



Prefeitura de Fortaleza

**SEUMA – Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente**



**Prefeitura de
Fortaleza**

SOLICITAMOS A GENTILEZA DE COLOCAR O APARELHO CELULAR NO MODO SILENCIOSO E EVITAR O SEU ATENDIMENTO DURANTE AS APRESENTAÇÕES E DISCUSSÕES.



**Prefeitura de
Fortaleza**

**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO COURB
CENOR – CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO**

ALTERAÇÃO DE USO DO HOTEL IRACEMA PLAZA

RELATÓRIO: 006/2015 - CENOR
PROCESSO: Nº 15.313/2014 – SEUMA
INTERESSADO: FP2 PARTICIPAÇÕES LTDA.



Prefeitura de Fortaleza

LOCALIZAÇÃO



AV. BEIRA MAR, Nº738 – PRAIA DE IRACEMA



Prefeitura de
Fortaleza

LOCALIZAÇÃO



AV. BEIRA MAR, Nº738 – PRAIA DE IRACEMA



Prefeitura de Fortaleza

EDIFICAÇÃO

CONSTRUÍDO NA DÉCADA DE 1950, INÍCIO DA INFRAESTRUTURA HOTELEIRA DA ORLA



ATIVIDADE HABITACIONAL E DE NEGÓCIOS

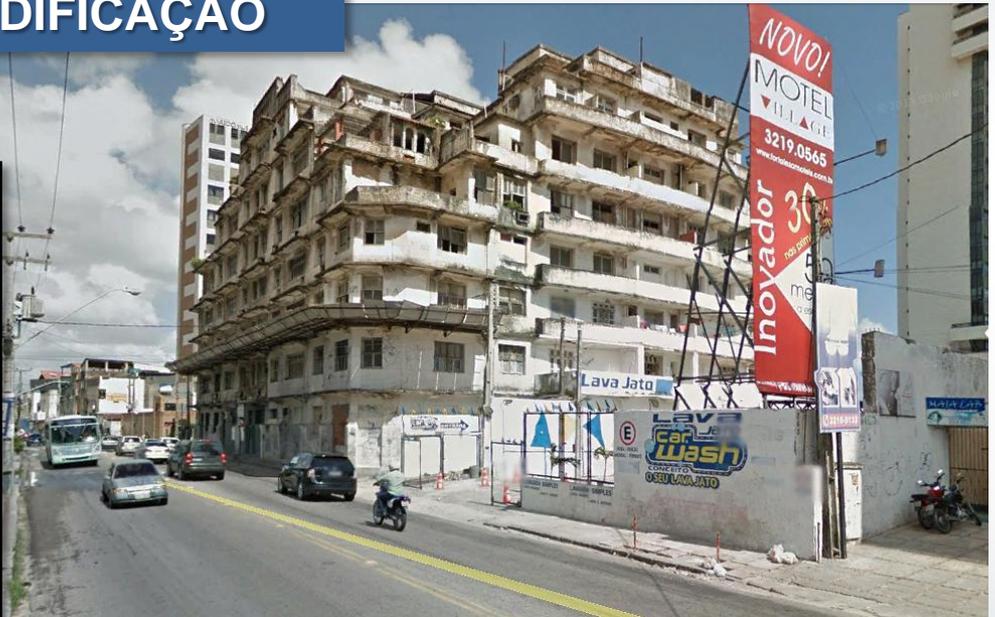
ÚLTIMA REFORMA NA DÉCADA DE 1980



Prefeitura de Fortaleza

EDIFICAÇÃO

EDIFICAÇÃO DESCARACTERIZADA DO USO INICIAL



GRAVE DETERIORIZAÇÃO FÍSICA



9º pavimento





Prefeitura de Fortaleza

EDIFICAÇÃO

O Requerente formalizou processo gerando Instrução Normativa de tombamento na SECULTFOR, aprovada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – COMPHIC.

Prevê manutenção da memória histórica, recuperando a estrutura da edificação, vinculada a viabilidade econômica do empreendimento.





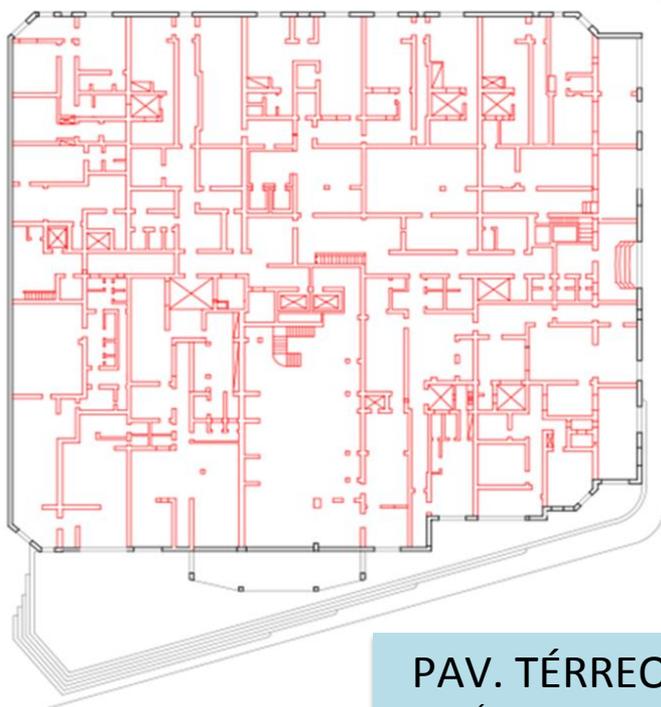
EDIFICAÇÃO

Para tanto, o Requerente pleiteia análise da solicitação com base na Lei 10.335/15 (Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo).





DESCRIÇÃO DO PROJETO



PAV. TÉRREO
EDIFÍCIO ORIGINAL

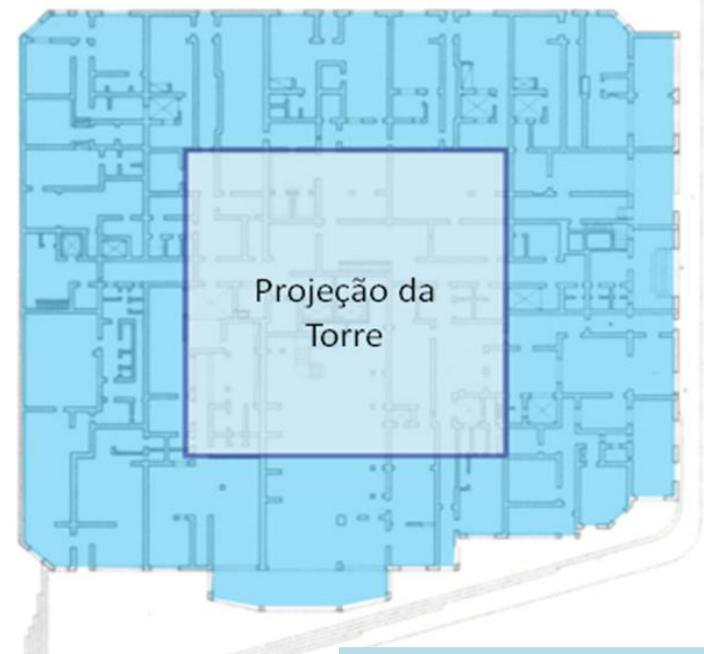


PAV. TÉRREO
INTERVENÇÃO PROPOSTA



DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

- Nova torre com uso hoteleiro, compatibilizada com edifício histórico, a ser ocupado com usos residencial e comercial/serviços;
- A torre ocupará espaço central (a demolir) do edifício existente e se eleva a aproximadamente 97,10m;
- Edificação existente remanescente destinada a residências (do 2º ao 6º pavimento) e unidades de comércio/serviço (demais pavimentos);
- Três subsolos para estacionamento.

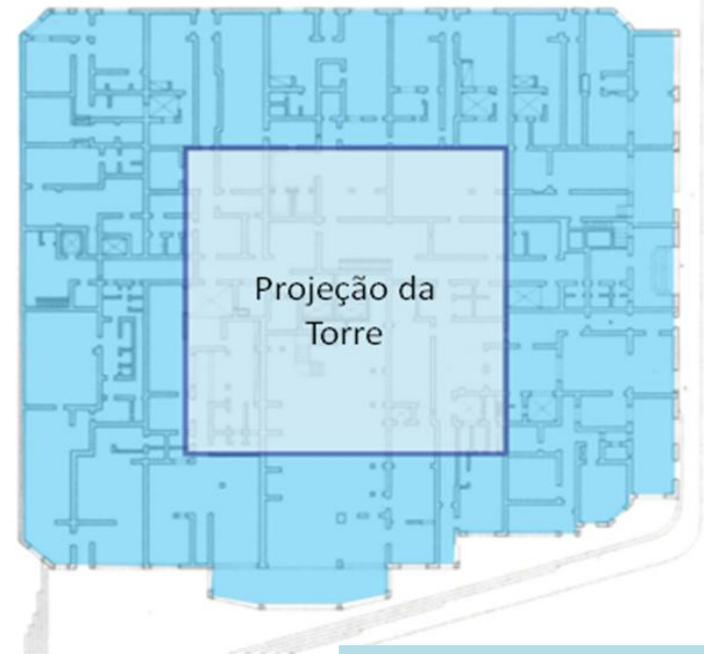


PAV. TÉRREO
INTERVENÇÃO PROPOSTA



DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

- Apresenta acessos e escadas de emergência comuns às unidades hotelaria, residencial e comercial com elevadores distintos para cada uso;
- Terreno com área aproximada de 2.300,00m²;
- Área construída total de 28.507,67m², sendo:
 - 10.705,60m² edifício existente
 - 17.802,07m² torre;
- 34 pavimentos, sendo:
 - 3 subsolos,
 - 8 existente,
 - 23 torre.



PAV. TÉRREO
INTERVENÇÃO PROPOSTA



ZONEAMENTO PDP / LUOS





SISTEMA VIÁRIO



AV. BEIRA MAR – VIA LOCAL

R. ARARIÚS – VIA LOCAL

AV. HISTORIADOR RAIMUNDO GI
RÃO – VIA ARTERIAL II



ATIVIDADES PROPOSTAS

ENQUADRAMENTOS NA LUOS				
1	GRUPO:	SERVIÇOS	SUBGRUPO:	HOSPEDAGEM
	ATIVIDADE:	HOTEL	CÓDIGO:	55.11.51
	CLASSE:	H-PGT1		
2	GRUPO:	RESIDENCIAL	SUBGRUPO:	RESIDENCIAL
	ATIVIDADE:	RES. MULTIFAMILIAR	CÓDIGO:	00.00.03
	CLASSE:	R2		
3	GRUPO:	COMERCIAL	SUBGRUPO:	COM. E SERV. MÚLTIPLOS
	ATIVIDADE:	CENTRO EMPRESARIAL E COMERCIAL	CÓDIGO:	70.40.81
	CLASSE:	CSM-1		



ADEQUABILIDADE

HOTEL – H-PGT1

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – R2

CENTRO EMPRESARIAL
E COMERCIAL – CSM-1

ADEQUADAS

DE ACORDO OS ARTIGOS 18 E 19
E COM A TABELA 7.17 DA LUOS

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA
ANEXO 7 - ADEQUAÇÃO DOS SUBGRUPOS POR CLASSE ÀS ZONAS ESPECIAIS
TABELA 7.17 - ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - PRAIA DE IRACEMA - SETOR 3

SUB GRUPOS de USO	CLASSE DAS ATIVIDADES											PGT1	PGT2	PGT3	PGT4
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
R	A	A	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	A PE	A	-	-	-	-
M	P (V)	P (V)	A	A	A	I	A	I	I	I	I	-	-	-	-
CV	A	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-
CA	I	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-
INF	I	I	I	I	I	PE	-	-	-	-	-	I	I	I	-
CSM	A	I	I	-	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	PE
H	P (IV)	P (IV)	P (IV)	A PE	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-
PS	A	A	I	I	I	PE	-	-	-	-	-	I	I	I	-
SAL	A	P (V)	I	I	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	-

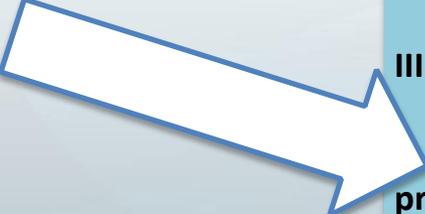


ADEQUABILIDADE

ARTIGO 18

A implantação das atividades nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais é regulamentada de forma diferenciada em função da classificação do sistema viário, de acordo com o constante do Anexo 8, *Adequação por Classe de Subgrupo ao Sistema Viário, Tabelas 8.1 a 8.29, partes integrantes desta Lei, compreendendo:*

- I - adequação da atividade à classe da via;
- II - definição dos recuos, conforme a via;
- III - adoção de normas específicas relacionadas à via.



Parágrafo único. Nas Zonas Especiais considera-se, prioritariamente, a adequação das atividades às especificidades de cada zona.



ADEQUABILIDADE

ARTIGO 19

Quando um empreendimento se destinar ao funcionamento de várias atividades, sua implantação será admitida se atender cumulativamente às seguintes condições:

- a) todas as atividades deverão ser adequadas à zona;
- b) todas as atividades deverão ser adequadas à via;
- c) os indicadores urbanos, as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos a atividade com maiores exigências.

Parágrafo único. O enquadramento do empreendimento no subgrupo de uso, será relativo a atividade que maior impacto causar ao meio urbano.

HOTEL H-PGT1



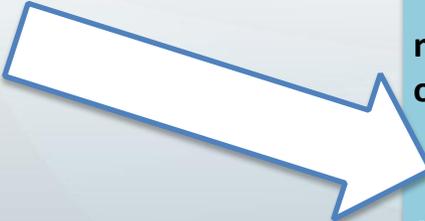
TRANSFORMAÇÃO DE USO

ARTIGO 74

Serão admitidas as transformações desde que a implantação da classe da atividade seja adequada ao zoneamento e à via.

ARTIGO 75

Admite-se, nas reformas, nos casos de transformação, a manutenção das características relativas a recuos e taxas de ocupação.



Parágrafo único. Em qualquer caso e em acréscimos deverão ser observados o índice de aproveitamento, a fração do lote, e a altura máxima da edificação, para o uso, na microzona ou zona especial.



CARACTERÍSTICAS DA ZONA



ZO-3

área contígua à faixa de praia, que pelas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas e função na estrutura urbana, exigem parâmetros urbanísticos específicos (conforme Art. 111 do PDP).

AIU-3

área destinada à renovação urbana com incentivo aos usos Habitacional e Hotelaria (Art. 113 da LUOS e redação do Art. 2º da Lei nº 7814/95).



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DA ZONA

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	AIU-3 (§ 1º Art. 116 PDP)
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	2,0
TAXA DE PERMEABILIDADE	25,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO	60,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60,00%
ALTURA MÁXIMA	48,00m

RECUOS (Art. 119-LUOS)	
FRENTE	7,00m
LATERAIS	3,00m
FUNDOS	3,00m

RECUOS SUBSOLO	
FRENTE	5,00m
LATERAIS	Pode encostar
FUNDOS	-



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DA ZONA

H-PGT1

Por ser PGT exige-se RIST:

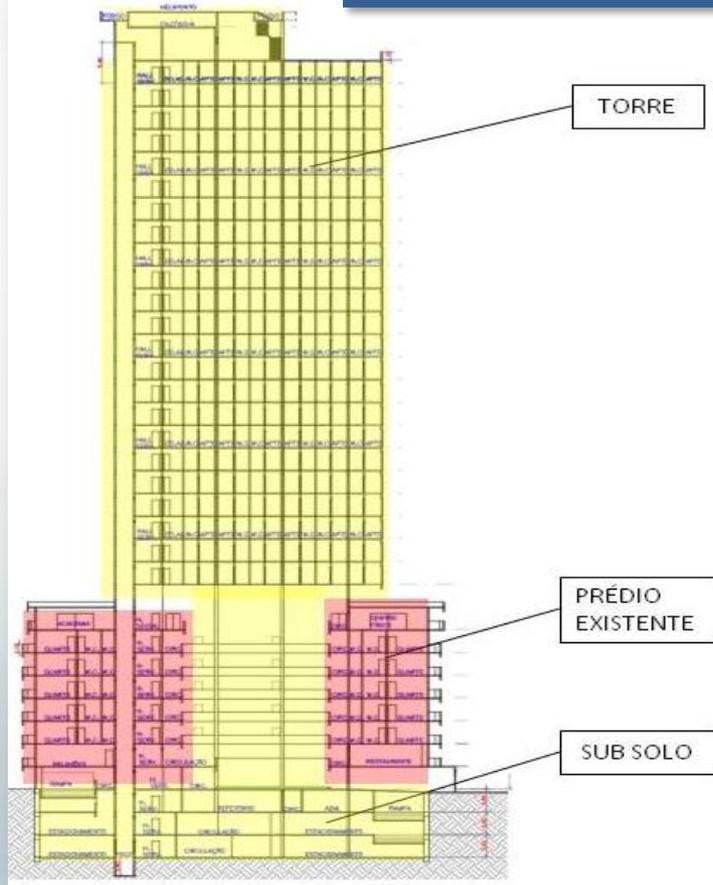
- Dimensionamento das vagas de estacionamento por atividade,
- Dimensionamento da carga-descarga, coleta de lixo, etc. e
- Aferição dos impactos sobre o sistema viário, em função das especificidades do empreendimento (Art. 167 e Parágrafo Único do Art. 169 da LUOS).

Proteção Aeroportuária

Objeto de autorização do DECEA - situada na superfície de proteção do voo visual e superfície horizontal externa (Itens VI e VII, do Art. 109 da Portaria nº 957- GC3, de 09/07/15).



ANÁLISE DA PROPOSTA APRESENTADA



PRÉDIO EXISTENTE
extrapola parâmetros estabelecidos para
AIU-3 (anterior à legislação)

- Taxa de Permeabilidade,
- Taxa de Ocupação,
- Índice de Aproveitamento,
- Recuos.

ACRÉSCIMO DE 17.802,07m²
não são atendidos:

- Taxa de Permeabilidade,
- Taxa de Ocupação (não agrava),
- Índice de Aproveitamento,
- Recuos de subsolo,
- Gabarito,
- Quantidade mínima de vagas de estacionamento.



ANÁLISE COMPARATIVA DOS PARÂMETROS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	AIU-3	existente	proposto
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	2,0	3,00	6,29
TAXA DE PERMEABILIDADE	25%	0	0
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%	75%	75%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	0	76,30%
ALTURA MÁXIMA	48,00m	22,00	97,10
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	150	-	125

RECUOS (art.119)		existente	torre
FRENTE	7,00m	-	10,00
LATERAIS	3,00m	-	10,00
FUNDOS	3,00m	-	10,00

SUBSOLO		existente	proposto
FRENTE	5,00m	-	0,00
LATERAIS	0,00m	-	0,00
FUNDOS	0,00m	-	0,00



OUTRAS CONSIDERAÇÕES

1- Torre com gabarito do Centro – ZOP-1 (§ 3º do Art. 314 - PDP) com 95,00m, superando o valor máximo de 48,00m da AIU-3.

2- Projeto não prevê acessos distintos para usos propostos (Art. 313 da lei 5.530/81 – COP), mas propõe elevadores individuais para cada usos.

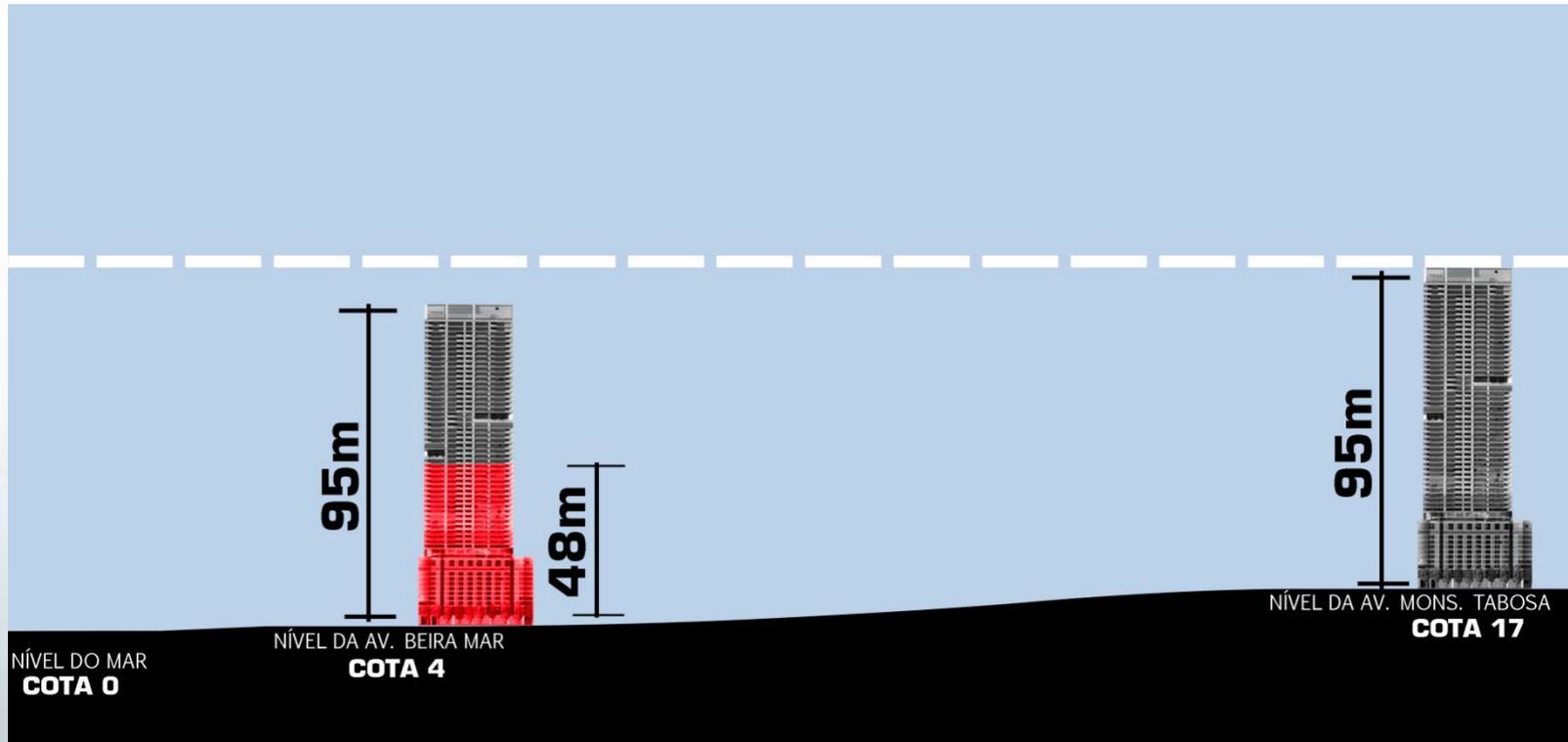
3- Análise do RIST pela AMC condicionou a aprovação à avaliação da CPPD quanto aos seguintes aspectos:

- oferta de vagas inferior à mínima admitida,**
- acesso de estacionamento pela via de maior classificação funcional e não pela de menor classificação, como está estabelecido na LUOS e**
- calçadas em desacordo com a NBR 9050-ABNT (acessibil. x tombamento).**

4- Apresentou justificativa técnica e de segurança (Consultor de Engenharia Estrutural) para construir subsolos sob o prédio existente.



OUTRAS CONSIDERAÇÕES





CONSIDERAÇÕES FINAIS

Requerente apresentou exposição de motivos pleiteando deferimento do projeto baseado na Lei 10.335/2015 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso e enfatiza:

1- Localizado em Macrozona Urbana e tratar-se de PE (Hotel classe-PGT.1)

2- Valor histórico e localização do imóvel contíguo a área central (define gabarito mais elevado) e que as desconformidades apresentadas são fatores decisivos para viabilidade econômica para manutenção do equipamento.

3- Edifício São Pedro é símbolo histórico e arquitetônico, inserido em área de grande valorização (um dos principais corredores turísticos entre o Centro e o Meireles) em meio a colégios, centros culturais, mercados, áreas públicas de lazer, torres residenciais e hoteleiras.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

4- A proposta contribuirá com a revitalização de área em processo de degradação e poderá compor com a ambiência contemporânea presente nesta área da cidade.

5- É objetivo do Plano Diretor e da política cultural do Município preservar elementos do patrimônio histórico e cultural.

6- Intervenção para revitalização do prédio em processo de tombamento, devendo observar disposições legais pertinentes (Art. 23 LUOS) com anuência da Coordenadoria de Patrimônio Histórico e Cultural da SECULTFOR na aprovação definitiva do projeto.

7- Edificação situada em local de tráfego intenso (Av. Hist. Raimundo Girão) conectando Centro ao Meireles, devendo apresentar RIST aprovado AMC.

8- O projeto deverá mitigar desconformidades propostas no que extrapolar parâmetros estabelecidos para a zona e compatibilizar-se aos pareceres técnicos e recomendações exigidas pela AMC e SECULTFOR.



CONCLUSÃO

Tendo em vista que:

- **Atividades propostas são adequadas a zona;**
- **PE (Art. 30 e 163 da LUOS) permite alterar parâmetros;**
- **Aprovação com concessões será objeto de Outorga Onerosa;**
- **Aprovação da proposta arquitetônica atendendo recomendações do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST.**
- **As concessões que interfiram no bem objeto de tombamento ocorrerão mediante aprovação da SECULTFOR (através da Coordenadoria de Patrimônio Histórico e Cultural) em conformidade com diretrizes e recomendações da Instrução de Tombamento.**
- **Recebeu Licença Prévia Nº 006/15 (Processo Nº 2071/15-SEUMA).**



CONCLUSÃO

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

-Alterações do uso do solo (na forma que dispõe a Lei 10.335/2015) relacionadas:

- .taxa de ocupação e recuos de subsolo**
- .altura da edificação**
- .índice de aproveitamento**

-Condicionada a aprovação da AMC e SECULTFOR nos assuntos afins.





**Prefeitura de
Fortaleza**