

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 04/2015 - CENOR/CPD

Processo nº: P772243/2015 - SEUMA

Assunto: LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Interessado: SECRETARIA REGIONAL I - SER I.

Bairro: ÁLVARO WAYNE

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta se refere a Licenciamento Ambiental para o funcionamento de uma unidade móvel de usinagem de asfalto em imóvel localizado à Avenida Dr. Theberg (via Arterial I) esquina com Rua Joaquim Pinto (via Local), no bairro Álvaro Wayne, ocupando parte do terreno da antiga Oficina do Urubu de propriedade da então Rede Ferroviária Federal S/A - REFFSA, terreno este em processo de cessão à Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com anuência da Ferrovia Transnordestina Logística - FTL, legatária da Companhia Ferroviária do Nordeste (CFN).

O pleito decorre da necessidade da PMF efetuar constantes intervenções de manutenção e ampliações na malha viária (decorrência do elevado número de vias asfaltadas existentes no município), intervenções estas realizadas por empresas contratadas ou executadas diretamente pela Usina de Asfalto de Fortaleza (localizada na Av. Juscelino Kubistchek no bairro Castelão). Após estudos para melhoria e qualificação destes serviços a PMF optou pela aquisição de uma unidade móvel de usinagem de asfalto e pela construção de edificações de apoio que atenda as Secretarias Regionais de Fortaleza.

A usina proposta possui portabilidade e praticidade ao ser composta de sistema implantado em chassi do tipo semirreboque para caminhão truck. Prevê área de tanques para estocagem de cimento asfáltico e óleo BPF, área para estocagem de agregados, além de estrutura operacional compreendendo escritório, laboratório, refeitório, vestiários sanitários e estacionamentos.

O terreno está localizado, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP (Lei Complementar nº 062/09), tanto em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU-1); quanto em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3) bem como em Zona de Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS).



2. ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Conforme o Art. 312 do PDP, as normas e os parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais sobrepõem-se às normas definidas para os demais zoneamentos definidos no Plano Diretor. Entretanto, como as normas para estas zonas especiais não foram regulamentadas, e no caso das ZEIS-3 como se expiraram os prazos para liberação progressiva destas áreas (Instruído por Parecer da Procuradoria Geral do Município - PGM), com base no Art. 138 do PDP, prevalecem as normas urbanísticas das zonas em que estão inseridas. Quanto as ZEDUS, por não estarem regulamentadas também prevalecem os parâmetros da ZRU-1.

Desta forma, os parâmetros de ocupação da ZRU-1 são:

- I. índice de aproveitamento básico: 2,0;
- II. índice de aproveitamento máximo: 2,0;
- III. índice de aproveitamento mínimo: 0,20;
- IV. taxa de permeabilidade: 30%;
- V. taxa de ocupação: 60%;
- VI. taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- VII. altura máxima da edificação: 48m.

A atividade pretendida é enquadrada pela Lei nº 7.987/96, Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, no Grupo Industrial, Subgrupo Atividades Adequadas ao Meio Urbano – IA, como Preparação de Concreto e Argamassa - Preparação de Material de Construção, Código 26.99.93 e Classe IA-9 (área do terreno acima de 5.000m²) atividade esta que tem por predominância a mistura de materiais necessitando de grandes áreas para suas instalações.

Pelas suas peculiaridades, deslocamentos constantes de caminhões com movimentos de carga e descarga, a atividade em análise se caracteriza um Polo Gerador de Tráfego (PGT) o que a enquadra, também, como Projeto Especial (Parágrafo Único do Art. 160 da LUOS).

3. ANÁLISE E PARECER

O imóvel definido para instalação do equipamento possui área aproximada de 25.072,96m², compreendendo um terreno com formato irregular, medindo **ao norte** 214,24m (com remanescente da antiga Oficina do Urubu), **ao leste** dois seguimentos de 72,85m (com terrenos de terceiros) e 46,75m com a Av. Dr. Theberg, **ao oeste** 100,00m (com remanescente da antiga Oficina do Urubu) e **ao sul** 264,03m com a Rua Joaquim Pinto, limite este com dimensão superior aos 250,00 metros estabelecidos em lei para a quadra máxima.

Foi informado pelo requerente da oportunidade de utilização da área em estudo a qual, além de disponibilizar um grande espaço está convenientemente localizado com a malha viária do seu entorno, o que facilitará o acesso de agregados e componentes para o processo de fabricação bem como distribuição do material produzido.

Na análise empreendida no processo verifica-se que o terreno em apreço é fração de uma gleba a qual foi ocupada por equipamento com características especiais por várias décadas, o que já definiu os deslocamentos no seu entorno, induzido pela natureza da antiga atividade ali desenvolvida (oficina ferroviária) que pela incidência de ramais ferroviários utilizou-se de grande área. Tal fato preservou aquela área do adensamento verificado na urbanidade do entorno, o que favoreceu ao Município na decisão de pleitear a cessão junto ao Órgão Federal.

O pleito trata da ocupação de gleba de grandes dimensões sem a necessidade de parcelamento da mesma, situação idêntica a outras solicitações submetidas à análise desta COURB, tais como área do Clube de Regatas, Fábrica de Portes CAVAN, entre outras, que tiveram parecer favorável pela sua utilização com novos usos, por já definirem uma ocupação consolidada, com traçado viário definido em função do porte destas áreas garantindo os deslocamentos no seu entorno.

Para atividades desta natureza e porte foram definidos em outros casos que os recuos frontais, laterais e de fundo seriam de 10,00 metros, devendo observar os parâmetros de ocupação da zona onde se encontram.

Quanto à adequabilidade a LUOS, em seu Anexo 8 e Tabela 8.16, disciplina que em via Arterial I a adequabilidade de atividades enquadradas como IA ficam limitadas até a Classe IA-7 (área do terreno até 5000m²).

Desta forma constata-se que a proposta ao possuir porte IA-9 (área acima de 5.000,00m²) é inadequada a via em que se localiza (via Arterial I) **quanto ao seu porte e não quanto a sua natureza**, além de definir um dos seus limites com **dimensão superior a 250,00m, em função do formato irregular do terreno** (as demais dimensões atendem ao valor máximo).

Com base no Art.163, da LUOS, considerando a análise empreendida pela CENOR, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados.

Entretanto, o Art. 171 disciplina que na análise dos Projetos Especiais que não se encontrem regulamentados na LUOS, o parecer elaborado pela CENOR será submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano - CPPD.

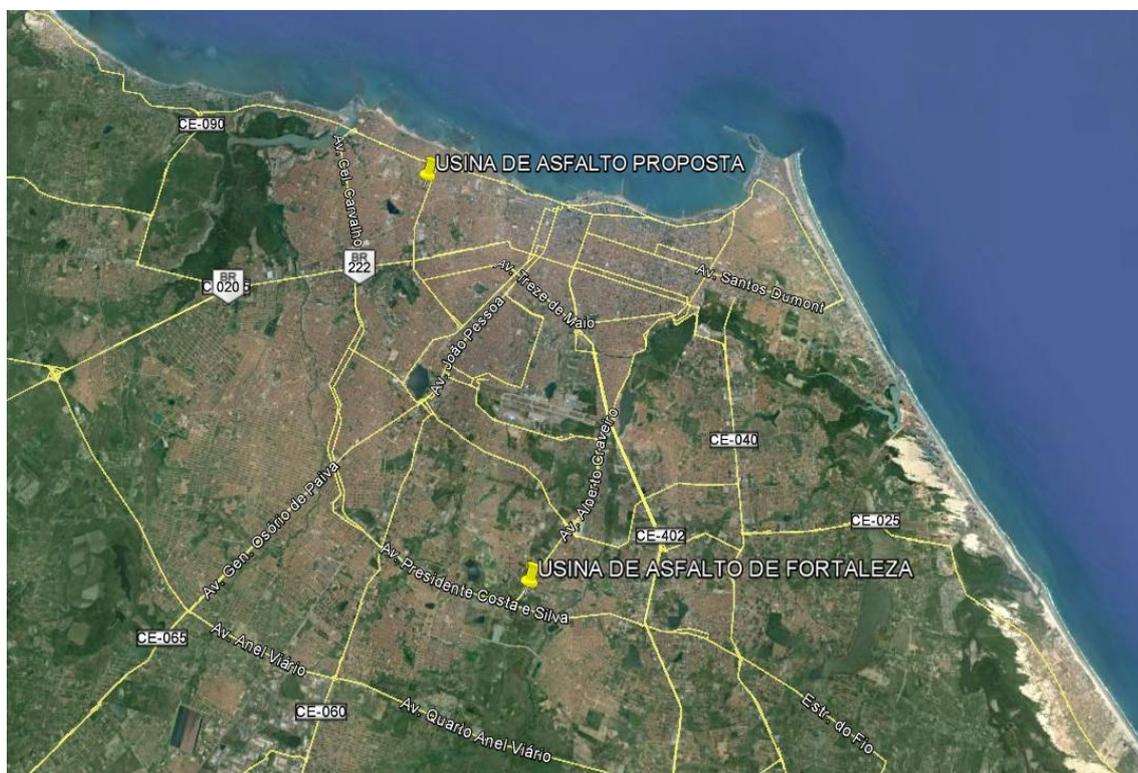


4. CONCLUSÃO

O pleito resulta da necessidade do Município atender demandas constantes relacionadas a pavimentação e recuperações de vias urbanas, o que vem induzindo a PMF a instalar novas unidades de equipamentos de produção de material para tal, como forma de minimizar os deslocamentos, os custos e agilizar os atendimentos.

A área em questão apesar de ter sido escolhida pela SER I como estratégica para o desenvolvimento da atividade em análise (Grupo Industrial, Subgrupo Atividades Adequadas ao Meio Urbano – IA, como Preparação de Concreto e Argamassa - Preparação de Material de Construção, Código 26.99.93 e Classe IA-9), a princípio, apresenta limitações referentes a adequabilidade do porte do equipamento em via Arterial I e extrapola o limite da dimensão de quadra.

No que se refere a adequabilidade temos que considerar que estas instalações têm porte definido em função da área de terreno e não de construção. Neste caso independentemente das dimensões do terreno a usina foi dimensionada para atender a demanda da cidade e a sua localização se deu pela disponibilidade de área independentemente das vias em que se encontrem.



No nosso entendimento há de ser considerado que para definição da adequabilidade deste tipo de equipamento, em função de sua natureza de utilidade pública e das dificuldades de áreas disponíveis, devam prevalecer os aspectos ambientais e de impacto no tráfego sobre a classificação da via em que se encontre sendo indispensável, se for o caso, exigir-se medidas mitigadoras relacionadas aos deslocamentos e fluxos de tráfego por ele gerado.

Quanto ao limite sul do terreno (264,03 metros) que suplanta o máximo estipulado em Lei (250,00 metros) por se tratar de área com formato irregular, sendo comprovado que os demais limites apresentam dimensões estipuladas em lei. Por esta razão, neste caso, não vemos este fato como limitador ou impedimento para o pleito.

Desta forma, como o projeto propõe adotar mecanismos para contenção de poluição atmosférica (cerca viva, rede de aspersores de água, filtros de gases, etc.), com base nos artigos 163 e 171 da LUOS, desde que o equipamento seja submetido a monitoramento ambiental e apresente Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego - RIST aprovado pelo Órgão Municipal gestor do trânsito, entendemos não haver impedimento para a instalação do mesmo, razão pela qual submetemos o assunto a Comissão Permanente de Avaliação do Plano - CPPD para conhecimento e deliberação.

