



CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – CDPU

Relatório nº 05/2.014

Processo nº: 53602014 - SEUMA

Assunto: URBANIZAÇÃO E PARCELAMENTO DO ALTO DA PAZ

Interessado: FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA - HABITAFOR.

Local: MORRO SANTA TEREZINHA

Bairro: VICENTE PINZON

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Processo trata de solicitação de Aprovação do Parcelamento e Urbanização do Residencial Alto da Paz, localizado no Morro Santa Terezinha, no Bairro Vicente Pinzon, em terreno com área de 106.347,43m², definido pela Rua Ismael Pordeus, Sol Nascente e 20 de Julho, para reassentamento de 1.472 famílias.

O empreendimento trata-se de projeto componente do Programa de Requalificação Viária e Urbana Aldeia da Praia, a ser realizado através de parceria firmada entre a Prefeitura Municipal e o Ministério das Cidades, com a finalidade de integrar a Avenida Beira-Mar com a Praia do Futuro. Para a realização das ações de urbanização do local, torna-se essencial o deslocamento da população ocupante da faixa de praia entre o farol Velho e o Espigão do Titanzinho.

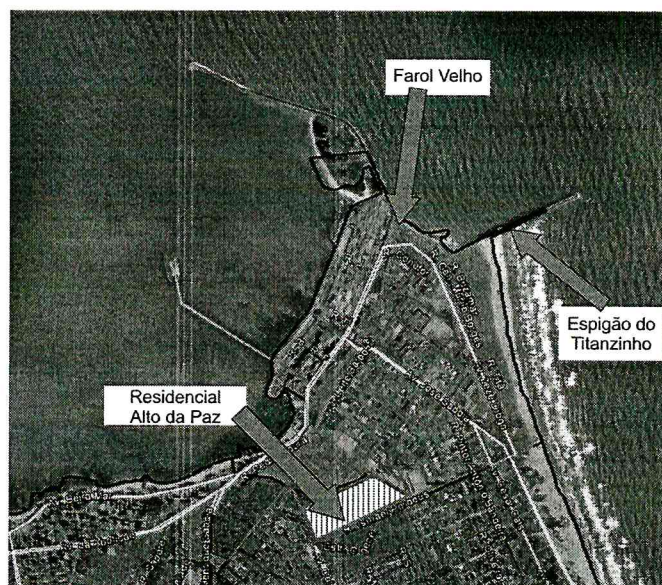


Figura 01 - localização





Como parte dos procedimentos de aprovação do empreendimento, tramitaram nesta SEUMA os processos de Licenciamento Ambiental, de acordo com o relacionado a seguir:

- Processo nº 44.820/2011 - PMF, que gerou a Licença Prévia nº 011/2013 em 10/01/2013.
- Processo nº 2602075201929/2013 - SEINF, de Licença de Instalação para a área de reassentamento do Programa Aldeia da Praia, cuja abertura data de 26/02/2013. Posteriormente foi juntada solicitação para mudança de denominação para ALTO DA PAZ, através de Ofício nº788/2014 da HABITAFOR, de 09/04/2014.

- Processo nº 18243/2013 - SEUMA, corresponde à solicitação de Licença de Instalação para urbanização da Praça Jardim da Praia, a execução de melhorias habitacionais do Programa Aldeia da Praia nas comunidades Serviluz, Titanzinho e no Bairro Cais do Porto. Foi anexada ao processo a Licença Prévia nº 155/2011, referente ao Programa de Requalificação Viária e Urbana denominado "Aldeia da Praia", em áreas localizadas na jurisdição da Secretaria Executiva Regional II - SER-II, Bairros Praia do Futuro I, De Lourdes, Vicente Pinzon e Cais do Porto.

Tramitou também, nesta CDPU, o Processo nº 187.875/2011 - SEINF, de Análise de Orientação Prévia - AOP, que originou o Parecer-Comunicado nº 121/2011, a respeito da urbanização, do então denominado de Jardim da Praia (referente à mesma área tratada no Programa Aldeia da Praia), que foi concluído com parecer favorável ao projeto.

2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

Em sua versão inicial, a proposta de utilização da área objeto da atual solicitação, previu a implantação de um Conjunto Residencial de Interesse Social constituído de 1.128 unidades. Posteriormente foram feitos ajustes no projeto e foram agregadas mais 344 unidades habitacionais, totalizando 1.472 unidades habitacionais, de forma a atender também os oriundos da Favela do Trilho, que serão reassentados em decorrência das obras do VLT. Além da quantidade, foram feitas modificações nas unidades habitacionais de forma a adequar o projeto tanto às condições de acessibilidade definidas pela NBR-9050, quanto ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal.

A proposta urbanística do Residencial Alto da Paz, que tem área total de 106.347,43m², prevê a divisão da seguinte maneira:

QUADRAS RESIDENCIAIS - ocupando área de 56.754,97m² (53,37%), com um total de 1.472 unidades habitacionais, divide-se em 4 quadras:

- Quadra A - contendo 24 blocos com um total de 384 unidades habitacionais, além de uma área



comercial dividida em 3 segmentos;

- Quadra B - contendo 24 blocos com um total de 384 unidades habitacionais;
- Quadra C - contendo 24 blocos com um total de 384 unidades habitacionais;
- Quadra D - contendo 20 blocos com um total de 320 unidades habitacionais;

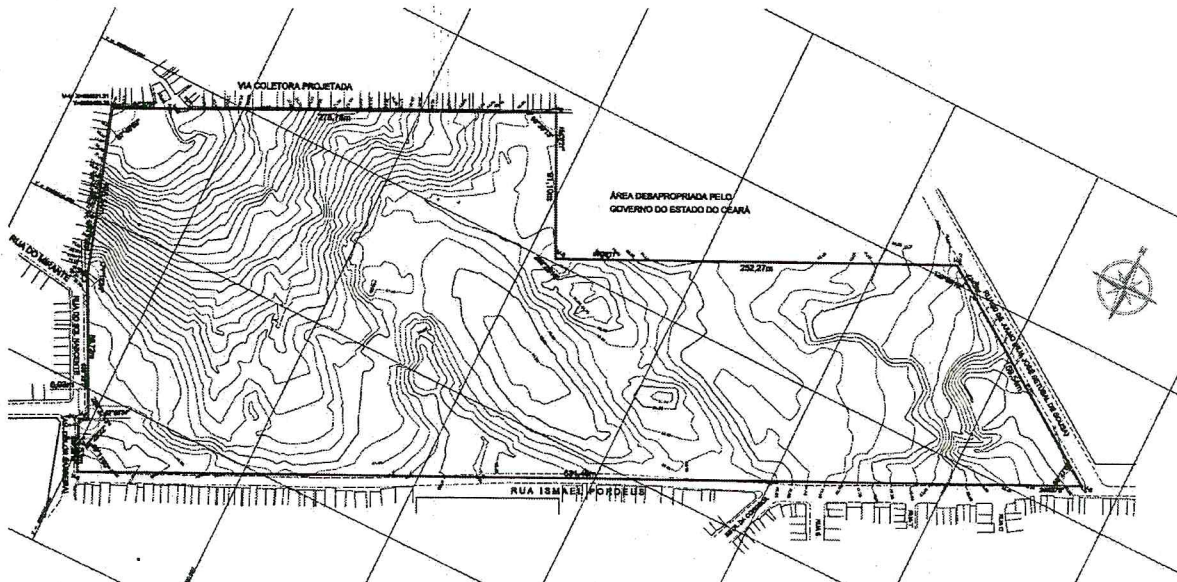


Figura 02 - Morro Santa Terezinha - Levantamento Planialtimétrico do Loteamento Residencial Alto da Paz.

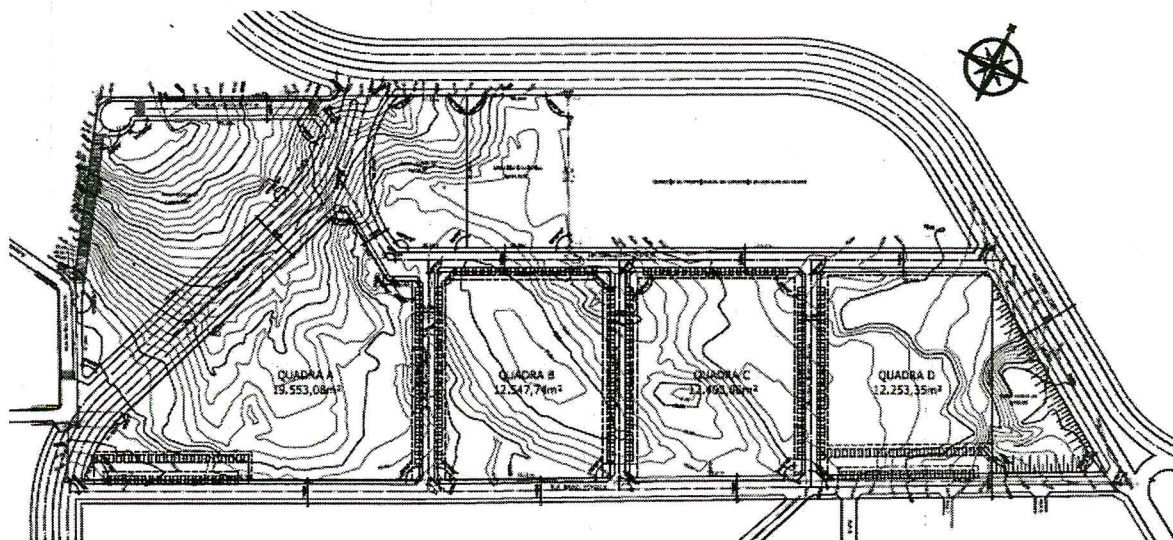


Figura 03 - terreno com Sistema Viário.

ÁREAS VERDES - ocupando área de 20.158,95m² (18,96%), está dividida em três setores, correspondendo às áreas de maior declividade do terreno.

ÁREA INSTITUCIONAL - área de 5.494,62m² (5,16%), localiza-se contígua ao CAIC Maria Felício Lopes (CAIC Dunas) e deverá ser destinada à construção de creche, de forma a complementar a



oferta de serviços educacionais para a região, já que o CAIC atende crianças de 1ª até a 9ª série.

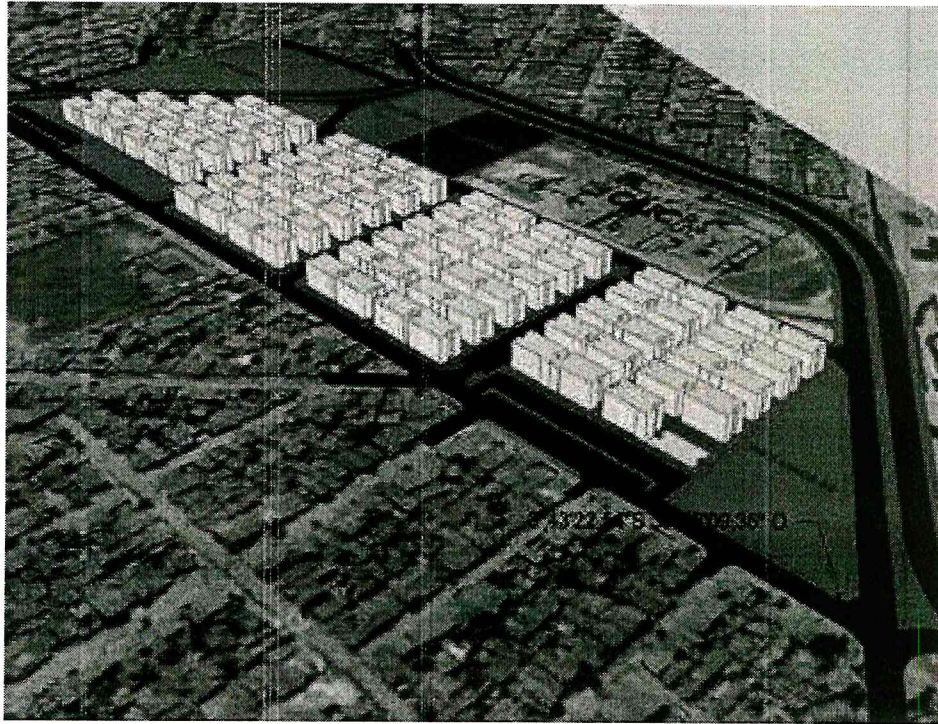
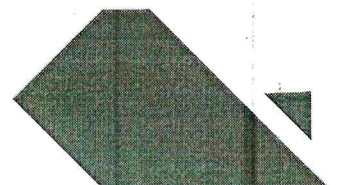


Figura 04 - volumetria do empreendimento.

SISTEMA VIÁRIO - totalizando área de 23.938,89m², consiste em:

- Via Local Leste-Oeste 01 - largura de 14,00m, iniciando no prolongamento da Avenida Dolor Barreira até o limite oeste do terreno;
- Via Local Leste-Oeste 02 - largura de 14,00m, iniciando na Rua 20 de Julho até o alinhamento leste do prolongamento da Avenida Dolor Barreira;
- Rua Ismael Pordeus - alargamento da via, atingindo o terreno em uma faixa variável, de forma a regularizar o seu traçado e ampliá-la para 14,00m, iniciando na Rua 20 de Julho até a Avenida Dolor Barreira;
- Avenida Dolor Barreira - implantação do prolongamento da via, conforme traçado e largura previstos no Sistema Viário Básico definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº7987/96, iniciando na Rua Ismael Pordeus até o prolongamento da Rua 20 de Julho;
- Vias Locais Norte-Sul 01, 02 e 03 - com largura de 11,00m, iniciando no alinhamento norte da Rua Ismael Pordeus e terminando no alinhamento sul da Via Local Leste-Oeste 02;
- Rua 20 de julho - faixa de alargamento variável, que atinge o terreno, considerando o traçado e a largura previstos na LUOS, iniciando na Rua Ismael Pordeus até o prolongamento da Via Leste-Oeste 02.





3. PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM LEI

3.1. ATIVIDADE

Segundo os Artigos 204 e 206 da LUOS, consideram-se áreas para aglomerados populares inclusive as enquadradas como "reassentamento popular", que são terrenos para os quais houver interesse do Poder Público para a população de baixa renda.

Os artigos 217 e 218 determinam que os projetos de implantação de aglomerados populares devem conter projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública, bem como as obras relativas às áreas comuns, circulações e instalações, que devem ser realizadas simultaneamente com as obras das unidades habitacionais.

Apesar de ser um reassentamento, pela configuração das unidades, que são adequadas ao Programa MCMV, com unidades de 2 e 3 dormitórios e pela quantidade de pavimentos, a proposta não se enquadra na LC nº108. A atividade deve ser analisada de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº 7987/1996, Anexo 6, Tabela 6.1, como Conjunto Habitacional de Interesse Social (Grupo de Prédios de Apartamentos), código 00.00.07, do Grupo Residencial - R, com classe definida pela quantidade de unidades residenciais, como R-10-PE (superior a 300 unidades).

De acordo com o Art. 160 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, nº 7.987/96, são considerados Projetos Especiais - PE, os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do município.

3.2. ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº062/2009, o terreno em pleito está inserido em Zona de Interesse Ambiental - ZIA - Praia do Futuro.

A Lei Complementar nº 101/2011 alterou a redação do Artigo 315 do PDP, determinando a correspondência entre a ZIA - Praia do Futuro e a Área de Interesse Ambiental - Dunas - Trecho I - Praia do Futuro, do zoneamento da LUOS. Segundo a LUOS, Artigo 94, a Área de Interesse Ambiental (Dunas) caracteriza-se por elevada permeabilidade, por suas condições físicas, químicas e morfológicas e requer forte limitação quanto ao uso e ocupação.

O Anexo 7 da LUOS, em sua Tabela 7.3 de Adequação dos Subgrupos por Classe às Zonas Especiais (Área de Interesse Ambiental - Dunas - Trecho I) determina que a atividade classificada como R-10-PE é Inadequada à referida zona, tendo sido, por essa razão, encaminhado o presente processo a esta CDPU.

Ao mesmo tempo que o zoneamento indica a inadequação da atividade, o Artigo 149, da Lei



Orgânica do Município – LOM, disciplina que reassentamentos urbanos aconteçam na mesma região de moradia da população a ser deslocada: o Governo Municipal tem " a obrigação de assentar a respectiva população no próprio bairro ou nas adjacências..."



Figura 05 - raio de 3km de distância do ponto de retirada das famílias, mostrando não haver outro terreno nas imediações, que atenda a necessidade de reassentamento.

A área do em questão, segundo o Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA (complementação em abril de 2014) anexado ao processo de Licenciamento Ambiental Prévio, é uma região dunar com característica de grande permeabilidade e guarda uma grande reserva de água doce. Ao longo dos anos, porém, toda a região dunar foi invadida de forma desordenada, ocupada principalmente por população de baixa renda, estando atualmente com sérios problemas ambientais.

Anteriormente foi analisado pela CPPD (44ª Reunião, de 11/07/2006) assunto semelhante, através do processo nº1.176/2001-SEINF, que tratava do reassentamento das famílias oriundas da Lagoa do Gengibre, no loteamento da Gleba 4S do Sítio Antonio Diogo, inserida na Área de Interesse Ambiental - Dunas (Trecho I), tendo sido concluída com aprovação.





3.3. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Com relação aos parâmetros e indicadores urbanos da zona ZIA - Praia do Futuro, o Artigo 76 do PDP, determina os valores a seguir:

Parâmetros e Indicadores de Ocupação	Valores da ZIA Praia do Futuro
Índice de Aproveitamento Básico (IA)	2,00
Taxa de Permeabilidade (TP)	40%
Taxa de Ocupação (TO)	50%
Taxa de Ocupação do Subsolo (TOS)	40%

Na próxima Tabela, temos os valores praticados no projeto de parcelamento:

Parâmetros e Indicadores de Ocupação	Parâmetros do Projeto (média)	Quadra A	Quadra B	Quadra C	Quadra D
Índice de Aproveitamento Básico (IA)	1,30	0,95	1,48	1,50	1,27
Taxa de Permeabilidade (TP)	37%	42,29%	35,15%	34,72%	34,83%
Taxa de Ocupação (TO)	44%	43,12%	46,33%	46,88%	39,54%
Taxa de Ocupação do Subsolo (TOS)	0%	0%	0%	0%	0%

Sobre a Fração do Lote, o PDP, com redação modificada pela Lei Complementar nº 101/2011, em seu Artigo 313, Parágrafo 3º determina que, para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social com unidades multifamiliares, enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida, será de 30,00m². Analisando quadra a quadra, a Fração do Lote do projeto é superior ao mínimo determinado (média de 38,55m², considerando todas as quadras).

Os recuos definidos para a atividade Residencial Multifamiliar de Interesse Social em reassentamentos são 5,00m de frente, 3,00m de laterais e fundos e 6,00m entre blocos.

Segundo o Anexo 6 da LUOS, as Habitações de Interesse Social devem prever estacionamento de veículos na proporção de uma vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.





4. CONCLUSÃO

Desta forma, baseado no que disciplina a LUOS e considerando que:

- a) Apesar da Inadequação da atividade à Zona de Interesse Ambiental - ZIA Praia do Futuro, a solicitação em pauta caracteriza-se, segundo a LUOS, como um Projeto Especial e um reassentamento popular de interesse social;
- b) Anteriormente foi aprovada pela CPPD (44ª Reunião, de 11/07/2006) semelhante assunto, através do processo nº1.176/2001-SEINF, que tratava do reassentamento das famílias oriundas da Lagoa do Gengibre, no loteamento da Gleba 4S do Sítio Antonio Diogo, inserida na Área de Interesse Ambiental - Dunas (Trecho I).
- c) o empreendimento é resultante do esforço em requalificar e urbanizar uma área com graves problemas de degradação ambiental e social, correspondente ao Programa Aldeia da Praia, que será realizado através de parceria entre a Prefeitura Municipal e o Ministério das Cidades;
- d) o Programa Aldeia da Praia objetiva também o aumento da cobertura de saneamento básico e de abastecimento de água para a região;
- e) o reassentamento da população oriunda da área de intervenção - Titanzinho e Serviluz, deve ser realizado em região próxima, de acordo com o Artigo 149 da Lei Orgânica do Município;
- f) o Morro Santa Terezinha (região dunar) encontra-se quase totalmente ocupado por invasões desordenadas de populações de baixa renda. A faixa de terreno em questão poderá ser em breve também ocupada por outros assentamentos espontâneos, realizados sem ordenamento ou planejamento e por essa razão potencialmente muito mais danosos que a ocupação proposta atualmente.
- g) o reassentamento proposto, apesar do adensamento potencial, conta com planejamento urbanístico, drenagem, rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água, sistema viário implantado de acordo com o determinado pela LUOS no Sistema Viário Básico do Município;
- h) a implantação do sistema viário no projeto atende as condicionantes da Lei nº 5234/79, relativas às larguras mínimas das vias internas do conjunto e de circulação de pedestres.
- i) apesar da Taxa de Permeabilidade das quadras ser inferior ao determinado (em média





37%, quando deveriam ser 40%), as áreas verdes do loteamento são superiores ao solicitado (18,96%, quando o solicitado é de 15%);

- j) tanto o Índice de Aproveitamento, quanto a Taxa de Ocupação do projeto são inferiores ao máximo determinado no PDP para a Zona;
- k) a Fração do Lote do projeto é superior ao mínimo determinado de 30,00m²;
- l) existe parecer favorável da Coordenação de Planejamento Ambiental - CPA-SEUMA ao empreendimento, em função dos grandes benefícios de cunho social, recomendando a observação dos condicionantes e Medidas de Controle Ambiental citados no EVA, e acompanhamento da SEUMA.

Isto posto, baseado no Artigo 163 da LUOS, encaminhamos o projeto para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação, principalmente no que tange à adequação do empreendimento e Taxa de Permeabilidade praticada.

