

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 02/2017 - CENOR/ CPPD

Processo nº 1030/2017 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Requerente: PORTOFINO IMÓVEIS LTDA

Bairro: JOCKEY

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta refere-se a uma consulta de um projeto arquitetônico de um Shopping Center, localizado no terreno limitado ao sul com a Av. Senador Fernandes Távora, e ao norte, oeste e leste com vias locais sem dominações no momento. Salientamos que a via que limita a leste não se encontra ainda implantada e sua implantação se dará para dentro do terreno numa faixa de 14,00m de largura (que de acordo com o próprio projeto já obedece aos limites com implantação da citada via).

O requerente indaga sobre a possibilidade de construir uma nova edificação de um Centro Comercial, assunto este que foi encaminhado a esta CENOR/SEUMA para que avalie a adequabilidade do mesmo, em Área Aeroportuária AEA-3 e inserido na Área da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, Lei Municipal Nº 9333/07.



Imagem 1: Localização. Fonte: Google Earth Modificada pela a CENOR

2. ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei Complementar nº 062/2009, o terreno está inserido em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), Fração 60 e as vias para o qual fazem frente no Sistema Viário Básico definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº7987/96, estão classificadas como Via Arterial I e Vias Locais.

Parâmetros da ZRU 1
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

O equipamento proposto segundo a Lei Nº 7987/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) define Zonas especiais, com limitações de uso em função de legislações especiais, dentre elas as zonas de proteção dos Aeródromos Pinto Martins e Alto da Balança: que foram classificadas ainda em Área Especial Aeroportuária (AEA 1 a AEA 4). As zona de proteção que permanecerão em vigência segundo o Art. 163 do Plano Diretor Participativo – PDP.

Em função dos planos elaborados pelo o Ministério da Aeronáutica pra as Zonas dos Aeródromos Pinto Martins e Alto do Balanço, a LUOS estabelece no Anexo 7, tabela 7.13, a adequação para construções em Área Especial Aeroportuária – AEA 3, no qual verifica-se que 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, possui uso **inadequado**. Observamos que a referida tabela libera o uso CSM até o porte 3, ou seja; 2.500m² de área construída (excluída a área destinada ao estacionamento), desde que atendidas as normas e condicionantes de tratamento acústico aprovados pelo o Departamento de Aviação Civil – DAC, de acordo com o Anexo 7.1 sobre as normas das edificações nas A.E.A.s

“ITEM 4 - Estas atividades só serão liberadas mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência de funcionários, onde a principal atividade não seja de atendimento ao público, à exceção de hotéis (H) e Serviços Bancários (SB), que deverão ter tratamento nos locais de permanência de pessoas. O projeto deverá ser aprovado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC, observando uma redução do nível de ruído de 25db(A) e 35db(A) para os quartos de hotelaria. “

De acordo com o Anexo 7.1, Item 04, o projeto em pleito como não se trata de Hotéis e Serviços Bancários, a opção a ser adotada é a que solicita a aprovação do Departamento de Aviação Civil - DAC. Porém, a Agencia Nacional de Aviação Civil, manifestou-se em 11 de Abril de 2017 que de acordo com o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil N° 161, 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.”

Contudo, é necessário que a Aplicação deste plano seja empreendido pelo o poder executivo municipal, que tem autoridade sobre o uso do solo urbano, de acordo com o § VIII, do Art. 30 da constituição Federal de 1988.

“ VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.



Imagem 02 – Zoneamento. Fonte: Google Earth Modificado pela a CENOR com base na LUOS.

O terreno do empreendimento se encontra dentro da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, Lei N ° 9.333/07. É importante frisar que esta lei, estabeleceu novos parâmetros urbanísticos para uso e a ocupação da área onde se pretende implantar a OUC em questão. No que trata sobre modificações de índices e características do parcelamento §2º, do art. 2º e art. 8º, consta:

§2º Esta lei estabelece novos parâmetros urbanísticos de índices e características do parcelamento da área, uso e ocupação do solo, considerado o impacto urbano e ambiental dela decorrente, visando a possibilitar seu reparcelamento, garantindo a ocupação da área original ainda não loteada de 110.147,24m², com índice de aproveitamento igual a 1.7 para ZU4.2 e 1.5 para AEA-3 e fração do lote igual a 100 para a ZU4.2 e AEA-3, permanecendo os demais índices definidos pela Lei nº 7.987/96, não sendo permitida a utilização da fração do lote reduzida na área AEA-3, como compensação pelo recebimento da doação da área de 7.175,25m².

Art. 8º - Os padrões e normas de uso e ocupação do solo para as Zonas ZU4.2 e AEA-3 são os estabelecidos pela Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, permitindo que o índice de aproveitamento seja respectivamente para cada área de 1.7 e 1.5, e a Fração do Lote igual a 100.

No Capítulo II da Lei N°9.333/07, que fala sobre os objetivos e diretrizes da Operação Urbana do Jockey Clube, não faz menção sobre as restrições de atividades;

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Jockey Clube tem os seguintes objetivos:

I - Permitir o reparcelamento da área do Loteamento Parque São Cristóvam onde se situa o Jockey Clube Cearense e promover o loteamento da gleba objeto da matrícula imobiliária nº 65.858 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona desta capital;

II - possibilitar a implantação do Hospital da Mulher em área localizada no perímetro do Loteamento Parque São Cristóvam, situado na confluência da Avenida Lineu Machado com a Avenida Carneiro de Mendonça, estabelecida pelo Município de Fortaleza, em decorrência das diretrizes do reparcelamento;

III- a desafetação e permuta da área de praça e ruas localizadas no Loteamento Parque São Cristóvam, com o fim de haver a relocação das áreas públicas e o novo traçado viário;

IV – incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, através de construção residencial e de equipamento de saúde;

V - melhorar a fluidez do tráfego com a implantação de novas vias de circulação em toda a área objeto da presente operação consorciada.

Deve-se destacar que o Art. 11 da Lei N° 9.333/07, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Jockey Clube, atribui a Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano – CNDU, atual Célula de Normatização – CENOR, a competência para emitir parecer técnicos sobre adequação dos atividades classificadas como Projeto Especial e como Polo Gerador de Tráfego –PGT, a ser referendado pela a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, de acordo com o que dispõem dos artigos da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, relativos a análise dos Projetos Especiais.

Art. 11 - Os projetos de parcelamento e reparcelamento e de urbanização da área serão analisados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura (SEINF), podendo ter obtenção de Análise de Orientação Prévia pela CNDU e submetidos à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e Conselho Municipal do Meio Ambiente(COMAM),se considerados Projeto Especial.

3. SITUAÇÕES TRAMITADAS ANTERIORMENTE

Solicitação semelhante analisada anteriormente pelo CNDU foi submetida à aprovação da CPPD da edificação de um Shopping Center, o assunto foi encaminhado a PGM para análise e parecer sobre a adequabilidade do empreendimento em AEA-3. A PGM pronunciou-se no Parecer N°107/2009 no qual, destaca que a autorização do II COMAER é pertinente apenas que o objeto do processo em exame, venha ultrapassar o gabarito estabelecido pelo o Plano de Zoneamento de Proteção dos Aeródromos Pinto Martins para AEA-3, estando o sujeito à aprovação pelo o Município ao atendimento dos demais condicionantes de uso e ocupação do solo previstos na Lei N° 7.987/96, dentre eles, a adequação das atividades dentro do subgrupo de uso relativas ao anexo 7, tabela 7.13, da Lei em apreço.



Imagem 3: OUC Jockey Clube. Fonte: Google Earth Modificado pela a CENOR com base na LUOS.

O projeto foi aprovado na 51ª reunião da CPPD, no ano de 2010, no qual foi analisado somente a adequação da atividade. O interessado tramitou o projeto do empreendimento (área parcial geral de 81.477,17m² - classe PGT3-PE) na Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e foi aprovado pelo Segundo Comando Aéreo Regional - COMAR, através do Parecer Técnico PZR-GER2 N°. 015/2009, Of.N°. 563/SERENG-2/2009 de 19 de maio de 2009, no qual se verifica que foram avaliadas as questões relativas a tratamento acústico e gabarito (altura máxima de 31,08m), sem referência ao porte do empreendimento.

De acordo com as atas, os questionamentos sobre o empreendimento foram a respeito do impacto do shopping na reunião e sua adequabilidade de acordo com a LUOS e o Plano Diretor.

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O Empreendimento comercial Mall Jóquei Clube é localizado em um terreno com área de 31.936,37 m², com área construída de 13.981,98 m², com proposta de construir 56 lojas com áreas de 30,00² a 1.829,61 e com 569 vagas de estacionamento.

Conforme memorial descritivo é exposto pelo o requerente que sua implantação se deu devido as configurações do terreno existente, onde a frente e os acessos principais são da Avenida projetada (sem denominação), sem interferência no fluxo da Avenida Senador Fernandes Távora e fazendo frente ao Shopping Jockey.

O empreendimento é dividido em dois blocos, o arquiteto responsável explica que sua execução foi pensando em ser por partes, onde a mesma serão executadas para atender lojas de médio porte. A carga e descarga de materiais e lixo vão acontecer na face posterior a entrada, pela a Rua sem denominação, conforme mostra plantas baixas.

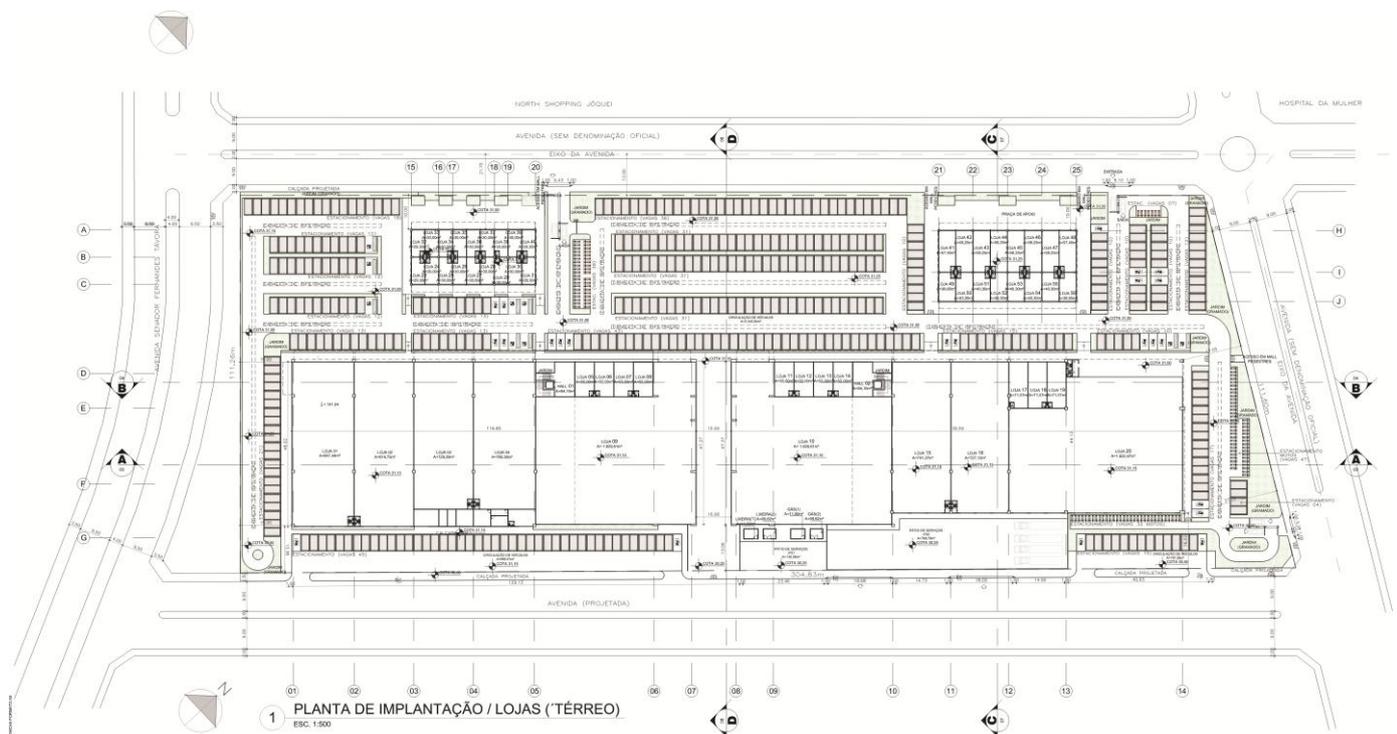


Imagem 4: Implantação apresentada pelo o arquiteto.

É explicado no memorial descritivo que cada unidade de locação (lojas) serão independentes, com banheiros e acessos para pedestres, tornando o Empreendimento em um "Mall". Os dois blocos de lojas menores, localizado a frente do Empreendimento terá um leitura de lojas "de ruas", onde sua praça frontal será o atrativo a ser apresentado e desenvolvido comercialmente.

De acordo com o arquiteto responsável pelo o projeto, as exigências de mercado na região levaram o Empreendedor a desenvolver um produto "Open Mall", onde as lojas sejam sempre expostas para o bairro.

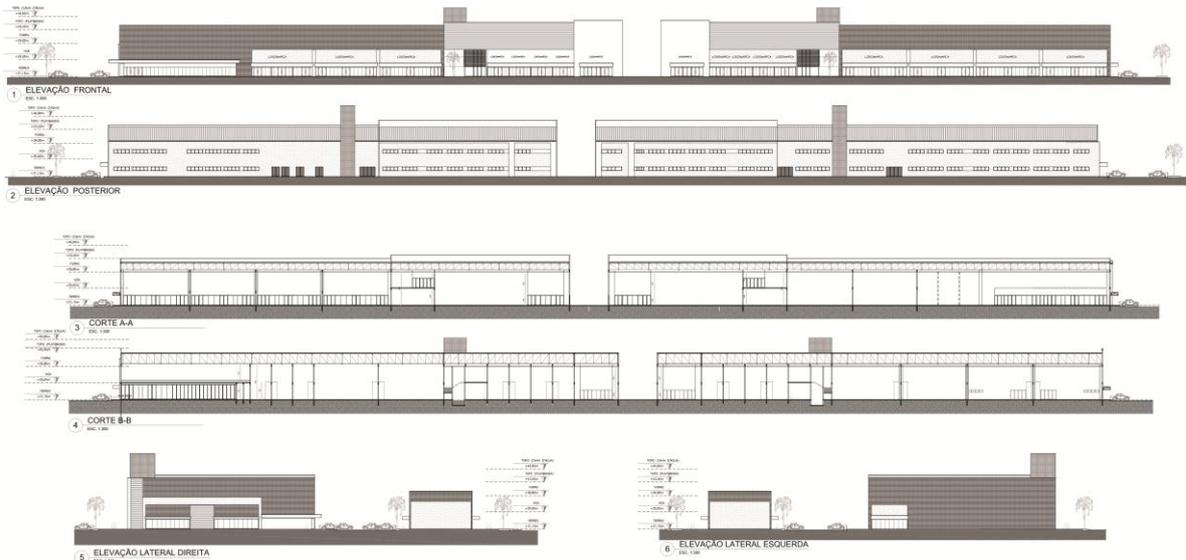


Imagem 05: Fachadas apresentadas pelo o arquiteto.



Imagem 06: Maquete eletrônica apresentada pelo o arquiteto.

5. ANÁLISE DA PROPOSTA

O requerente apresentou um Ofício N° 1.392/DO –AGA/46607, do Comando da Aeronáutico – COMAER, dando o parecer **FAVORAVEL** a implantação do Empreendimento Comercial Mall Jóquei Clube, com Altura de 15,96m e Altitude Ortométrica do Topo com 47,10m.

Também foi exposto pelo o requerente o projeto acústico com a responsabilidade técnica do engenheiro civil José Dourival Nunes Cavalcante Filho, CREA-CE 13215D-CE e ART. n° CE20160053535. Neste relatório ele apresenta os parâmetros que devem ser obedecidos e faz uma análise no período diurno e noturno, no qual conclui que as medidas propostas reduzem os níveis de emissões sonoras, fazendo com os que os limites permitidos não sejam ultrapassados.

O processo do empreendimento passou por análise pela a Célula de Licenciamento para a Construção- CECOM, constando no relatório que o empreendimento encontra-se dentro da Lei 5.5380/81 e Lei 7.987/96, Código de obras e Postura e Lei de Uso e Ocupação do Solo, não sendo necessário ter alterações.

Como a atividade desenvolvida, em função de seu porte é considerado Projeto Especial (LUOS - Art. 163), este possibilita a alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da CPPD.



Imagem 07: maquete apresentada pelo o arquiteto.

Em relação ao sistema de circulação o requerente necessita aprovar junto ao órgão gestor do Trânsito (AMC) Relatórios sobre o Sistema de Trânsito – RIST, contemplando os acessos existentes e propostos, circulação interno, área de desembarque, carga e descarga, área de condicionamento e plano de coleta do lixo gerado, pontos de táxi, paradas de ônibus e estacionamentos.

Em decorrência desses fatos e amparada pelo o que disciplina a Art. 30 da LUOS submetemos o assunto a CPPD para conhecimento e deliberação da adequabilidade da atividade CSM, porte PGT3-PE, em AEA 3.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com o documentos apresentados pelo o requerente, o projeto apresenta aprovação do Comando da Aeronáutica – COMAER (Ofício N° 1392/DO-AGA/46607, Protocolo COMAER N° 67614.900677/2016-78), onde deliberaram no que se refere as questões relacionadas com a segurança e a regularidade das operações aéreas da implantação do empreendimento naquela região.

Outra questão relevante é o projeto de acústica apresentada pelo o requerente, no qual mostra estudos dos parâmetros de níveis de emissões sonoras que Empreendimento Comercial Mall Jôquei Clube tem que obedecer.

Em projetos tramitados anteriormente por essa célula, a Procuraria Geral do Município – PGM, se pronunciou sobre situação semelhante no Parecer N° 107/2009 – PROURMA/PGM, na qual destaca que a autorização do II COMAR se restringe ao gabarito de shopping, cabendo a Prefeitura Municipal a adequabilidade do uso e, por se Projeto Especial, sugere o envio á CPPD.

Por tratar-se de um Projeto Especial (Arts. 160 a 163 da LUOS) o pleito se beneficia da Lei nº 10.335/15, para alteração dos índices e alterações de usos pretendidos, devendo ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação.

