

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



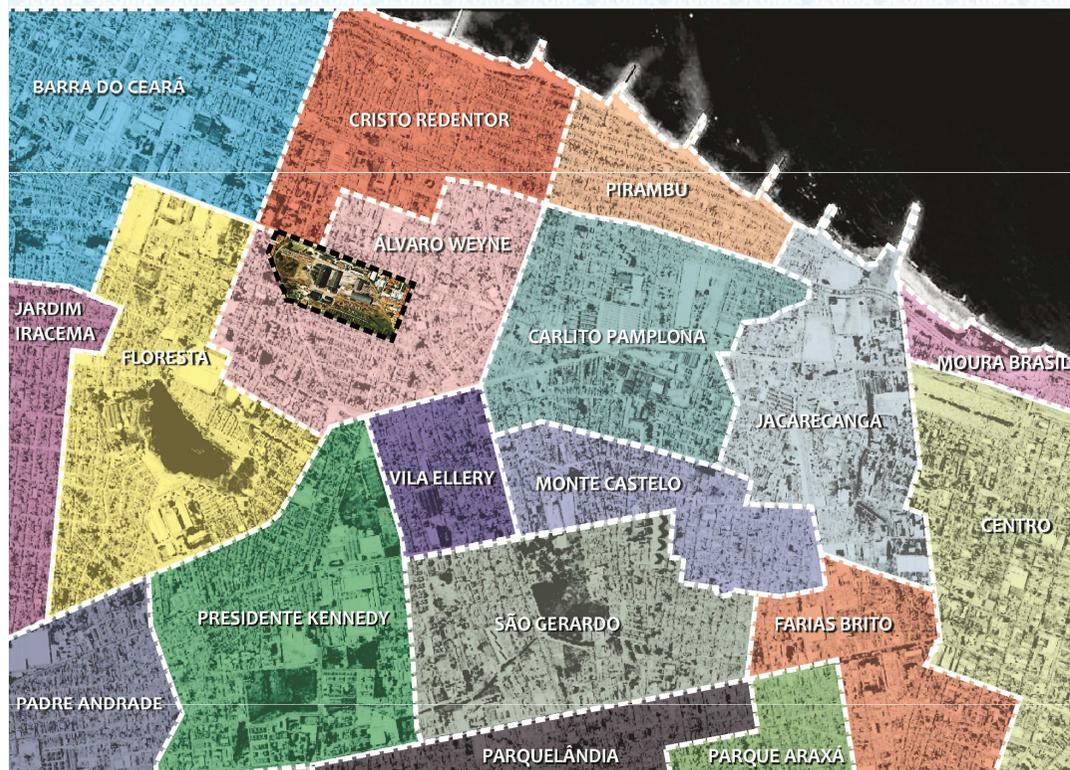
2015

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ÁREA DE INTERVENÇÃO:



- Licenciamento Ambiental para unidade móvel de usinagem de asfalto à Avenida Dr. Theberg (via Arterial I) com Rua Joaquim Pinto (via Local), no bairro Álvaro Weyne.
- Ocupa parte do terreno da Oficina do Urubu (Rede Ferroviária Federal S/A - REFFSA) em processo de cessão à PMF, pela SPU (anuência da Ferrovia Transnordestina Logística - FTL, legatária da Cia. Ferroviária do Nordeste - CFN).

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ÁREA DE INTERVENÇÃO:



DIREÇÃO CAUCAIA

DIREÇÃO CENTRO

RAMAL FERROVIÁRIO NORTE

ACESSO FERROVIÁRIO
PARA A OFICINA DO URUBU



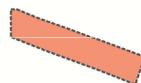
LOCALIZAÇÃO DA
OFICINA DO URUBU

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ÁREA DE INTERVENÇÃO:



LIMITES DA ZEDUS



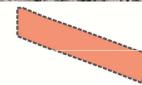
LOCALIZAÇÃO DA OFICINA DO URUBU



LOCALIZAÇÃO DA USINA DE ASFALTO



LIMITES DA ZEIS 3



LIMITES DA ZEDUS



LOCALIZAÇÃO DA OFICINA DO URUBU

- Plano Diretor Participativo - PDP Localiza o equipamento tanto em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU-1), quanto em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3) bem como em Zona Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS).

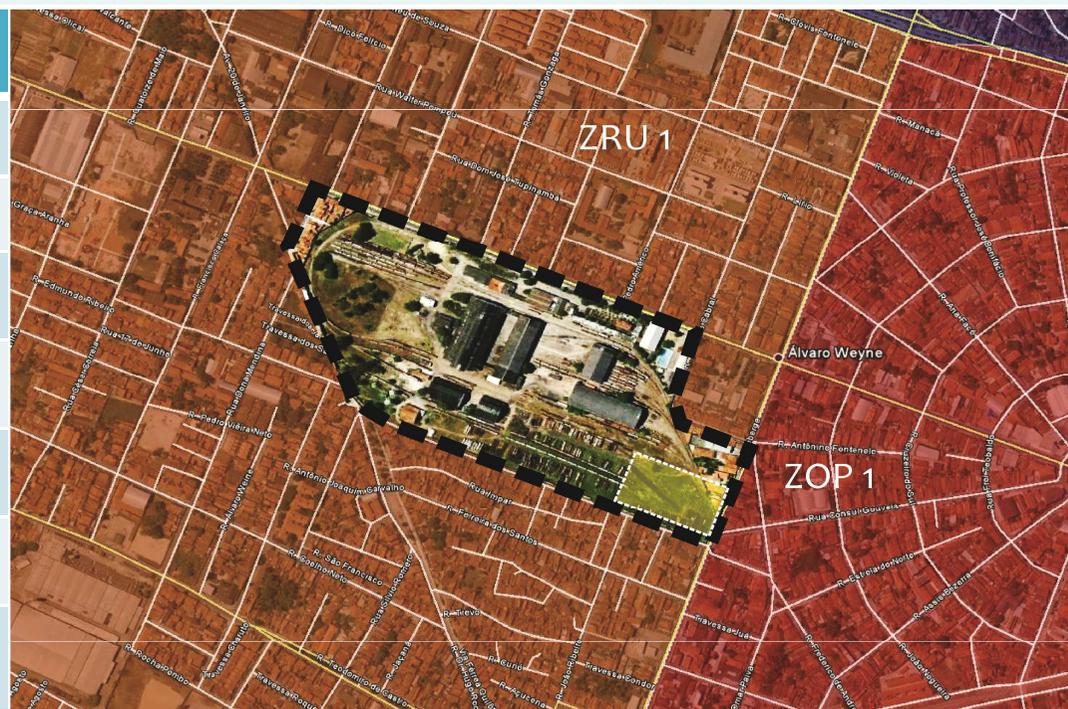
CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS 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 de Subsolo	60%
Altura Máxima da Edificação	48m



Localização Oficina
do Urubu



Localização da Usina
de Asfalto



Zona de Requalificação
Urbana 1



Zona de Ocupação
Preferencial 1

Art. 312 - PDP disciplina que normas e parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo em Zonas Especiais sobrepõem-se às normas definidas para os demais zoneamentos no Plano Diretor.

Baseado no Art. 138 - PDP, imóvel com índice de aproveitamento maior que o índice de aproveitamento mínimo são inválidos como ZEIS-3. Como as normas para ZEDUS e ZEIS-3, onde se encontra o equipamento, não foram regulamentadas e imóvel possui IA (oficina) maior que IA mínimo da ZRU-1, prevalecem normas urbanísticas da ZRU-1.

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

DEMONSTRAÇÃO DE OCUPAÇÃO

ÁREA DO TERRENO

171.068,73

ÁREA OCUPADA (edifícios, ferrovias pátios de manobras e outros)

84.521,63

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

0,49



“Art. 138. São inválidas e sem eficácia como áreas de Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) as áreas que, embora situadas dentro dos limites de ZEIS 3, sejam áreas de:

II - imóvel edificado com índice de aproveitamento igual ou maior que o índice de aproveitamento mínimo estabelecido para a zona em que esteja inserido o imóvel (Com redação dada pelo Art. 2º da Lei Complementar nº 0079, de 07 de maio de 2010, publicada em 10 de maio de 2010.)

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Lei nº 7.987/96	
Grupo	Industrial
Subgrupo	Atividades Adequadas ao Meio Urbano – IA.
Atividade	Preparação de Concreto e Argamassa - Preparação de Material de Construção (tem por predominância a mistura de materiais).
Código	26.99.93
Classe	IA-9 (área do terreno maior de 5.000m ²) necessita de grandes áreas para instalações.
Atividade PGT	deslocamentos constantes de caminhões e operação de carga e descarga
Art. 160 da LUOS	atividade é Projeto Especial por se tratar de PGT.



ANÁLISE E PARECER

Imóvel com área aproximada de 25.072,96m², formato irregular, medindo ao norte 214,24m (com remanescente da 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 Oficina do Urubu) e ao sul 264,03m com a Rua Joaquim Pinto (dimensão superior aos 250,00 para quadra máxima).

Área disponibiliza espaço convenientemente localizado com a malha viária o que facilita acesso de agregados e componentes para o processo de fabricação e distribuição do material produzido.

A usina possui portabilidade e praticidade ao ser composta de sistema implantado em chassi do tipo semirreboque para caminhão truck.

Terreno é fração de gleba ocupada por equipamento especial por várias décadas, que já definiu deslocamentos na área, induzido pela natureza da oficina ferroviária que utilizou a grande área, preservada do adensamento verificado na urbanidade do entorno, o que motivou o Município pleitear a cessão junto ao Órgão Federal.

Assunto trata da ocupação de gleba não parcelada, idêntica a solicitações submetidas anteriormente à COURB (Clube de Regatas, Fábrica de Portes CAVAN, entre outras) com parecer favorável para implantação de novos usos, por definirem ocupação consolidada com traçado viário definido garantindo deslocamentos no entorno.

Para solicitações desta natureza e porte já foram definidos recuos frontais, laterais e de fundo de 10,00 metros, observando parâmetros de ocupação da zona onde se encontram.

A LUOS (Anexo 8 - Tabela 8.16) disciplina, em via Arterial I, adequabilidade de atividades IA limitada a Classe IA-7 (área do terreno até 5000m²).

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ANÁLISE E PARECER

Constata-se:

a) proposta por ter porte IA-9 (área acima de 5.000,00m²) é inadequada a via (via Arterial I) quanto ao porte e não quanto a sua natureza;

b) defini um dos limites com dimensão superior a 250,00m, em função do formato irregular do terreno (as demais dimensões atendem ao valor máximo).

Art. 163 - LUOS: considerando análise empreendida pela CENOR, adequação, indicadores urbanos e parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados.

Art. 171 disciplina que na análise dos Projetos Especiais que não se encontrem regulamentados na LUOS, o parecer elaborado pela CENOR será submetido à CPPD.



CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ANÁLISE E PARECER



CPPD – USINA DE ASFALTO



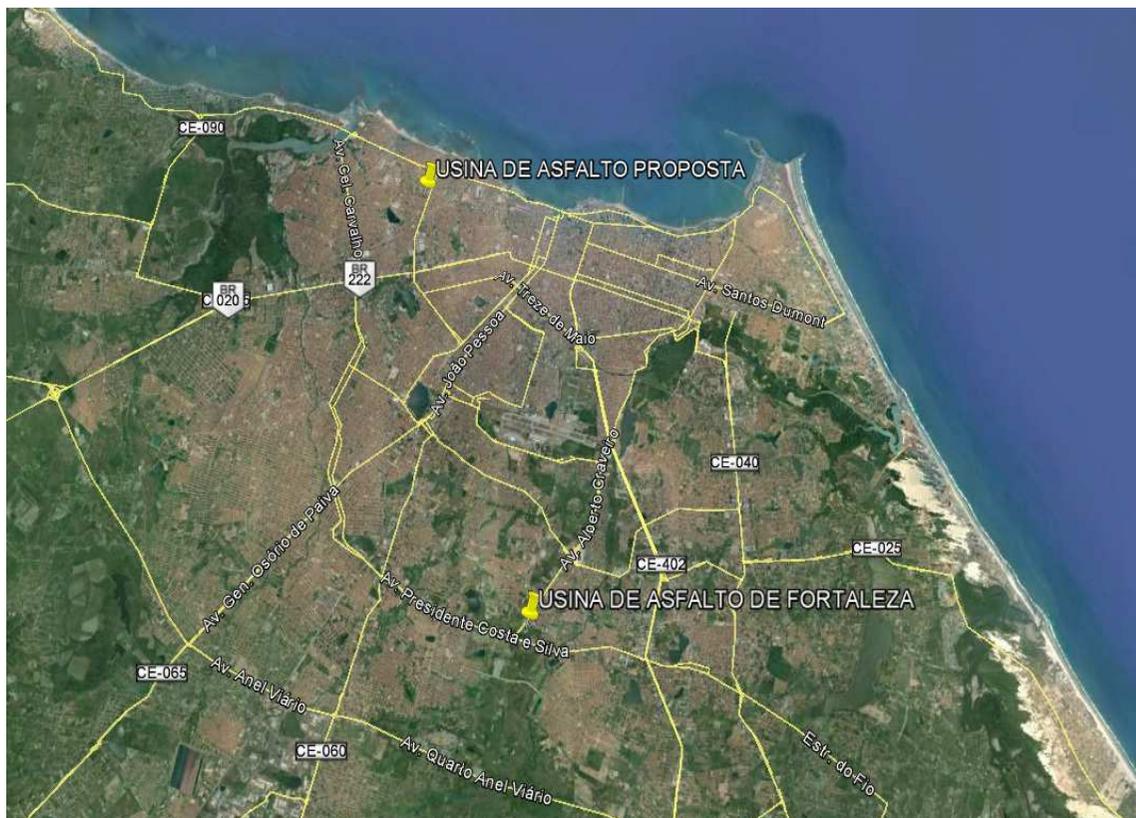
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

CONCLUSÃO

Pleito resulta da necessidade do Município atender demandas constantes de pavimentação e recuperação de vias urbanas, induzindo a instalação de novas unidades de equipamentos para tal, como forma de minimizar deslocamentos, custos e de agilizar atendimentos.

Área escolhida pela SER I, como estratégica para atividade (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 de adequabilidade do porte do equipamento em via Arterial I e extrapola limite de dimensão de quadra.

No que se refere a adequabilidade consideramos que as instalações tem porte definido em função da área de terreno e não de construção. Neste caso, independentemente das dimensões do terreno e da via em se instalará a usina foi dimensionada para atender a demanda da cidade, e sua localização se deu pela disponibilidade de área.



CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

CONCLUSÃO

Nosso entendimento considera que para definição da adequabilidade deste 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 encontra e, 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), neste caso, por se tratar de área com formato irregular (comprovado que os demais limites atendem dimensões estipuladas em lei), não deve ser limitador ou motivo de 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 RIST aprovado pela AMC, entendemos não haver impedimento para a instalação, razão pela qual submetemos o assunto a CPPD para conhecimento e deliberação.



CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

DIANTE DAS CONSIDERAÇÕES APRESENTADAS, A COURB SUBMETE O ASSUNTO À CPPD PARA CONHECIMENTO E DELIBERAÇÃO, CONFORME O EXPOSTO NESTE RELATÓRIO, NO QUE DIZ RESPEITO À:

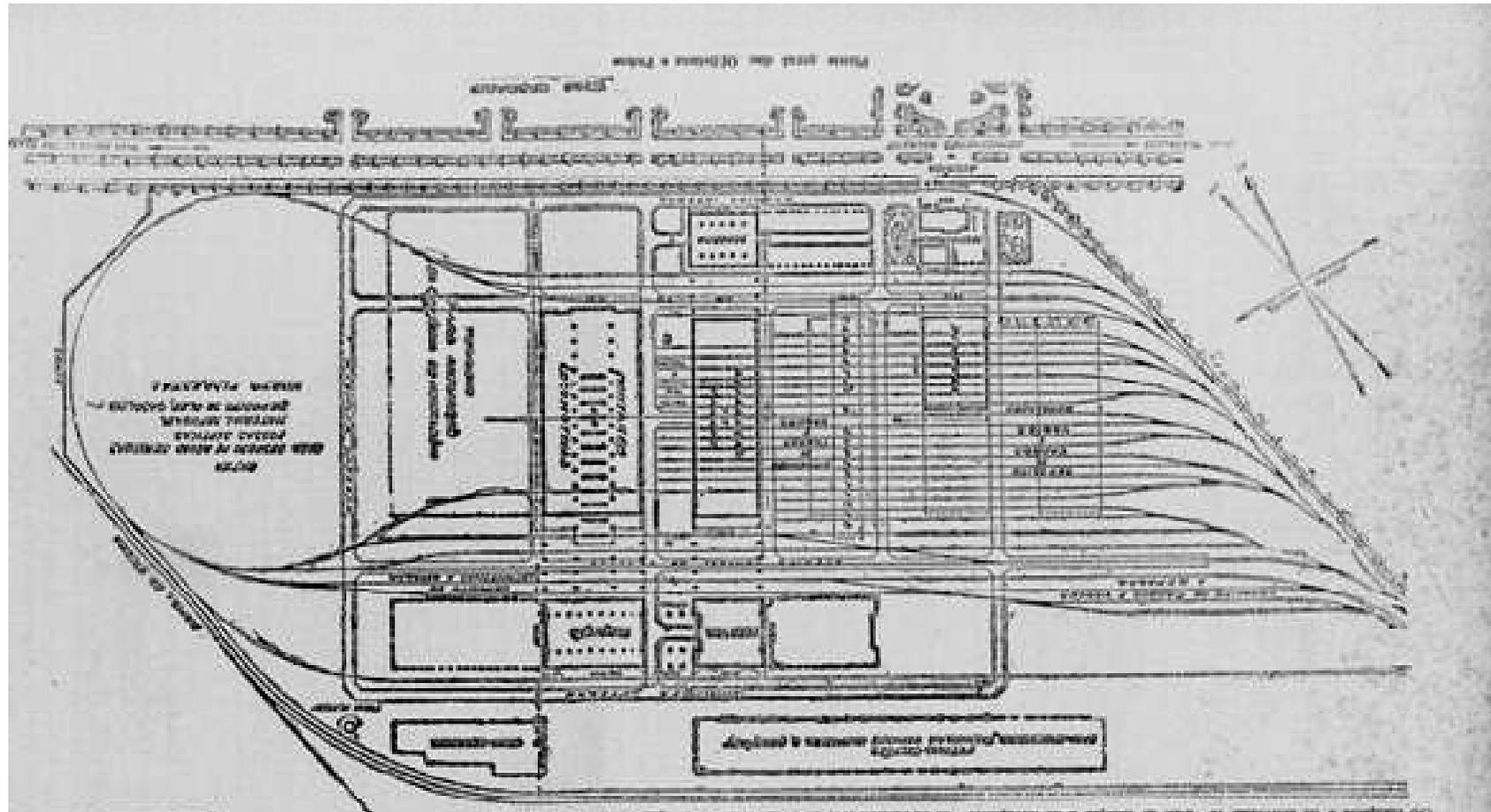
- 1. ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE (porte IA-9)**
- 2. LIMITE SUL COM 264,03m (forma do terreno)**

CPPD – USINA DE ASFALTO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OFICINA ORIGINAL



OFICINA ORIGINAL

Diário Carioca / RJ - 8 novembro 1931 - *Oficinas inauguradas no Urubu 04/10/1930*



- **A** = Galpão para montagem de locomotivas, com uma ponte rolante com capacidade para suspender 100 toneladas e mais três pontes rolantes com capacidade para 15 toneladas.
- **B** = Oficina de reparação de carros e vagões, com uma ponte rolante com capacidade para suspender 30 toneladas.



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OBRIGADO!!