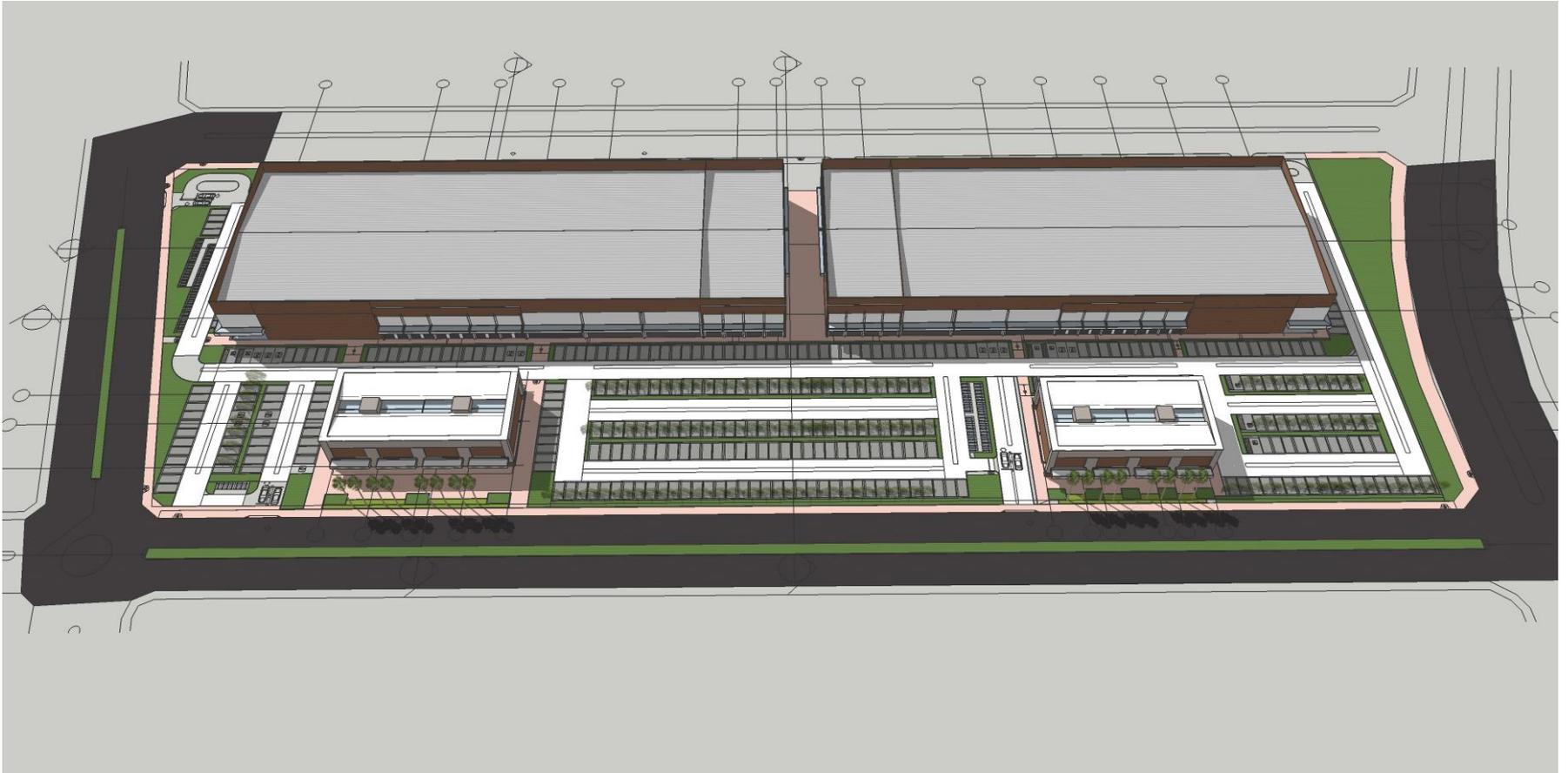


Prefeitura de
Fortaleza



Maquete eletrônica apresentada pelo o arquiteto.





Maquete eletrônica apresentada pelo o arquiteto.





- O projeto recebeu **APROVAÇÃO** do COMAER sobre questões relacionadas ao gabarito, a segurança e a regularidade das operações aéreas da implantação do empreendimento naquela região.
- Foi apresentado o projeto acústico à SEUMA, cumprindo com as exigências da COMAER
- O requerente ainda necessita aprovar junto ao órgão gestor do Trânsito (AMC) Relatórios sobre o Sistema de Trânsito – RIST.

Em decorrência desses fatos submetemos o assunto a CPPD para conhecimento e deliberação da adequabilidade da atividade CSM, porte PGT3-PE, em AEA 3, que por se tratar de Projeto Especial (LUOS - Art. 163), possui a possibilidade da alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da CPPD.





Somos pelo deferimento e submetemos o pleito a esta Comissão para conhecimento e deliberação sobre:

.Aprovação do projeto do Empreendimento Comercial Mall Jóquei Clube quanto o porte da atividade em Área Especial Aeroportuária 3 – (amparado na LUOS e PDP e Operação Urbana Consorciada Jockey Clube)

.Alvará de Construção condicionado à aprovação do RIST, pela autarquia municipal de trânsito (AMC) e Emissão de Licenciamento Ambiental.





Prefeitura de **Fortaleza**

Obrigado!