



## COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 01/2.009

Processo nº 52.504/2009 – SEINF

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Interessado: SECRETARIA DAS CIDADES DO ESTADO DO CEARÁ.

Atividade: PARQUE METROPOLITANO.

Local: MARGENS DO RIO MARANGUAPINHO (limite do município e Av. Mister Hull).

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Processo trata da Análise de Orientação Prévia – AOP do projeto do Parque do Rio Maranguapinho, urbanização do Governo do Estado do Ceará para a implantação de via paisagística e espaços para equipamentos de esporte e lazer nas margens do Rio, retirando a população ribeirinha e liberando áreas para preservação do manancial hídrico.

### 2. DESCRIÇÃO DO PROJETO

De acordo com o Memorial apresentado, o parque é constituído de 80 hectares de APP no qual serão trabalhados componentes de recuperação ambiental e de urbanização, caracterizados como áreas de proteção permanente e espaços de uso público, intervenção constituída de vias paisagísticas, ciclovias e faixas de rolamento, e ainda espaços de convivência (40 praças) com equipamentos de esporte e lazer para a população.

Foi distribuída nas áreas das praças, a instalação de equipamentos para atividades esportivas; quadras de voleibol, campos de futebol, brinquedos (play ground), pistas de skate e equipamentos para ginástica, além de previsão de arborização nos trechos.

A implantação inicia-se na Av. Mister Hull indo até o anel viário, no município de Maracanaú; divididas em três trechos em função de estratégias de urbanização e de outros componentes de impactos, como obras de saneamento e de esgotamento sanitário, serviços de drenagem, de recuperação da paisagem e vegetação.

Esclarecemos que o processo foi analisado nesta COURB quanto às diretrizes do sistema viário básico, como também quanto aos condicionantes de preservação ambiental, no qual foi fornecida a delimitação das faixas de preservação e intervenções viárias nos referidos trechos que descreveremos na integra.

### 3. PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM LEI

#### 3.1. SISTEMA VIÁRIO

Em análise à proposta da Secretaria das Cidades do Estado do Ceará a respeito das vias pertencentes ao projeto de melhorias urbana e ambiental do rio Maranguapinho, apontamos algumas intervenções a despeito do Sistema Viário Básico, conforme Lei nº 7.987/96 de Uso e Ocupação do Solo, e de definições desta SEINF listadas a seguir (ver cópia do anexo com localização das intervenções propostas):

1. Inclusão no projeto da ponte existente ligando a Avenida da Liberdade no bairro Autran Nunes à Rua Minerva no bairro Genibaú.
2. Previsão para uma largura de 30,00m (trinta metros) da Avenida Senador Fernandes Távora - Via Arterial conforme Anexo 10, Tabela 10.2 da Lei nº 7.987/96.
3. Passarela para pedestre ligando as áreas de lazer propostas no projeto, nas duas margens do rio, nos bairros Autran Nunes e Genibaú,



4. Passarela para pedestre ligando as áreas de lazer propostas no projeto, nas duas margens do rio, nos bairros João XXIII e Genibaú,
5. Previsão de uma ponte definida pelo Sistema Viário Básico, em vias componentes do 3º Anel Arterial, conforme Anexo 10, Tabela 10.2 da Lei nº 7.987/96, ligando os bairros João XXIII a Genibaú.
6. Inclusão no projeto da ponte existente na Rua São João, ligando os bairros Bonsucesso/João XXIII ao bairro Genibaú.
7. Passarela para pedestre ligando as áreas de lazer propostas no projeto, nas duas margens do rio, nos bairros Bonsucesso e Granja Portugal.
8. Previsão de uma ponte ligando as ruas São Francisco no bairro Bonsucesso à Rua Londrina no bairro Granja Portugal.
9. Passarela para pedestre ligando as áreas de lazer propostas no projeto, nas duas margens do rio, nos bairros Bonsucesso e Granja Portugal,
10. Previsão para uma largura de 60,00m (sessenta metros) da Avenida General Osório de Paiva - Via Expressa conforme Anexo 10, Tabela 10.1 da Lei nº 7.987/96.
11. Previsão de uma ponte na Rua Pirajuí no bairro Parque São José.
12. Previsão para o encontro entre a via marginal a leste do rio Maranguapinho com a Rua Cônego de Castro, Via Coletora com largura de 24,00m (vinte e quatro metros) conforme Anexo 10, Tabela 10.4 da Lei nº 7.987/96; e uma ponte com 24,00m (vinte e quatro metros) de largura, ligando a Estrada do Pici no Conjunto Esperança à Rua Monte Pascoal no bairro Canindezinho, ambas classificadas com Via Coletora conforme Anexo 10, Tabela 10.4 da Lei nº 7.987/96.
13. Passarela para pedestre ligando as áreas de lazer propostas no projeto, nas duas margens do rio, no bairro Canindezinho.
14. Previsão de uma Via Arterial com uma ponte sobre o rio Maranguapinho, com largura de 34,00m (trinta e quatro metros), constante do Sistema Viário Básico conforme Anexo 10, Tabela 10.2 da Lei nº 7.987/96.

### 3.2. ÁREA DE PRESERVAÇÃO

Cabe informar que o projeto abrange três trechos de definição das áreas de preservação - Rio Maranguapinho, quais sejam (ver cópia do anexo com delimitação das faixas de preservação e sistema viário):

Trecho 1 – Do limite do Município até o encontro com o Riacho Alto Alegre – faixa com largura de 110,00 metros, sendo 55,00 metros para cada lado do eixo;

Trecho 2 – Do anterior até a contribuição da lagoa do Genibaú – faixa com largura total de 140,00 metros (70,00 metros para cada lado do eixo);

Trecho 3 – Do anterior até o Rio Ceará – faixa com 180,00 metros de largura, sendo 90,00 metros para cada lado do eixo;

O Estado propõe vias delimitando esta área, que no computo geral segue aproximadamente o limite da Lei Municipal, o que é coincidente com a legislação estadual (Decreto Nº. 15.274/82).

### 3.3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

Com base no Anexo 6 - Tabela 6.21 da Lei 7.987/96 (LUOS), a atividade classifica-se no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, atividade Parque Metropolitano, Projeto Especial (código 92.53.31 – classe 4 – PE).

De acordo com o Art. 83 da LUOS, as atividades classificadas como parque metropolitano são adequadas nas áreas de preservação, ficando condicionado aos pareceres favoráveis do IPLAM (atual SEINF), SEINFRA, SEMACE e IBAMA (com redação dada pelo Art.5º da Lei Nº. 7893/96).

Salientamos que o art. 30 da LUOS, determina que as atividades classificadas como Projeto Especial (PE) e como Polo Gerador de Tráfego - PGT, antes de serem implantadas no



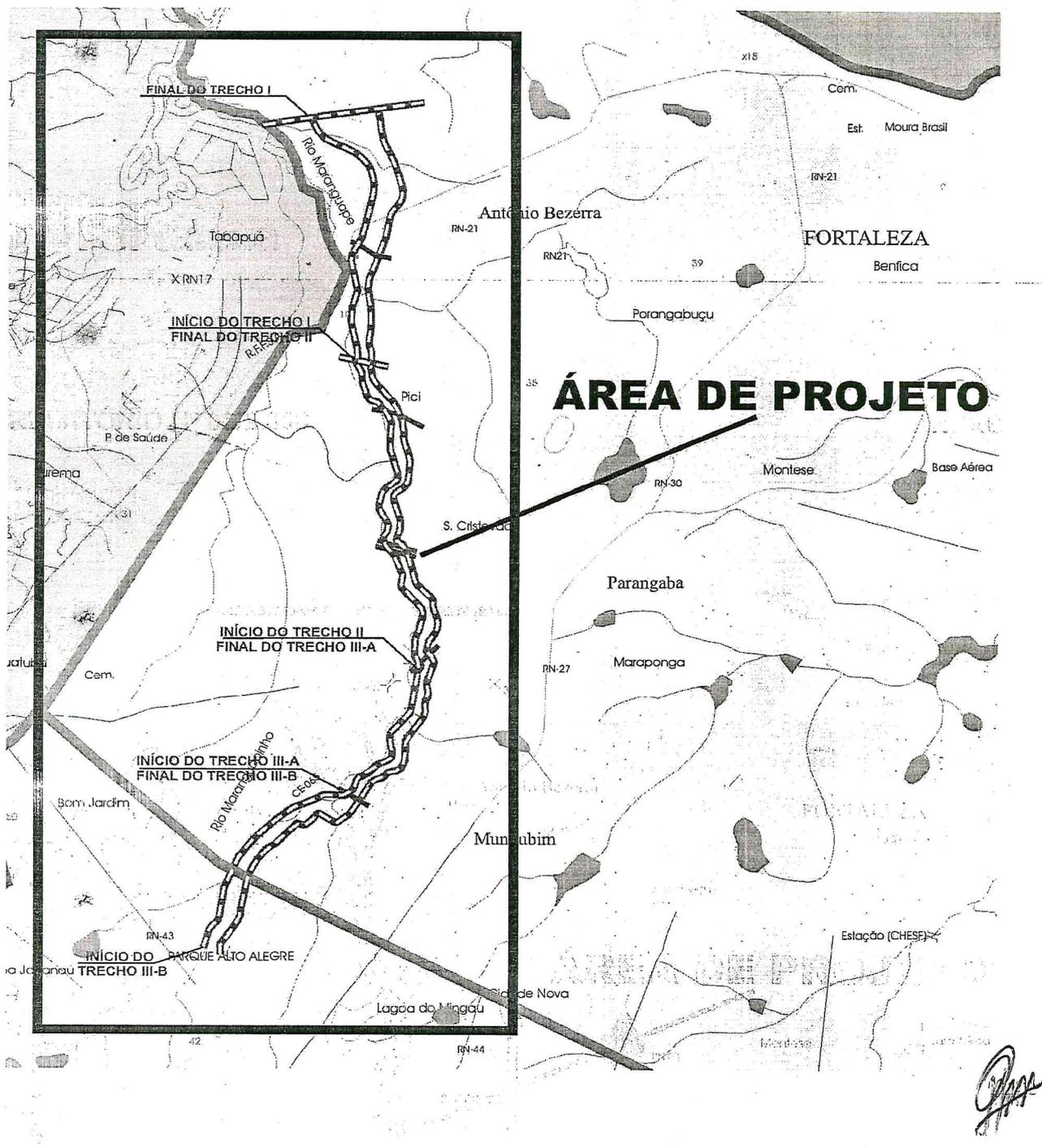
Salientamos que o art. 30 da LUOS, determina que as atividades classificadas como Projeto Especial (PE) e como Polo Gerador de Tráfego - PGT, antes de serem implantadas no Município, deverão receber parecer técnico da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano - CNDU, referendado pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, de acordo com o que dispõem os artigos, desta Lei, relativos a análise dos Projetos Especiais.

#### 4. PARECER CNDU

Após análise da proposta reformulada constata-se que projeto do Parque do rio Maranguapinho, submetida à aprovação do COEMA, atende aos parâmetros disciplinados pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, bem como as diretrizes definidas por esta SEINF, notadamente ao que se refere ao Sistema Viário Básico e local, transposições, parâmetros de ocupação dos equipamentos de esporte e lazer propostos.

É oportuno informar que a incidência, por razões técnicas (alinhamento, traçado e raios de curvas), de trechos da área de preservação com vias que definem o limite da área urbanizada, não se caracteriza ocupação indevida destas áreas, uma vez que a proposta em pauta trata de projeto de interesse público com larga abrangência social, tendo sido aprovada pelo COEMA na forma aqui apresentada

Desta forma o projeto em pauta é passível de aprovação, ao nível de Análise de Orientação Prévia, razão pela qual o submetemos à Comissão permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD, para apreciação.







## COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 02/2.009

Processo nº 122.261/2009 – SEINF

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Interessado: LUCIANO RAMOS LEITE.

Atividade: EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADES RELIGIOSAS.

Local: AV. SANTOS DUMONT (Esquina com Rua Murici) - Bairro Praia do Futuro.

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo requer Análise de Orientação Prévia para um complexo religioso implantado em dois imóveis confinantes com área total de 12.562,77m<sup>2</sup>, constituído pela quadra 28 e 29 do Loteamento Outeiro, sendo a primeira quadra na confluência da Avenida Santos Dumont, Rua Murici (Paulo Mendes Coelho), Rua O, Rua P; e a segunda área delimitada pela Avenida Santos Dumont, Avenida N, Rua O e Rua P, na Praia do Futuro.

A área em pauta foi analisada nesta COURB/SEINF através do Processo Nº. 81.906/2009 - SEINF, Solicitação Geral, assunto que foi objeto do Parecer/Comunicado Nº. 142/2009-COURB, ocasião em que foram informadas as diretrizes de uso do solo e sistema viário, condicionantes urbanísticas para o imóvel.

A proposta de arquitetura é composta de três edificações distintas, sendo a quadra 28 destinada a instalação das edificações de Hospedagem e de uma Capela, e na quadra 29 destinada a um Templo religioso, construções com as seguintes áreas e características de usos.

- O Templo possui área construída de 2.389,18m<sup>2</sup> distribuídos em dois pavimentos principais e dois pavimentos de equipamentos, com áreas climatizadas destinadas ao público. A edificação constitui-se de recintos de culto religioso (térreo e 1º pavimento) com capacidade para 180 pessoas e ambientes de apoio e equipamentos (subsolo e 2º. Pavimento/mezanino).

- O edifício de Hospedagem com área de 2.667,42m<sup>2</sup> destina-se a função de acolhida e alojamento de caravanas, com capacidade máxima para acolher 100 pessoas, composto de um pavimento térreo destinado a duas unidades de hospedagem e aos serviços complementares da atividade, e de um pavimento superior ocupado por vinte apartamentos, sendo seis deles de quarto e sala.

- A Capela tem 1.278,81m<sup>2</sup> de área construída, divididas em dois pisos, com salas específicas para reuniões com os membros da Igreja, atendendo em torno de 120 pessoas por reunião dominical, com capacidade de 185 lugares no salão principal.

Os acessos de entrada e saída de veículos nas quadras ocorrerão pela Rua P, sendo as vagas dispostas internamente, indicadas isoladamente por quadra.



## PADRÕES DE OCUPAÇÃO DA ATIVIDADE

### Zoneamento e Parâmetros de Ocupação

De acordo com a planta de macrozoneamento da Lei Nº. 062/2009, Plano Diretor Participativo, os imóveis encontra-se em Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro – (ZIA Praia do Futuro), sendo definidos os seguintes parâmetros:

Índice de aproveitamento básico e máximo: 2,0 (multifamiliar) /1,00(unifamiliar);

Índice de aproveitamento mínimo: 0,0;

Taxa de Permeabilidade: 40%;

Taxa de Ocupação: edificação - 50% / subsolo - 40%;

Altura máxima da edificação: 48m;

### Sistema Viário

A Avenida Santos Dumont classifica-se como Via Arterial I (com caixa prevista no loteamento com 25,00m) a ser alargados para 30,00m, sendo metade para cada lado do eixo da via atingindo as quadras em uma faixa regular de 2,50m por toda a extensão, medidos em escala.

A Rua Murici (Rua Paulo Mendes), classificada como Via Coletora com caixa prevista de 20,00m, conforme loteamento.

As demais vias limítrofes aos imóveis são classificadas como vias locais, com caixa prevista de 14,00m, conforme loteamento aprovado.

### Enquadramento e adequação

Considerando o disposto no art. 19 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS que trata do funcionamento de varias atividades em mesmo empreendimento e avaliando o contexto das edificações como um equipamento religioso, com base na Tabela 6.22, anexo 6 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS, a legislação enquadra o uso requerido na quadra 28 como atividade Casa Religiosa, código 91.91.05, classe 1 (qualquer porte), adequado em via arterial I. A atividade da quadra 29 é classificada como um Templo Religioso, código 91.91.04, classe PGT3 (acima de 1500m2 de área construída), inadequado em via arterial I (Av. Santos Dumont).

A LUOS define para Classe 1 (casa religiosa) os recuos de 5,00m de frente; 3,00m (lateral e fundo) para todas as vias (arterial, coletora e local) e para o porte de PGT3 (templo religioso) os recuos de 10,00m(frente/lateral/fundos).

De acordo com o Art. 315 da Lei Complementar Nº. 062/2009 e seu inciso I, a adequabilidade da atividade em ZIA, em caráter transitório, ocorrerá em função das restrições do anexo 7 da LUOS que dispõe sobre a adequação em Zonas Especiais. Neste caso, a localização da área em pauta corresponde aos atributos da Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho I – Praia do Futuro, com adequabilidade definida em função da tabela 7.2 da LUOS, que prevê a adequação de atividades religiosas até a Classe 2 (área construída máxima de 500m2).

Considerando o disposto no art. 19 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS que trata do funcionamento de varias atividades em mesmo empreendimento e avaliando o contexto das edificações como um equipamento religioso, com base na Tabela 6.22, anexo 6 da Lei Nº. 7987/96 – LUOS, a legislação enquadra o uso requerido na quadra 28 como atividade Casa Religiosa, código 91.91.05, classe 1 (qualquer porte), adequado em via arterial I.

## ANALISE DA PROPOSTA

Constata-se que conforme o anexo 9, tabela 9.2, que trata da adequação das atividades em Via Arterial I, a atividade de templo religioso é limitado pelo sistema viário até o porte PGT2; apesar disso; este porte é inadequado a Macrozona – ZIA – Praia do Futuro, consoante atributos da LUOS para a Zona Especial; zoneamento este que possui prioridade sobre a adequação a via, conforme deliberação do Art. 18 da LUOS.

Compreende-se que as atividades religiosas propostas em Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro – ZIA - Praia do Futuro, implantadas na área correspondente a Área de Interesse Ambiental – Dunas – Trecho I – Praia do Futuro possuem restrição de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída, independente da classificação da via.

Em reunião com o requerente este argúi que poderiam ser instaladas nas quadras objeto da análise, atividades comerciais superiores a área do equipamento em questão, possibilitando nos imóveis múltiplos centros comerciais, cada um deles com até 2.500m<sup>2</sup> de área construída; liberando também atividades religiosas, cada uma com até 500m<sup>2</sup> de área construída, o que geraria uma ocupação e um impacto superior as edificações pleiteadas, que estão propostas com área total de 6.335,41m<sup>2</sup>.

Foi ressaltado pelo interessado, que os acessos serão preservados através de fluxo de veículos e estacionamentos internos, com mínimo impacto ao sistema viário, assunto que é objeto de análise do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, ocasião em que será estabelecido número de vagas para os empreendimentos.

O solicitante requer a análise do conjunto arquitetônico, ponderando a especificidade e a amplitude do equipamento, suas características de construção e de sua implantação, os reduzidos índices de ocupação apresentados e em razão de tratar-se de um Projeto Especial; solicita análise favorável desta CNDU.

## CONCLUSÃO

Desta forma, amparado no art. 30 e Art. 160 da Lei Nº. 7987/96, e com base no Art. 196 e 197 da Lei Complementar nº. 062/2009, Plano Diretor Participativo, temos que os empreendimentos geradores de impactos (projetos especiais), definidos também como empreendimentos públicos e privados que geram repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante, são passíveis de análise como Projetos Especiais.

É relevante informar que apesar do enquadramento como PGT ocorrer em função da área construída, o RIST apresentado descaracteriza o equipamento como tal, em função da demanda a ser gerada pelo mesmo.

Considerando que a inadequabilidade do pleito ocorre em decorrência do porte e não da natureza da atividade, pelas razões apresentadas somos pelo envio do processo a CPPD para deliberação quanto à adequabilidade da atividade na Macrozona – ZIA Praia do Futuro, resguardados o controle dos aspectos relacionados ao meio ambiente e trânsito pelos órgãos competentes.



