

COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 01/2.011

Processo nº 5.640/2011 – SEINF

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Interessado: TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO CEARÁ.

Atividade: ÓRGÃO DO PODER JUDICIÁRIO (TRIBUNAL).

Local: RUA SENA MADUREIRA COM RUA PINTO MADEIRA Bairro: CENTRO.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O interessado requer Análise de Orientação Prévia - AOP para Projeto Arquitetônico para ampliação das instalações onde funciona o Tribunal de Contas do Estado do Ceará situado a Rua Sena Madureira esquina com as Ruas Pedro Pereira e Pinto Madeira, no bairro Centro, tendo o processo sido encaminhado a esta SEINF para definição de diretrizes que possibilitem a análise por parte da SEMAM. É proposto um edifício com 4.934,79m² de área construída, distribuída em oito pavimentos (térreo mais sete pavimentos).

A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7.987/96) enquadra a atividade solicitada no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Atividade Administrativa Governamental - EAG, como Órgão do Poder Judiciário (Tribunal), código 75.23.03 e classe 1-PE, sendo sua adequabilidade e parâmetros de ocupação objeto de estudos, por se tratar de Projeto Especial (PE).

2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O partido arquitetônico proposto contempla um prédio distribuído em pavimento térreo acolhendo os acessos ao edifício além de espaço aberto. Os pavimentos identificados como primeiro, segundo e do quinto ao sétimo, são destinados ao setor administrativo, enquanto os pavimentos o terceiro e quarto pavimentos se destinam a um auditório multiuso para 500 lugares. A cobertura prevê casa de máquinas de elevadores, casa de bombas, caixa d'água, área de espera do heliporto e plataforma de pouso, esta última em nível sobreposto.

O projeto apresentado foi elaborado com base no que disciplina a Lei de Uso e Ocupação do Solo, adotando os parâmetros disciplinados para a Área de Urbanização Prioritária da ZU.1 - Centro

3. PADRÕES DE OCUPAÇÃO PARA A ÁREA CENTRAL

A Lei Nº. 7987/96 – LUOS estabeleceu para a área em pauta, parâmetros específicos de adequabilidade através da Seção X – Da Área de Urbanização Prioritária da ZU-I, Centro; no qual designava exclusivamente para as vias situadas dentro deste perímetro a classificação de via comercial, dentre outros mecanismos de ocupação, conforme o Art.142 da LUOS.

De acordo com a LUOS para a Área de Urbanização Prioritária da ZU.1 – Centro foi estabelecido os parâmetros abaixo:

- a) são liberados a fração do lote e o índice de aproveitamento, observada a Taxa de Permeabilidade;
- b) para os lotes lindeiros às vias de sentidos norte-sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros), sem qualquer fechamento lateral;
- c) para os lotes lindeiros às vias de sentidos leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros), sem qualquer fechamento lateral;
- d) são liberados os recuos laterais até o quarto pavimento;
- e) serão exigidos recuos de fundo com 3,00m (três metros);
- f) será permitido o avanço em balanço, até o alinhamento dos três primeiros pavimentos acima do pavimento térreo, desde que o nível do piso pronto do quarto pavimento não ultrapasse a cota dos 12,00m (doze metros) contados do nível médio do passeio por onde existe acesso;
- g) acima do quarto pavimento, observar recuos de frente = 6,00m, lateral e fundo = 3,00m;
- h) ficam dispensadas as exigências relativas a número de vagas para estacionamento;
- i) admite-se balanço de 1,00m (um metro) observada a altura mínima de 3,00m do nível do piso do pavimento por onde existe acesso quando o recuo de frente for superior a 3,00m (três metros), e balanços de 2,00m quando este recuo for igual ou superior 7,00m (sete metros).

Todavia, com a sanção da Lei Complementar Nº. 062 de 02 de fevereiro de 2009, Lei do Plano Diretor Participativo – PDP foram estabelecidos novos zoneamentos para o Município, sem qualquer referência a Área de Urbanização Prioritária do Centro descrita na LUOS, designando para aquela área do Centro os parâmetros de Zona de Ocupação Preferencial ZOP-1.

Desta forma; considerando que o PDP suprimiu os incentivos definidos na LUOS para a ZU-I (Centro), são exigidos para edificação os seguintes parâmetros de ZOP-1.

- índice de aproveitamento básico: 3,0;
- índice de aproveitamento máximo: 3,0;
- índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- taxa de permeabilidade: 30%;
- taxa de ocupação: 60%;
- taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- altura máxima da edificação: 72m.

Já o Art. 314 da Lei Complementar Nº. 062 de 02 de fevereiro de 2009, Lei do Plano Diretor Participativo – PDP; dispõe que: “Deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 7.987, de 1996, até a sua revisão, que não estejam em contraposição aos previstos nesta Lei.”



4. ANÁLISE DA PROPOSTA APRESENTADA

Empreendida análise no projeto arquitetônico apresentado verificamos que são atendidos os parâmetros estabelecidos para a ZU.1 – Centro, com o Índice de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, complementação de passeio nas vias confinantes, recuos lateral, de fundo e de frente.

No entanto a luz do que dispõe o PDP, para a Zona de Ocupação Preferencial ZOP-1, e baseado em Parecer da Procuradoria Geral do Município – PGM, que definiu que as vias, anteriormente classificadas como Comerciais, pela LUOS, passam a ser classificadas como vias Locais, não existindo (nem na LUOS ou no PDP) definição de parâmetros de ocupação relacionados a recuos ou a adequabilidade da atividade em pauta para estas vias.

Esclarecemos que para equipamentos desta natureza, anteriormente tramitados nesta CNDU, foram estabelecidos recuos de frente com 7,00m, laterais e fundos com 3,00m para atividade com área até 2.500,00m². Para os demais portes estes recuos de frente, lateral e de fundo foram definidos com 10,00m. Quanto ao subsolo, admiti-se encostar-se à lateral e um recuo mínimo frontal de 5,00m e de fundo com 3,00m. Quanto às vagas de estacionamento ficou decidido que para equipamento desta natureza deverá ser definida pelo Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito - RIST, o qual deve ser aprovado pelo Órgão Gestor do Trânsito do Município.

Isto posto constata-se que, com a supressão por parte do PDP dos incentivos previstos pela LUOS para a ZUP.1 - Centro, o projeto em análise está em desacordo com os recuos estabelecidos para atividades deste porte em via Local.

Entretanto, no entendimento desta CNDU, há de ser considerado que tramita na Câmara Municipal de Fortaleza, em caráter de urgência, projeto de lei alterando o PDP, dispondo que os parâmetros e indicadores urbanos para a Zona Central estabelecidos na LUOS permanecem em vigor.

É objetivo da Municipalidade a revitalização da área central de Fortaleza, a qual se encontra amplamente atendida nos aspectos relacionados a infra-estrutura, sendo indispensável a manutenção daquelas atividades que comprovadamente funcionam como artifício indutor da ocupação daquela região, dentre elas o Tribunal de Contas do Estado.

Constata-se a necessidade de ampliação daquelas instalações como forma de resguardar condições satisfatórias de atendimento as diversas atividades ali desenvolvidas. Para este fim foi previsto inclusive a transferência daquele equipamento para outro ponto da cidade, alternativa esta desprezada em atendimento a várias entidades representantes da sociedade, como forma de preservar o Centro. A construção deste Anexo é indispensável para assegurar as condições necessárias para o desempenho das atividades forenses.

Por ser enquadrado como Projeto Especial (PE), amparado pelo Art. 30 da Lei nº 7.987/96, deverá sofrer análise específica concernente ao uso e ocupação diferenciado.

O Art. 163 disciplina que a critério da SEINF e considerando a análise empreendida pela CNDU, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na legislação em vigor poderão ser alterados.

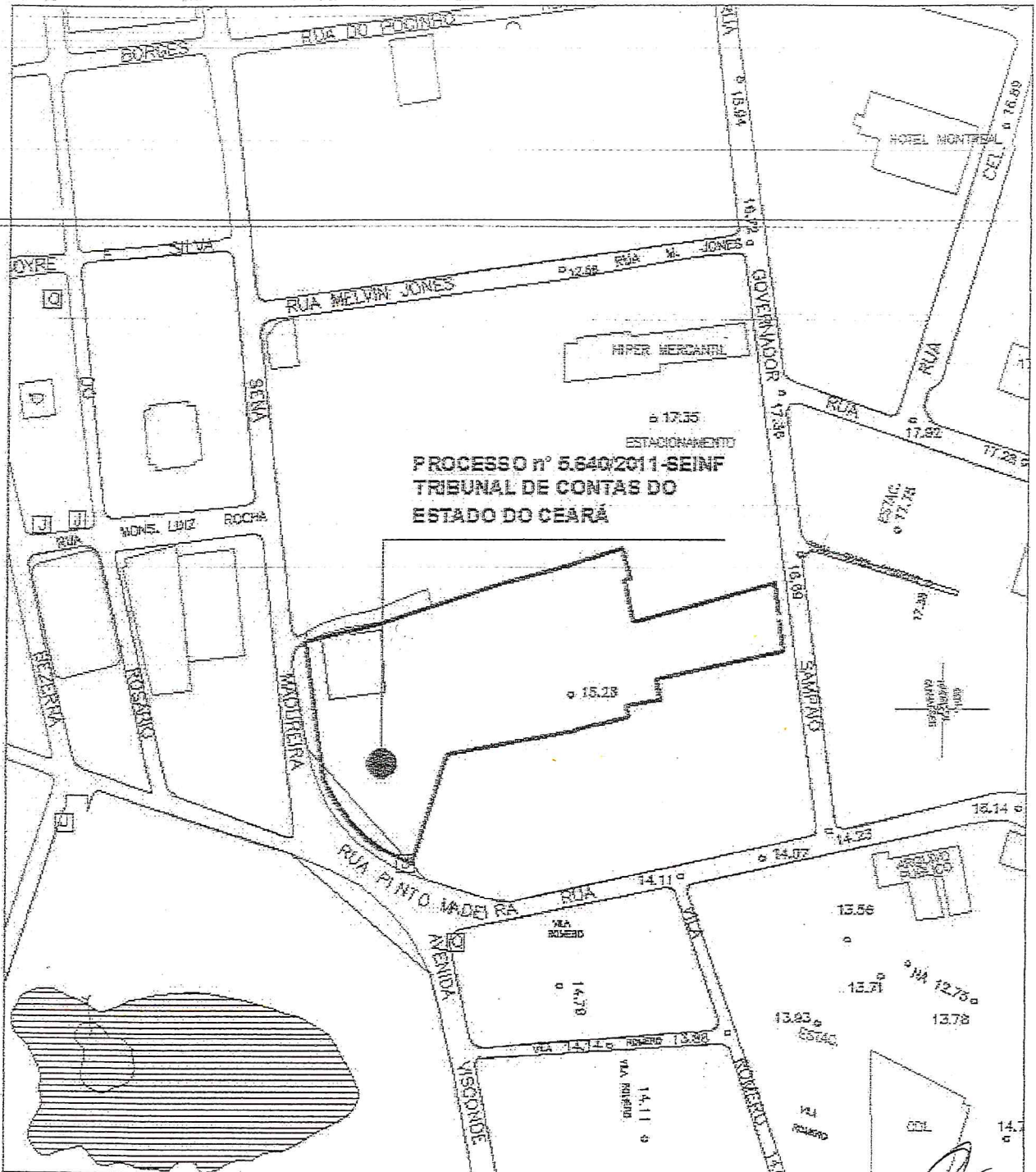
Deve-se levar em conta também a localização dentro da estruturação urbana do Município, a natureza social e o interesse na revitalização do Centro de Fortaleza, pois com a permanência do Fórum certamente aquela área demandará nova movimentação econômica no seu entorno;

Com o reconhecimento público da atividade institucional desenvolvida pelo TCE, fica afastado, neste pleito, qualquer interesse de caráter especulativo ou com vista a lucro a justificar intransigências ou tolerâncias.

5. CONCLUSÃO

Diante destes fatos, considerando a regulamentação da área central em tramitação na Câmara Municipal e amparado pelos artigos 30 e 163 da Legislação em vigor, é requerida aprovação do projeto na forma apresentada, razão pela qual esta Comissão sugere o encaminhamento deste processo a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, para conhecimento e deliberação.





[Handwritten signature]



Prefeitura de
Fortaleza

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

RELATÓRIO DE IMPACTO NO SISTEMA DE TRÂNSITO - RIST

AUTARQUIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO, SERVIÇOS PÚBLICOS E DE CIDADANIA DE FORTALEZA
AMC

CONCEDIDO A TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO CEARÁ.	PROCESSO Nº 5571/2011
---	--------------------------

PROPRIETÁRIO
TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO CEARÁ.

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
RUA SENA MADUREIRA, ESQUINA COM RUA PEDRO PEREIRA - BAIRRO CENTRO.

ATIVIDADE
ÓRGÃO DO PODER JUDICIÁRIO (TRIBUNAL).

GRUPO DE USO INSTITUCIONAL	SUBGRUPO DE USO EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL - EAG
-------------------------------	--


CÓDIGO DA ATIVIDADE 75.23.03	ÁREA DO TERRENO -	ÁREA CONSTRUÍDA 6.134,42 m ²	ÁREA ÚTIL -	CLASSE 1-PE
---------------------------------	----------------------	--	----------------	----------------

OBSERVAÇÕES
ESTE CERTIFICADO NÃO ELIMINA A NECESSIDADE DAS DEMAIS ANÁLISES ESPECÍFICAS, REFERENTES AO EMPREENDIMENTO, EXIGIDAS PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR, E AINDA QUE, CASO OCORRA QUALQUER ALTERAÇÃO NO PROJETO APROVADO POR ESSA AUTARQUIA, ESTE DEVERÁ SER SUBMETIDO À NOVA ANÁLISE DO IMPACTO NO SISTEMA DE TRÂNSITO, FICANDO O DOCUMENTO ANTERIORMENTE EMITIDO SEM NENHUMA VALIDADE. RESSALTA-SE TAMBÉM QUE O PRESENTE DOCUMENTO FICA VINCULADO AO PROJETO DE ARQUITETURA EM ANEXO COM APROVAÇÃO DESSA AUTARQUIA NA DATA DE EMISSÃO DESTA.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES
O EMPREENDIMENTO CONSISTE EM CONSTRUÇÃO DE ANEXO DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO CEARÁ SEM AUMENTO DE GERAÇÃO DE VIAGENS, OFERTANDO 196 VAGAS PARA VEÍCULOS EM ESTACIONAMENTO INTERNO JÁ EXISTENTE.
CERTIFICADO VINCULADO AO PARECER Nº 22/2011, DE 2 DE JUNHO DE 2011, DA DIVISÃO DE ENGENHARIA DE TRÂNSITO DESTA AUTARQUIA (DIENG/AMC).

FORTALEZA, 03 DE JUNHO DE 2011


PRESIDENTE DA AMC


CHEFE DO NUTRAN



PARECER Nº:	22/2011
PROCESSO:	5571/2011
DATA DO PROTOCOLO:	10/05/2011
INTERESSADO:	Tribunal de Contas do Estado do Ceará.
ASSUNTO:	Análise de RIST

11.05.087_GPA

Fortaleza, 2 de junho de 2011.

Procedeu-se a análise do processo requerendo avaliação e aprovação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito – RIST de construção de anexo do Tribunal de Contas do Estado do Ceará - TCE, obedecendo às regulamentações definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza – LUOS/FOR, Lei Nº 7987, de 23 de Dezembro de 1996, pelo Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza – Lei Nº 5530, de 17 de Dezembro de 1981, e demais leis. Deste modo, a partir dessa análise foram geradas as observações e conclusões apresentadas nos itens a seguir.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O empreendimento em questão situa-se na rua Sena Madureira, esquina com a rua Pedro Pereira, bairro Centro, e possui 6.134,42 m² de área construída e 3.100,54 m² de área de estacionamento a reformar.

O referido edifício anexo funcionará conjugado ao atual prédio em funcionamento do TCE, a serem interligados através de passarela. É composto de único bloco com oito pavimentos, destinado a acomodar recepção, salas de procuradorias, auditorias, administração, licitação, chefias, assessorias, conselheiros, presidência, auditório, além de cobertura, heliponto e demais compartimentos. A implantação do anexo tem como objetivo principal a melhoria das condições de trabalho, com ampliação de espaço para a área jurídica e administrativa. Salientamos que os estacionamentos para veículos estão localizados em área descoberta e interna ao empreendimento, na edificação já existente, e próximo ao anexo, no galpão coberto com subsolo.

Com base no Anexo 6 da LUOS (Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo), Tabela 6.19, o empreendimento é enquadrado no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamento para Atividade Administrativa Governamental - EAG, Atividade Órgão do Poder Judiciário (código 75.23.03) e é classificado como 1-PE.

H
Assina

2. GERAÇÃO DE VIAGEM E DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO

Para o tipo de atividade e classe do empreendimento (Projeto Especial), a LUOS/FOR determina que o cálculo do número mínimo de vagas seja objeto de estudo, assim, para efeitos de análise foram considerados os dados encontrados através da pesquisa. Para estimação das viagens geradas pelo equipamento em questão, foi realizada pesquisa no próprio empreendimento em análise, pois o mesmo se encontra em funcionamento. Nesta pesquisa, além das viagens utilizando automóvel, foram identificadas também viagens utilizando os modos ônibus e a pé.

Identificou-se que, para atender à demanda de automóveis que se destina ao estabelecimento, é necessário ofertar no mínimo 132 vagas. O atual estacionamento descoberto do TCE possui 102 vagas para auto, e o estacionamento coberto do edifício anexo possui 78 vagas no pavimento térreo e 16 vagas no subsolo. Estes estacionamentos atenderão de forma conjunta e integrada as demandas geradas, ofertando um total de 196 vagas para automóveis.

Como a construção do edifício anexo não ocasionará aumento na geração de viagens, além de que normalmente o TCE não gera viagens do público em geral, apenas dos próprios funcionários, considerou-se esse dimensionamento adequado, já que o mesmo atende às características do empreendimento.

3. ANÁLISE OPERACIONAL DAS VIAS DO ENTORNO

Nesta etapa, foi realizada a análise do nível de serviço operacional (NS) na interseção semaforizada da rua Sena Madureira com a rua Pinto Madeira, vias em que se situa o empreendimento. A partir de então, foi avaliada a operação desse cruzamento utilizando a metodologia do HCM-2000.

Nessa avaliação, observou-se que a operação atual no referido cruzamento sem o empreendimento não apresentou alteração em seu nível de serviço "C" (numa escala de "A" a "F") após implantação do empreendimento, já que não houve aumento na geração de viagens. Assim também foi efetuada a avaliação da situação futura para o ano de 2016, na qual foi considerado o crescimento anual da frota de veículos de aproximadamente 3% ao ano, apresentando no final o mesmo nível de serviço (NS) "C". Considera-se, portanto, que o equipamento não causará impacto relevante sobre a operação do cruzamento analisado.

4. ACESSIBILIDADE

No projeto em questão, asseguraram-se acessos adequados ao empreendimento de forma a minorar os conflitos com a circulação local e a garantir a segurança e a boa acessibilidade. Os acessos aos pedestres, ao estacionamento interno de veículos, ao embarque/desembarque e à carga/descarga estão localizados na rua Sena Madureira. A coleta de resíduos sólidos é realizada através da rua Governador Sampaio. Essas situações foram consideradas adequadas.

5. ÁREAS RESERVADAS ESPECIAIS

As operações de embarque/desembarque de pessoas e de carga/descarga de mercadorias, com reserva de uma vaga para veículo de carga leve, são realizadas em área interna ao estacionamento descoberto com acessos de entrada e saída pela rua Sena Madureira.

O depósito de resíduos sólidos será armazenado em área interna do terreno, cuja coleta será realizada através da rua Governador Sampaio.

Entre as 196 vagas para estacionamento de automóveis são reservadas seis vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais e cinco para idosos, atendendo ao determinado pela legislação vigente. Todas essas situações foram consideradas adequadas.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, esta Autarquia entende que o empreendimento em questão oferta todos os requisitos necessários exigidos pelas leis já citadas neste documento e emite, portanto, parecer favorável à sua implantação no que se refere ao impacto no sistema de trânsito. Ficam vinculadas a este parecer as pranchas de arquitetura em anexo com "aprovo" da AMC e com data deste parecer.

Atenciosamente,


SARA C. L. DE HOLANDA
Técnica de Trânsito – AMC/PMF


RÔMULO AGUIAR M. DE CARVALHO
Chefe de Divisão – AMC/PMF