



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

SEINF
P.M.F.
FOLHA 05

**CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS –
CDPU - Relatório nº 01/2.013**

Processo nº 26256/2013 – SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA (SUPERQUADRA).

Interessado: RIOMAR FORTALEZA NORTE S.A.

Local: AV. SARG. HERMÍNIO SAMPAIO COM AV. DR THEBERGE.

Bairro: PRESIDENTE KENNEDY

1. CONSIDERAÇÕES

O processo se refere a solicitação de Análise de Orientação Prévia – AOP, para aprovação de uma quadra com dimensões superiores as definidas em Lei e destinada a implantação de um equipamento comercial (CSM/Shopping Center) em terreno definido pelas matrículas nºs 68912, 68913, 43278, 57385, 3972 e 7438 (todas do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona) totalizando uma área de 96.693,10m² e localizado no bairro Presidente Kennedy e definido pelas Avenidas Dr. Theberge e Sargento Hermínio Sampaio e Rua Olavo Bilac, inserida em Zona de Ocupação Preferencial – ZOP-1. (ver Anexos 1 e 2).

O assunto em pauta já foi objeto de análise por parte desta COURB (Parecer Nº 116/2010 – COURB), quando foi informado tratar-se de área de ocupação consolidada não parcelada, para a qual foram definidas diretrizes viárias visando à implantação de novas vias bem como os alargamentos das vias lindeiras existentes (Av. Dr. Theberge, Av. Sargento Hermínio Sampaio e Rua Olavo Bilac) (ver Anexo 3).

Nessa ocasião o requerente solicitou reanálise propondo a implantação de uma quadra com dimensões superiores aos parâmetros máximos exigidos na legislação em vigor (250,00m), alegando que para a viabilidade do empreendimento comercial no porte pretendido (Shopping Center), seria necessária uma quadra com área em torno de 82.460,21m².





2. ANÁLISE E CONSTATAÇÕES

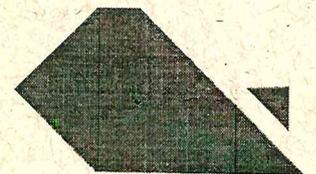
Inicialmente as diretrizes da COURB previam uma via projetada de 14,00m, no sentido norte/sul, como forma de limitar as dimensões máximas de duas quadras distintas e lindeiras a esta via. Para viabilizar a área necessária para implantação do Shopping Center, esta duas quadras devem ser incorporadas.

Esta superquadra será delimitada ao norte por via proposta com 22,00m de largura (ligando Av. Dr. Theberge e Rua Olavo Bilac) por onde mede 294,60m; ao sul pela Av. Sargento Hermínio Sampaio por onde é previsto um alargamento desta avenida para 27,00m de largura em toda sua extensão de 346,89; ao leste com a Rua Olavo Bilac que será alargada para 22,00m de largura com extensão de 205,37m (distribuídos em três segmentos) e ao oeste limita-se com a Av. Dr. Theberge numa extensão de 230,74m (**ver Anexo 4**).

A proposta para a nova quadra atende as diretrizes definidas no Parecer Comunicado Nº 116/2010 – COURB que disciplina, como medida mitigadora para a definição de quadra com dimensões superiores ao estabelecido em lei e, independentemente da implantação ou não de um empreendimento gerador de impacto no tráfego para esta área, que esta quadra seja limitada por vias com largura mínima de 22,00m. Com base nestas diretrizes a proposta prevê todos os alargamentos para as faces desta nova quadra, não incidindo sobre imóveis de terceiros.

Para esta quadra é prevista a edificação de um Shopping Center, enquadrado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, em seu Anexo 6 e Tabela 6.6, no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos – CSM, como atividade Shopping Center, código 70.40.81 e Classe PGT (Polo Gerador de Tráfego) com uso adequado em via Arterial I (Av. Dr. Theberge e Sargento Hermínio), exigindo recuos mínimos de frente, lateral e de fundo com 10,00m.

É oportuno informar que para a aprovação, nesta nova superquadra, de equipamento com porte PGT, fica reforçada a necessidade de elaboração de RIST (Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego), podendo nesta ocasião serem exigidas novas medidas mitigadoras no seu entorno, ocasionadas pelo uso ali proposto, conforme instruído no citado Parecer da COURB.





Quanto à concessão de quadra com dimensões superiores aos 250,00m definidos pela legislação em vigor, contata-se o que:

1- *Com a liberação da quadra com as dimensões propostas, a área com ocupação consolidada ali existente não será prejudicada em termos de circulação no seu entorno, favorecendo inclusive as soluções de conversões no cruzamento das Av. Dr. Theberge e Sargento Hermínio Sampaio (ver Anexo 4).*

2 - *Os alargamentos previstos para as Vias Sargento Hermínio Sampaio, Olavo Bilac e rua proposta no limite norte da quadra em análise ocorrem dentro dos limites do imóvel em estudo sem custo de desapropriação para o Município;*

3 - *O Art. 60 da LUOS define Projetos Especiais como empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município, enquadrando-se nestes casos, os Polos Geradores de Tráfego - PGT, e os equipamentos de impacto;*

4 - *O Art. 163 da citada Lei, determina que para os Projetos Especiais, a critério do Instituto de Planejamento do Município – IPLAM (atual SEUMA) e considerando a análise empreendida pela CNDU (atual CDPU), 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.*

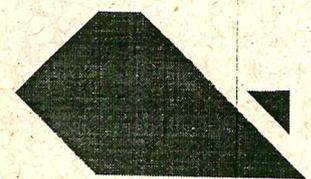
3. CONCLUSÃO

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

a) A liberação desta solicitação não agravará a circulação no entorno desta área de ocupação consolidada;

b) As medidas mitigadoras exigidas pela COURB e relacionadas ao alargamento das vias em seu entorno favorecerão as conversões no cruzamento das Av. Dr. Theberge e Sargento Hermínio Sampaio;

c) Os alargamentos previstos para as Vias Sargento Hermínio Sampaio, Olavo Bilac e a implantação da rua proposta no limite norte da quadra ocorrem dentro dos limites do imóvel em estudo sem custo de desapropriação **(ver Anexo 4)**.





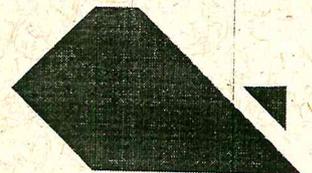
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

d) a solicitação se restringe somente a viabilidade de implantação de uma quadra com dimensões superiores a 250,00m, e;

e) Que a ocupação desta quadra, com equipamento porte CSM – PGT, estará sujeita a novas medidas mitigadoras definidas em RIST específico.

Entendemos que o pleito deverá ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD para conhecimento e deliberação, nos moldes abordados neste parecer Comunicado, razão pela qual o submete a consideração superior.

Concluindo, esta COURB baseada no Art. 163 da LUOS, submete o assunto à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD para conhecimento e deliberação, nos moldes abordados neste relatório.



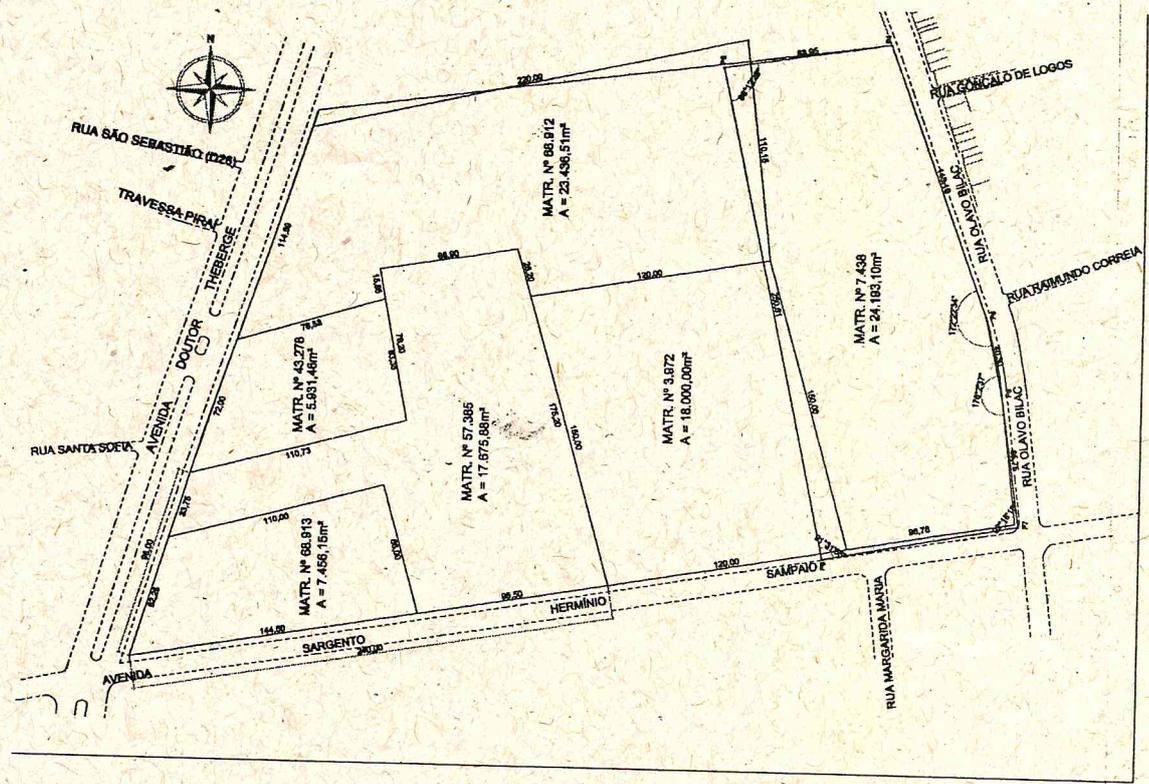
SEINF
P.M.F.
FOLHA 03
24



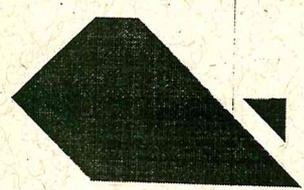
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

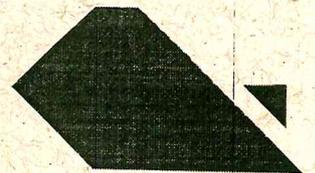
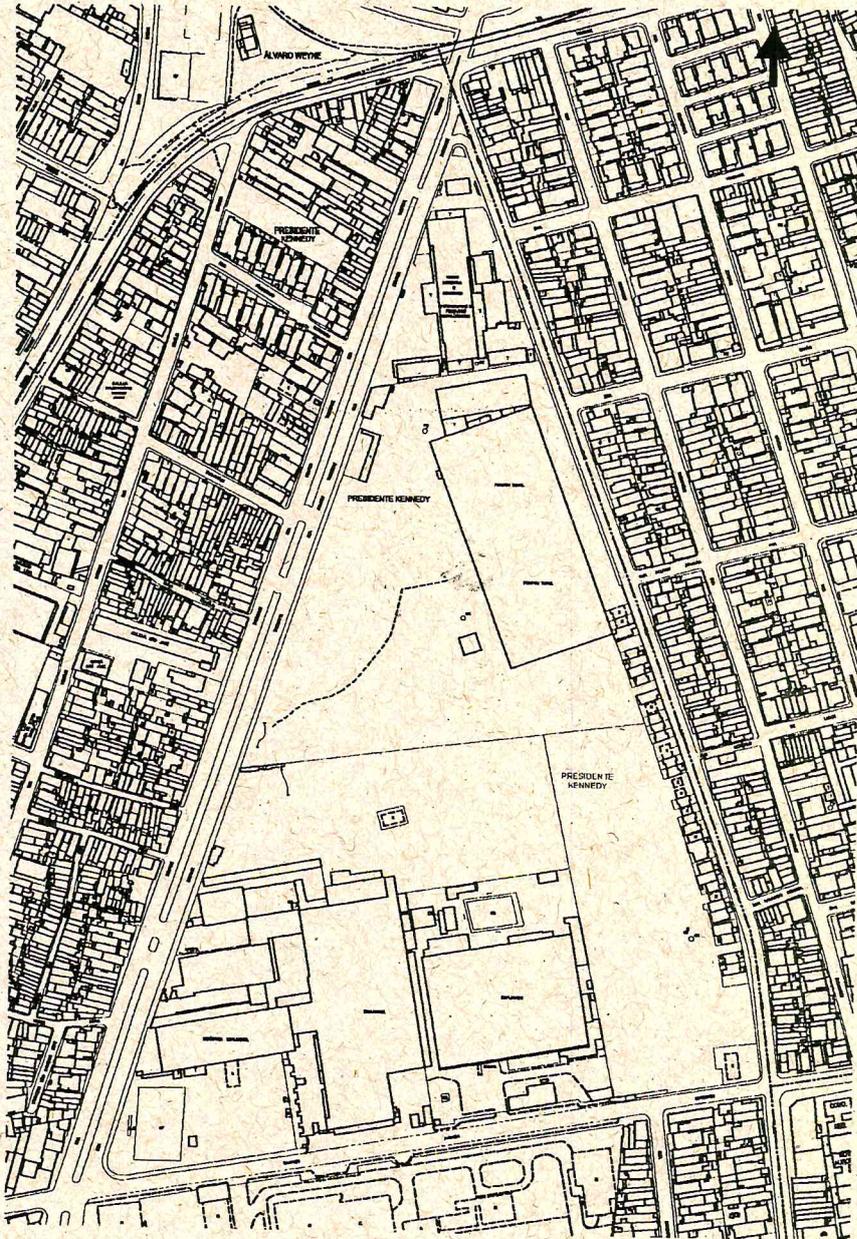
RELATÓRIO 01/2013

ANEXO 01



Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 – Cajazeiras – CEP: 60864-311 – Fortaleza-CE
Fone: 85 3101-1041 Fax: 3253-3911

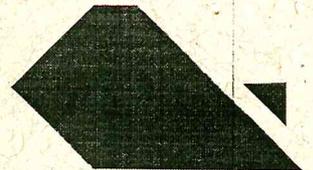
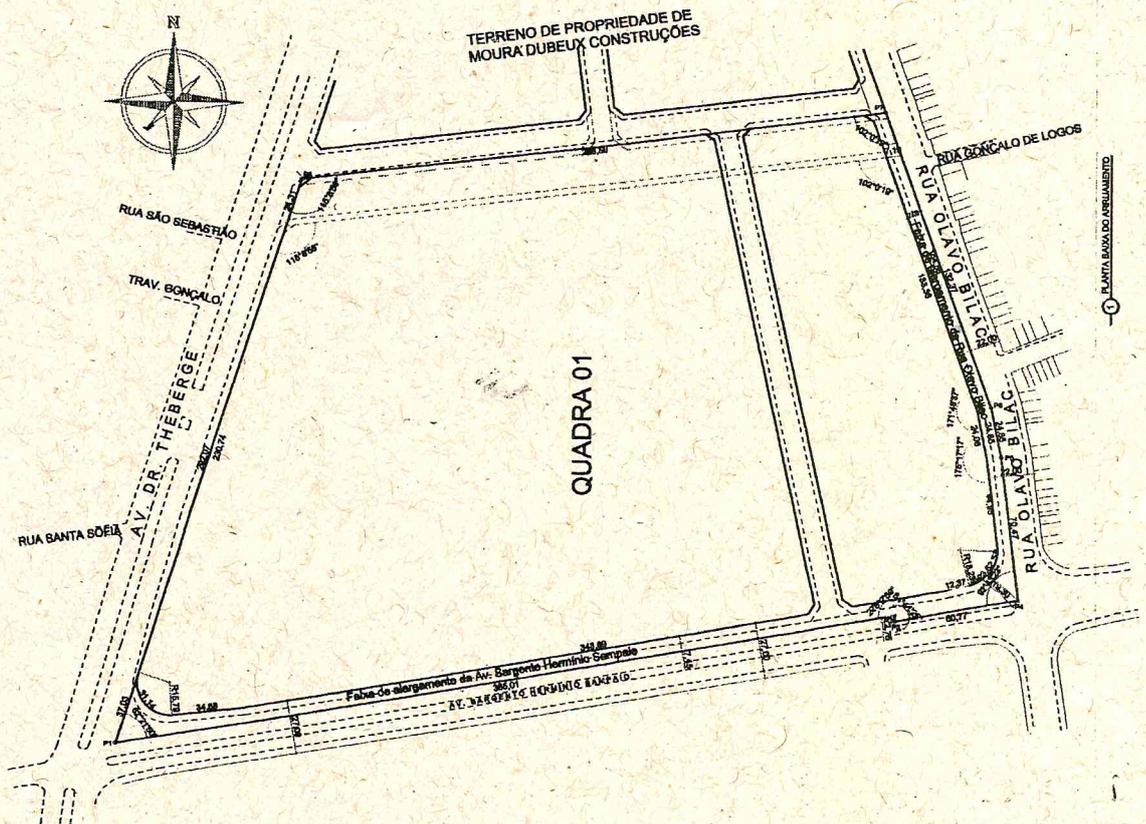






RELATÓRIO 01/2013

ANEXO 03



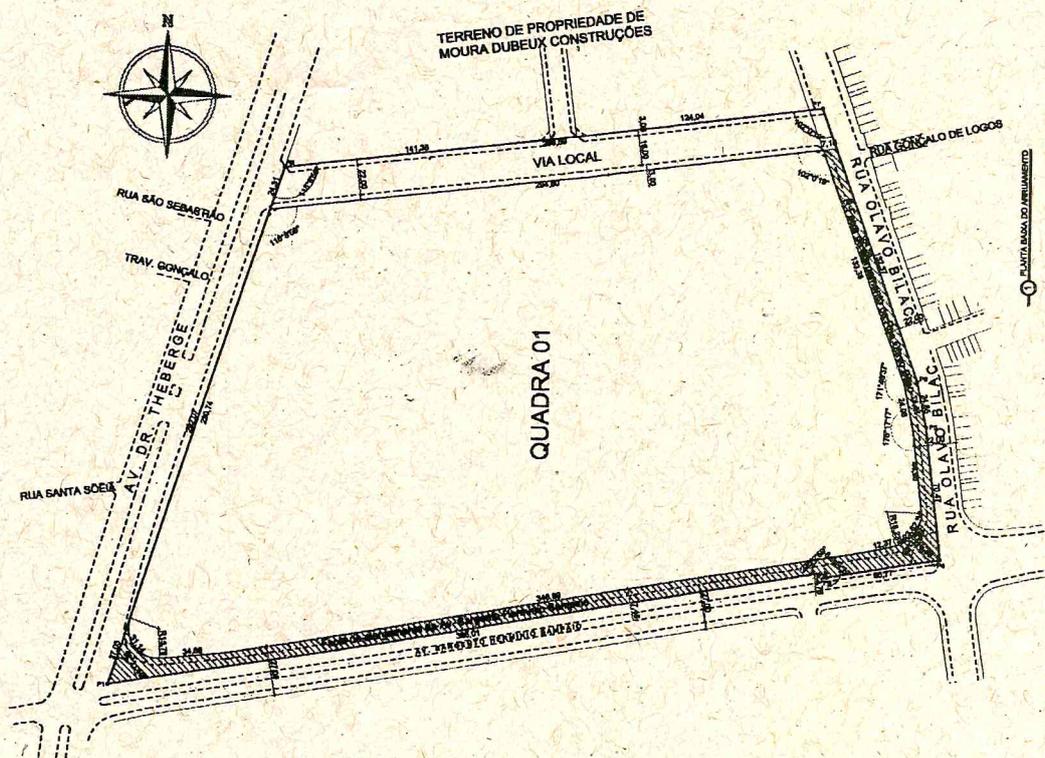


Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

RELATÓRIO 01/2013

ANEXO 03

SEINF
PME
FOLHA 2 de 2



Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 – Cajazeiras – CEP: 60864-311 – Fortaleza-CE
Fone: 85 3101-1041 Fax: 3253-3911

