

COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 04/2.011

Processo nº 41.427/2011 – PMF (Nº 1.924/2011 e Nº 5.783/2010 - SEMAM)

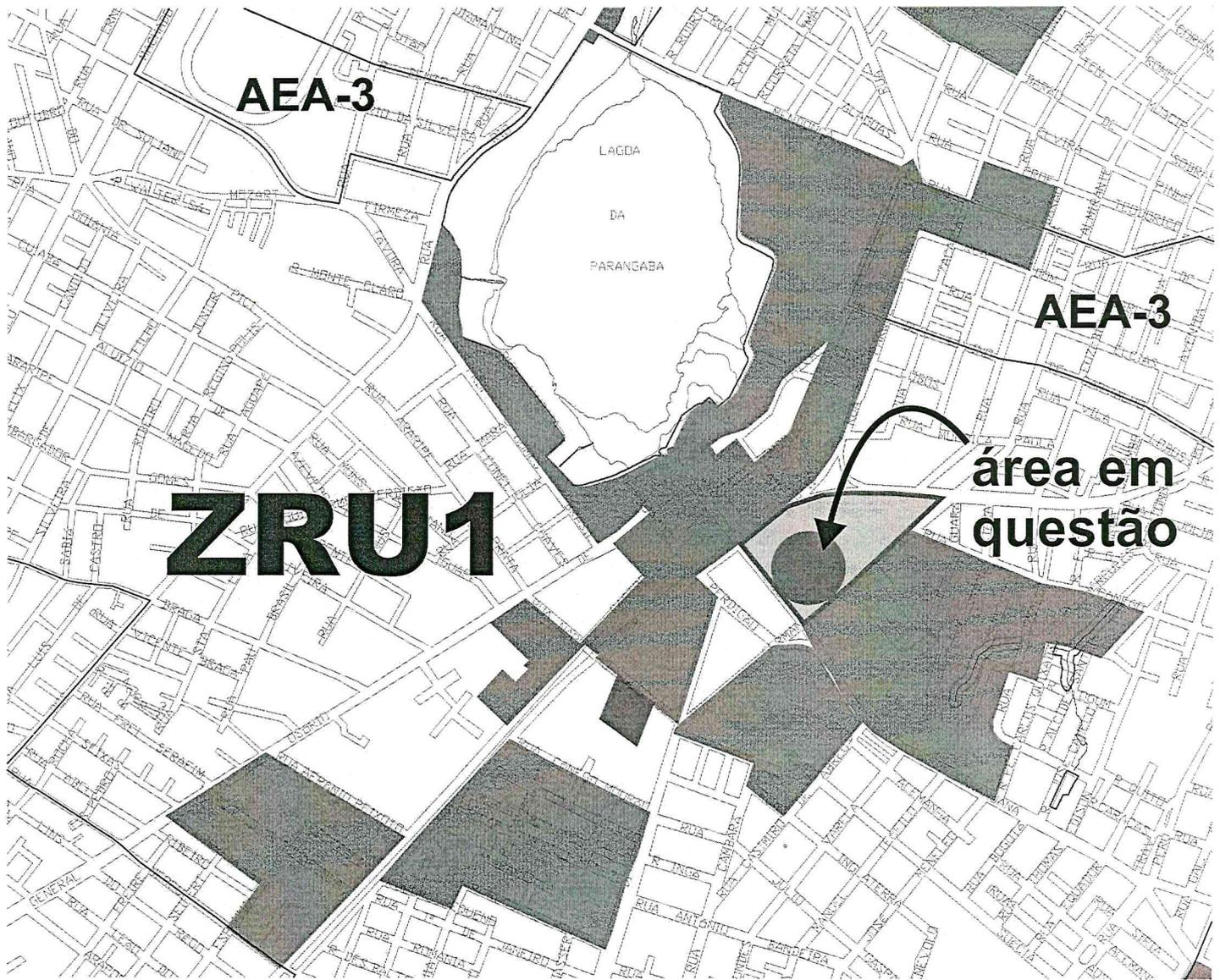
- . Interessado: Marquise centros Empresariais Ltda.
- . Atividade Pretendida: Shopping Center.
- . Solicitação: Alvará de Construção.
- . Enquadramento: Grupo: Comercial – Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM, como Shopping Center / Centro de Compras (código 70.40.81) e Classe PGT3 (Projeto Especial).
- . Zoneamento: Zona de Requalificação Urbana (ZRU 1)
- . Localização: Rua Germano Frank esquina com Rua Carlos Amora, bairro Parangaba.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Interessado requer Aprovação de Projeto e Alvará de Construção para Shopping Parangaba a ser edificado em imóvel definido pelas vias: Rua Germano Frank, Rua Carlos Amora e faixa de domínio da via férrea Parangaba - Mucuripe, no bairro Parangaba.

A SEMAM encaminhou este pleito a SEINF para informação quanto à adequabilidade do empreendimento em função de seu porte e localização.

Foi apresentado RIST (aprovado pela AMC), Parecer Comunicado nº 100/2011 da COURB/SEINF (informando a dispensa de parcelamento), Ofício da Secretaria de Infraestrutura do Estado do Ceará – SEINFRA (informando que o projeto está em consonância com o METROFOR e VLT), Relatório Intersetorial (informando a compatibilidade do projeto com o Terminal de Parangaba / Sistema de Transporte Público e com o Sistema Viário da área de seu entorno).



2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

Proposta prevê a implantação de Shopping Center com área de 52.127,56m² contemplando quatro pavimentos (térreo mais três).

. Pavimento térreo e mezanino (19.489,22m² e 788,32m²): lojas; docas para carga e descarga; serviços de apoio; sanitários públicos e para funcionários; vestiários; setor administrativo; áreas para lixos e detritos; estacionamentos para veículos (acessos pela Germano Frank e Carlos Amora) e para utilitários e caminhões (somente pela Carlos Amora).

. 1º Pavimento e mezanino (20.057,08m² e 574,36m²): lojas; sanitários e casa de máquinas ar condicionado.

. 2º Pavimento e mezanino (8.460,15m² e 112,60m²): lojas e praças de alimentação; cinemas e sanitários (parte da laje de cobertura do pavimento inferior), remanescente destinada a estacionamento descoberto, (acessos por torres de circulação de veículos que interligam este nível ao térreo)

. 3º Pavimento (2.251,77m²): administração, manutenção / equipamentos.

3. PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM LEI

3.1. PARCELAMENTO DO SOLO

Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS:

Art. 12. Estabelece que parcelamento e ocupação do solo de terrenos no Município dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 14. Disciplina que os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo, aprovado ou regularizado pelo município.

Com base nestes artigos a COURB/SEINF (Parecer / Comunicado nº100/2011), entendendo que o imóvel constitui-se ocupação consolidada (infraestrutura implantada, pavimentação, drenagem, rede de distribuição de água e outros) e possui registro de imóveis que comprovam a regularização de ocupação ou construção, decidiu pela não obrigatoriedade do parcelamento do mesmo.

3.2. SISTEMA VIÁRIO

Sistema viário do entorno do equipamento:

- . Arterial II: Rua Carlos Amora - LUOS (manter caixa atual).
- . Arterial I: Rua Germano Frank – Lei Complementar nº 084 (04.05.11)

Sistema Viário Básico TRANSFOR.

Decreto Municipal nº 12.871 (24.10.11) - Planta do Projeto Executivo elaborado pela SEINF, define alargamento da Rua Germano Frank, seus acessos e confluências (prolongamento da Rua Samuel Gurgel).

3.3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

Art. 314 - Lei Complementar Nº. 062/09 (Lei do Plano Diretor Participativo – PDP): Deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da LUOS até a sua revisão, que não contraponham o PDP.

LUOS: Anexo 6 - Tabela 6.6 - Grupo Comercial e Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM) - Shopping Center / Centro de Compras (código 70.40.81) e Classe PGT3 (PE) - recuos 10,00m.

Zona de Requalificação Urbana (ZRU 1):

- . Índice de aproveitamento básico = 2,0;**
- . Índice de aproveitamento máximo = 2,0;**
- . Índice de aproveitamento mínimo = 0,20;**
- . Taxa de permeabilidade = 30%;**
- . Taxa de ocupação = 60%;**
- . Taxa de ocupação do subsolo = 60%;**
- . Gabarito máximo = 48,00m.**

3.3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA (continuação)

Área computável para IA, conforme estabelecido para empreendimento desta natureza é 65% da área total construída.

Quanto a vagas de estacionamento, áreas de embarque e desembarque, dentre outras afins; devem ser definidas pelo RIST, aprovado pelo Órgão Gestor.

Art. 30 da LUOS: atividades classificadas como PE e PGT, no Anexo 6, Tabela 6.17, deverão receber parecer técnico da CNDU, referendado pela CPPD.

Art. 163 da LUOS: Para Projetos Especiais, a critério da SEINF e da análise da CNDU, os indicadores e parcelamento da legislação em vigor poderão ser alterados, assim como o projeto poderá ter sua aprovação indeferida.

4. CONSIDERAÇÕES SOBRE ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO.

Equipamento no entorno do Terminal de Integração de Ônibus de Parangaba e das estações do METROFOR e VLT (Veículo Leve sobre Trilhos).

Compatibilidade com obras PMF e Estado para Copa 2014:

- . Corredores de Transporte e Terminais de Integração (TRANSFOR);
- . Metrô e VLT;
- . Acessibilidade Castelão (ligação Avenidas Dedé Brasil / Gomes Brasil).

Análise em conjunto SEINF/TRANSFOR, ETUFOR, AMC, SEMAM e COOPERII, resultou no relatório intersetorial Plano de Mobilidade do Bairro Parangaba – Diretrizes Municipais (revisou e definiu proposta de circulação viária para o bairro, notadamente no entorno das estações rodoferroviárias).

Conclusões: Projeto não interferirá, desde que tomadas medidas mitigadoras, sendo indispensável, entre outras o prolongamento da Rua Samuel Gurgel e alargamento da Rua Germano Frank.

Quanto às estações do METROFOR e VLT (em construção), segundo a SEINFRA, o shopping não interferirá nestas obras.

5. ANÁLISE DA PROPOSTA APRESENTADA

Projeto atende a Lei quanto à adequabilidade a via, TO, IA, TP e gabarito.

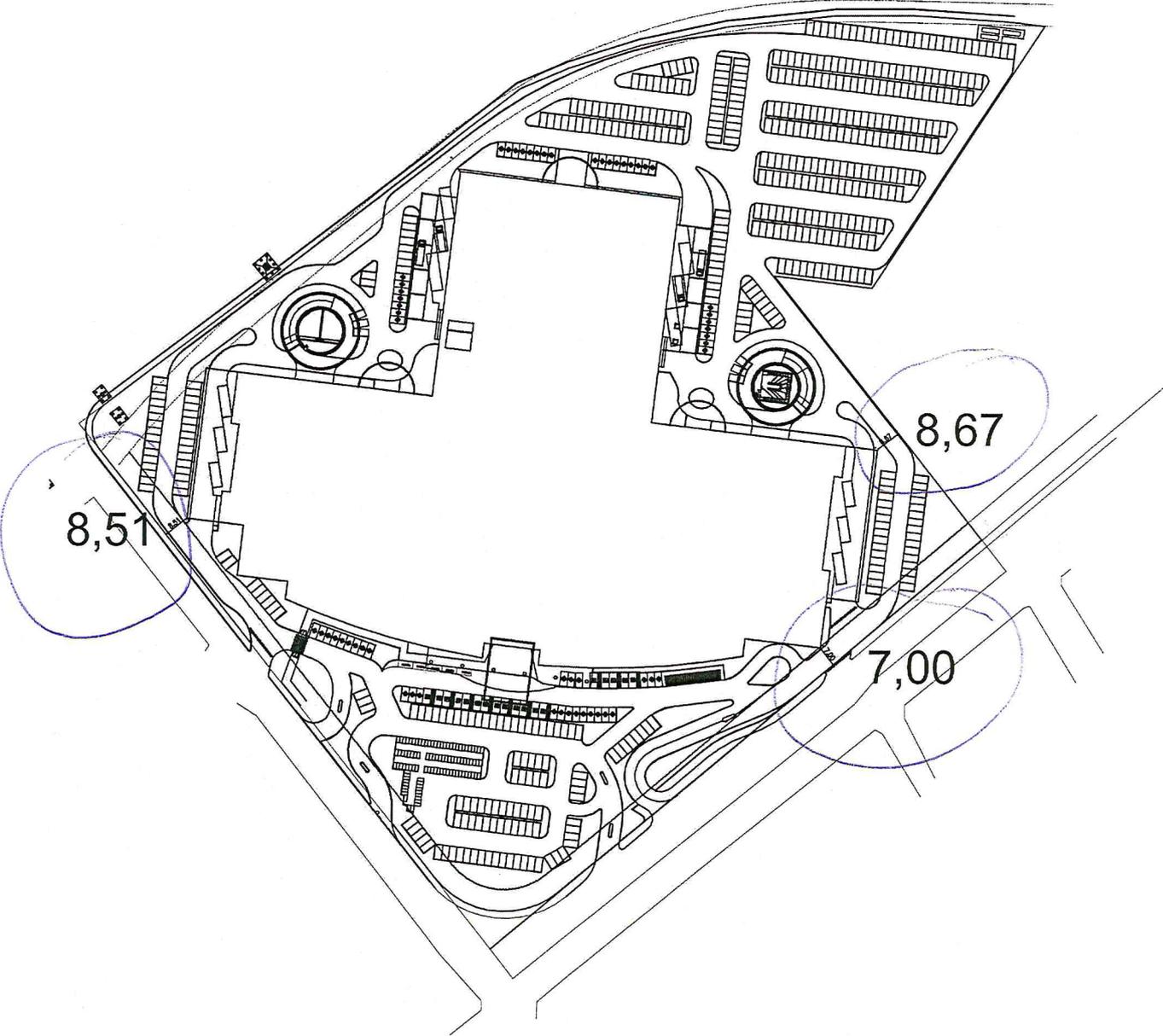
Recuos (10,00m) deficitários em três pontos (em quina)

- . Alargamento Rua Germano Frank = 7,00m;
- . Rua Carlos Amora = 8,51m;
- . Prolongamento Rua Samuel Gurgel = 8,67m.

Vagas de estacionamento (segundo o RIST = 920 vagas)

Projeto prevê 1.156 vagas para automóveis, 100 vagas para motos, 12 vagas para veículos de carga, 5 vagas para taxis e 55 vagas para bicicletas.

Acesso de veículos por faixas de aceleração / desaceleração, com área de acumulação dentro dos limites do terreno e disciplinado por categoria (automóveis, utilitários e de carga).



6. CONSTATAÇÕES

Constata-se que:

- . Proposta adequada à zona e malha viária;**
- . Atende parâmetros de ocupação (IA, TO, TP, gabarito);**
- . Apresentou RIST aprovado na AMC;**
- . Não interfere negativamente no Metrô e VLT (SEINFRA);**
- . Não interfere negativamente no terminal de Transporte de Parangaba;**
- . Atende diretrizes de sistema viário (alargamento Rua Germano Frank);**
- . Apresenta deficiência de recuos mínimos em locais distintos**
 - prédio em quina minimiza a extensão da deficiência;**
 - situação usualmente verificada e tolerada em caso de recuos médios desde que garantido o recuo mínimo da atividade (7,00m).**
 - deficiência decorre do alargamento da Rua Germano Frank.**

7. COCLUSÃO

Diante dos aspectos descritos neste parecer e levando-se em consideração que o pleito trata de PE, baseado no que discorrem os Art. 30 e Art.163 da LUOS, desde que seja adotada como medidas mitigadoras a doação da faixa de alargamento da Rua Germano Frank e a implantação do prolongamento da Rua Samuel Gurgel (em conformidade com a Planta do Projeto Executivo elaborado pela SEINF), acatando disciplinamento da LUOS, estamos submetendo o pleito à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação.

8. TRANSCRIÇÃO DO Art. 30 DA LUOS

Art. 30. As atividades classificadas como Projeto Especial (PE) e como Pólo Gerador de Tráfego - PGT, no Anexo 6, Tabela 6.17, 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.

Parágrafo único. A adequação dos Projetos Especiais, bem como os indicadores urbanos, normas e restrições que incidem sobre os mesmos, ficam sujeitos ao que dispõe o artigo 163 desta Lei.

9. TRANSCRIÇÃO DO Art. 163 DA LUOS

Art. 163. A critério do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM 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, assim como o projeto poderá ter sua aprovação indeferida:

I - nos corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;

II - em zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio-ambiente;

III - nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local.

IV - quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da zona onde a edificação esteja inserida;

V - nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.