

CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – CDPU

RELATÓRIO Nº 08/2014

PROCESSO Nº: 23.211/2013 - SEUMA

ASSUNTO: HÍPICA

INTERESSADO: LINA CARNEIRO DE MELO PINHEIRO KOREN LIMA

BAIRRO: JOSÉ DE ALENCAR

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta refere-se à aprovação de Projeto Arquitetônico para a implantação de uma hípica particular em um terreno com área total de 5.125,00m², localizado na quadra 063 do Loteamento José de Alencar, à Rua Professor Solon Farias, esquina com a Rua Bertrand Alphonse Boris e com a Rua Granja São Francisco, no Bairro José de Alencar.

O empreendimento em questão trata-se da adaptação de um sítio de família em um abrigo para os cavalos da requerente, com a finalidade de lazer particular ou destinada a projetos sociais (equoterapia), não devendo ser explorado como atividade comercial.



Figura 01 - terreno da hípica particular



Com relação às edificações existentes, a casa será aproveitada como área social e de apoio da hípica e a piscina será transformada em cisterna. O projeto contempla também a construção de 8 baias para os cavalos, selaria, aposentos para o tratador, sala do veterinário, depósito de feno e ração, banho dos cavalos, e banheiros para funcionários. O terreno ainda será dotado de pista de treino e uma pista oficial.

2. ANÁLISE

2.1. SISTEMA VIÁRIO, ZONEAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

O imóvel em questão está inserido, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº062/09, em Zona de Interesse Ambiental - ZIA da Sabiaguaba, que determina os seguintes parâmetros de ocupação, em comparação com os praticados no projeto:

PARÂMETROS	PDP	PROJETO
ÁREA DO TERRENO		5.125,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA		411,21m ²
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	0,50	0,10
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	30%	07,62%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO (TOS)	00%	-
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	60%	84,47%
ALTURA MÁXIMA (H)	15,00m	5,51m

O terreno faz frente para as Ruas Professor Solon Farias, Bertrand Alphonse Boris e Granja São Francisco, que estão classificadas no Sistema Viário Básico definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº7987/96, como Vias Locais.

Segundo o Relatório nº25/2014 da Coordenação de Políticas Ambientais - CPA, o empreendimento em questão encontra-se na Unidade de Conservação denominada APA da Sabiaguaba. Cita o referido Relatório que, de acordo com a Resolução COMAM nº07/2011, somente as atividades potencialmente causadoras de impactos na unidade de conservação, sua zona de amortecimento, mosaico ou corredores ecológicos deverão ser submetidas à análise pelo Conselho Gestor das Unidades de Conservação da Sabiaguaba. Uma vez que a atividade em pleito é de baixo impacto ambiental, a CPA entende que não há necessidade de submeter o projeto ao aludido Conselho Gestor.

2.2. ENQUADRAMENTO E ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE

Em relação à atividade proposta, esta enquadra-se, de acordo com o Anexo 6 da LUOS, no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos pra Cultura e Lazer - ECL, como **Hípica**, código 92.61.46, como Classe 4-PE, qualquer que seja o seu porte.

De acordo com a Tabela 8.19 de Adequação das Atividades ao Sistema Viário, do Anexo 8 da LUOS, a



atividade classificada como ECL-4-PE será objeto de estudo, para definição da adequabilidade, recuos e normas.

No que concerne ao zoneamento, a Lei Complementar nº0101/11, que alterou o PDP, determina em seu Artigo 315, que haja correspondência, no que diz respeito à adequabilidade, entre a ZIA da Sabiaguaba, e a Área de Interesse Ambiental - Dunas Trecho II - Sabiaguaba da LUOS. Dessa forma, de acordo com a Tabela 7.3, do Anexo 7 da LUOS, a atividade em pleito é considerada **Adequada**.

Por se tratar de empreendimento com manejo de animais ungulados, o presente processo foi enviado à Célula de Vigilância Ambiental e Risco Biológico da Secretaria de Saúde para parecer com relação à Lei nº 8966, de 14 de setembro de 2005, Artigo 27, que proíbe a criação e a manutenção de animais da espécie ungulados (equinos, dentre outros), em zona urbana, tendo recebido Parecer do Técnico José Arturo de Oliveira Carvalho **favorável** à solicitação da requerente.

2.3. RECUOS

Foram definidos recuos mínimos de 10,00m (dez metros) de frente, laterais e fundos, devendo o empreendimento atender às Normas 6,10 e 12. Como serão aproveitadas as edificações existentes, estas poderão permanecer com os recuos atuais, desde que não sejam ampliadas de forma a agravar a desconformidade.

3. CONCLUSÃO

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

1. De acordo com a lei Complementar nº0101/11, que determina a correspondência entre a ZIA da Sabiaguaba (PDP) e a Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba (LUOS), a atividade classificada como ECL-4-PE é considerada **Adequada**, segundo a Tabela 7.3 do Anexo 7 da LUOS;
2. O empreendimento, cuja área construída é de 411,21m², atende os parâmetros e indicadores de ocupação com folga, não representando impacto urbanístico;
3. A atividade em questão não terá fins comerciais ou lucrativos, objetivando apenas o lazer particular da família e o atendimento à projetos sociais (equoterapia);
4. A Coordenação de Políticas Ambientais - CPA da SEUMA emitiu Parecer a respeito do empreendimento, no



qual manifesta que, em consequência do baixo impacto ambiental da atividade, não há necessidade de submeter o caso ao Conselho gestor da APA Sabiaguaba;

5. Apesar da Lei nº8966, de 14 de setembro de 2005, Artigo 27, proibir a criação e a manutenção de animais da espécie ungulados (eqüinos, dentre outros) em zona urbana, a Célula de Vigilância Ambiental e Risco Biológico da Secretaria de Saúde se manifestou favoravelmente ao empreendimento;
6. O projeto recebeu Licenciamento Ambiental Prévio por parte da SEUMA, datado de 22/07/201 com validade de 2 anos, através do processo nº7.228/2014.

Baseado no Artigo 171 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 da atividade.

