

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



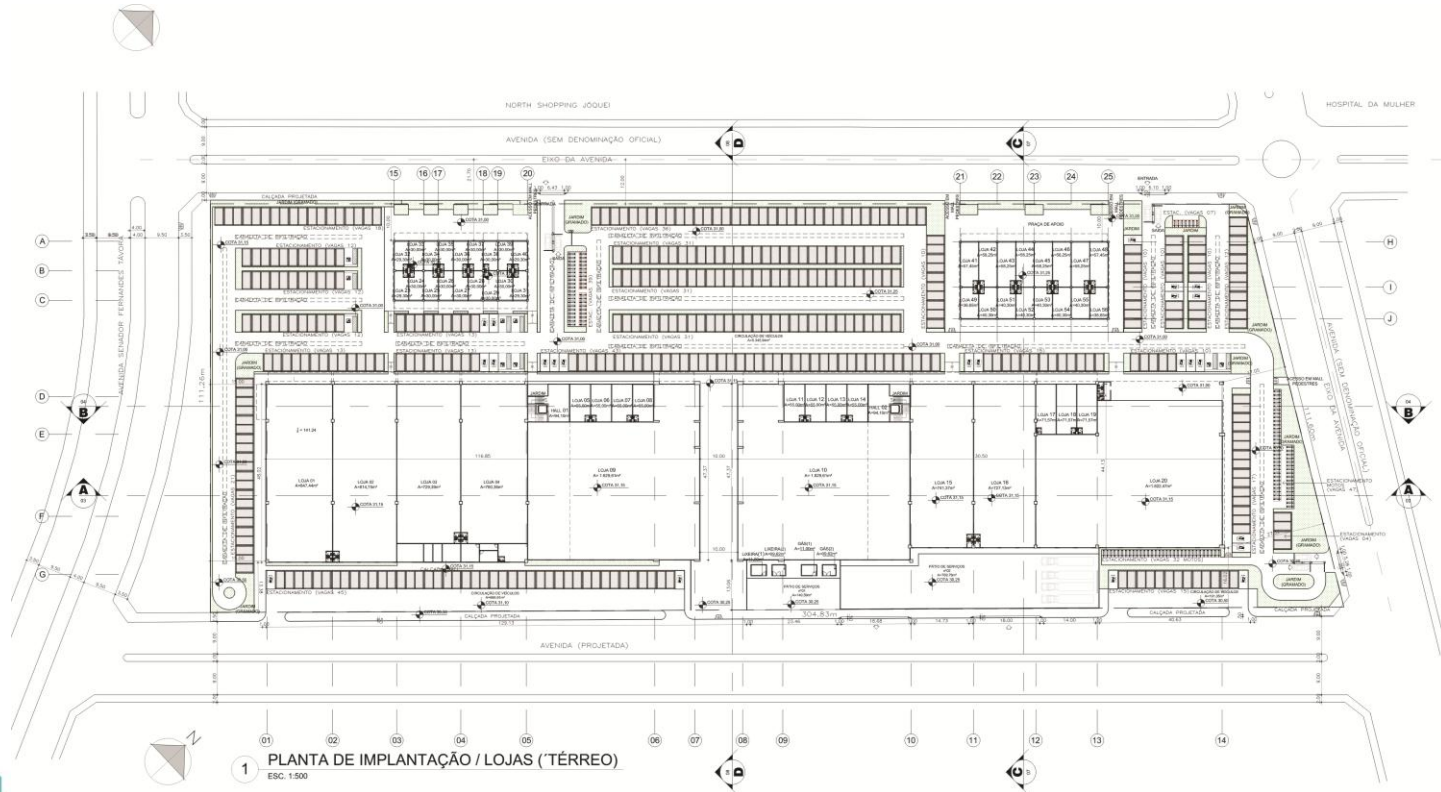
Descrição do Projeto

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





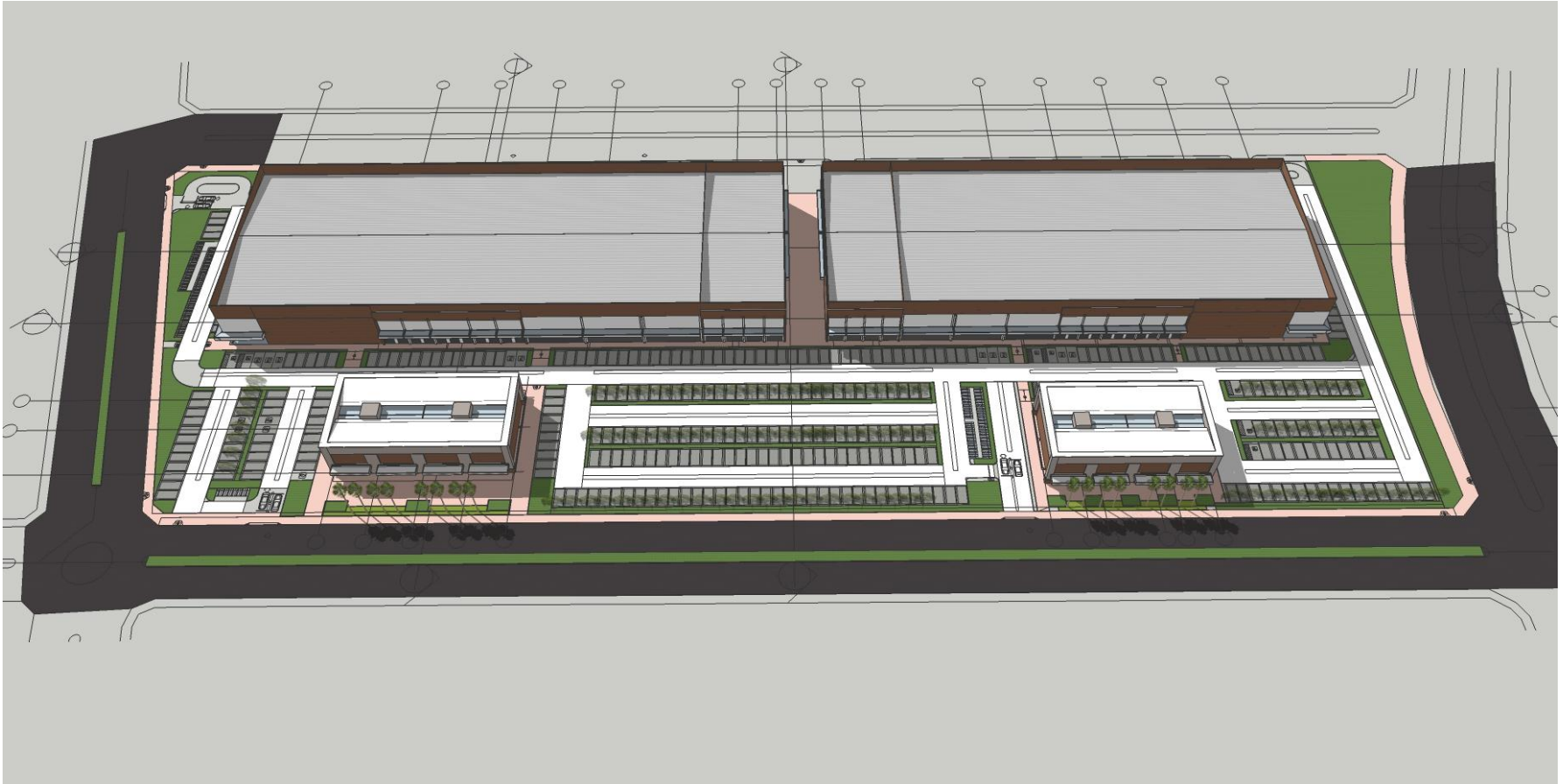
Maquete eletrônica apresentada pelo o arquiteto.



Maquete Eletrônica
Centro Comercial Mall Jôquei Clube



Prefeitura de
Fortaleza



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!