

COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU

Relatório nº 02/2.012

Processo nº 151.958/2010 – SEINF

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA.

Interessado: ANTONIO LUCIANO DE LIMA GUIMARÃES.

Atividade: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E CENTRO DE COMPRAS E SERVIÇOS.

Local: AV. PHILOMENO GOMES COM AV. TENENTE LISBOA - JACARECANGA.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta se refere à Análise de Orientação Prévia para construção de um empreendimento composto de centro de compras e serviços além de condomínio residencial, em terreno com área de 30.639,95m² onde se encontram edificadas as instalações do antigo conjunto industrial da Fábrica São José, fazendo frente para as Avenidas Philomeno Gomes (via Coletora) e Tenente Lisboa (via Local) e Rua Adriano Martins (via Local), no bairro da Jacarecanga.

O terreno referido limita-se ao norte com a Av. Tenente Lisboa, via que margeia o ramal sul da ferrovia que liga o centro da cidade a bairros adjacentes e ao Município de Caucaia. Possui dimensões (entre seus limites leste e oeste) superiores aos 250,00m estipulados em lei como limite máximo de testada de quadra, certamente induzido pela sua proximidade com o referido ramal ferroviário, além de parte dele se encontrar na área de preservação *non aedificandi* do riacho Jacarecanga que o atravessa transversalmente no sentido sul norte. É ocupado por galpões, edificados no início do século XX, e atualmente utilizados, em parte ou totalmente, como armazéns ou depósitos.

Das vias confinantes com o imóvel a Av. Philomeno Gomes possui caixa definida, sendo classificada pela Lei nº 7.987/96, de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, como Via Coletora, enquanto as demais, Rua Adriano Martins e Av. Tenente Lisboa, ambas classificadas como via Local, possuem caixa indefinida (Ten. Lisboa com largura variando entre 5,50m e 10,00m), necessitando de complementação para 14,00m.

Anteriormente a esta solicitação o assunto já foi objeto de análise por parte desta SEINF, ocasião em que foram emitidos os Pareceres Comunicados Nº 40/2005 e Nº 117/2007, e nesta ocasião, após apresentação de algumas propostas de projeto, o requerente propõe o partido arquitetônico ora em análise.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto propõe a ocupação desta gleba (de 30.639,95m²) com a definição de duas áreas distintas e definidas a leste e ao oeste do Riacho Jacarecanga, para o qual é resguardada a área de preservação prevista em lei. A primeira área, a leste (com 17.298,44m²), limita-se com as Avenidas Philomenno Gomes e Ten. Lisboa, com rua proposta de sentido norte/sul e margeando a faixa de preservação do riacho será destinada a edificação de um centro de compras e serviços (shopping e prédio de salas). A segunda, a oeste (com 5.147,58m²), limitando-se com a Av. Ten. Lisboa, Rua Adriano Martins e faixa de preservação do riacho se destinará a área residencial do empreendimento.

Na área destinada ao centro comercial e de serviços é prevista uma edificação (onde é proposta a manutenção e restauração, ao nível de pavimento térreo, das fachadas dos galpões originais da antiga fábrica) cuja área construída é distribuída da forma a seguir descrita:

- Este edifício contemplará duas alas distintas, uma destinada ao centro de compras, compreendendo um subsolo destinado a estacionamento; pavimentos térreo e primeiro destinados a lojas e ambientes de apoio (sanitários etc.); segundo pavimento onde é prevista áreas para cinemas, praça de alimentação, lojas e apoios; e, sobre estes pavimentos, mais quatro níveis destinados a estacionamentos cobertos (exceção ao último que será descoberto) com acessos em rampa contornando o edifício pela sua face sul.

- A outra ala, compreendendo uma torre de treze pavimentos de 1.173,29m² destinados a salas comerciais com áreas variando entre 33,40m² e 50,73m².

Na parte da gleba, entre a área de preservação do riacho, a Av. Ten. Lisboa e a Rua Adriano Martins, com área de 5.147,58m², são previstas a construção duas torres residenciais, porem sem maiores detalhes construtivos destas.

Da área total da gleba original são destinadas, ainda 3.957,21m² para a área de preservação do riacho Jacarecanga, ficando o saldo ocupado pelo sistema viário, compreendendo alargamento da Av. Ten. Lisboa, Ruas Adriano Martins e proposta (margeando a faixa do riacho).

3. PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM LEI

3.1. PARCELAMENTO DO SOLO

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS estabelece no seu Art. 12, que o parcelamento e a ocupação do solo de terrenos no Município dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente. Já o seu 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 dois artigos a COURB/SEINF (em pareceres anteriores para projetos em glebas com as mesmas características) entendendo que o imóvel objeto deste projeto constitui-se uma 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, tem decidido pela não obrigatoriedade do parcelamento do mesmo.

No entanto, mesmo adotando-se esta postura para o caso em análise, entendemos, como forma de evitar-se quadra com grande extensão, a necessidade de implantação de uma via margeando, em toda sua extensão o limite leste da área de preservação do riacho, via esta com largura mínima de 14,00m.

3.2. SISTEMA VIÁRIO E ÁREA DE PRESERVAÇÃO

Das vias confinantes com o imóvel a Av. Philomenno Gomes possui caixa definida, sendo classificada pela Lei nº 7.987/96, de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, como Via Coletora, enquanto as demais, Rua Adriano Martins e Av. Tenente Lisboa, ambas classificadas como via Local, possuem caixa indefinida, necessitando de complementação para 14,00m.

Quanto à Área de preservação do riacho Jacarecanga, esta se encontra na Sub-bacia A-2, definida no trecho correspondente ao imóvel por uma faixa de 40m, sendo 20m para cada lado do eixo; tomando-se por base os estudos da área de amortecimento da SEDURB no entorno do riacho e perímetro da área do Decreto Municipal nº 5.633/80 (destinado à implantação do Parque Jacarecanga).

3.3. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

A gleba em questão, de acordo com a Lei Complementar 062/2009 – Plano Diretor Participativo (PDP) se encontra em Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP.1) sendo estabelecida para tal os seguintes parâmetros de ocupação:

- . Índice de aproveitamento básico = 3,00;
- . Índice de aproveitamento máximo = 3,00;
- . Índice de aproveitamento mínimo = 0,25;
- . Taxa de permeabilidade = 30,00%;
- . Taxa de ocupação = 60,00%;
- . Taxa de ocupação do subsolo = 60,00%;
- . Altura máxima da edificação = 72,00m.

O Art. 314 do PDP; dispõe que: “Deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei nº 7.987/96) até a sua revisão, que não estejam em contraposição aos previstos nesta Lei”.

Destacamos que o Art. 188, do PDP, dispõe sobre a área computável para o índice de aproveitamento, ficando estabelecido para empreendimento desta natureza o percentual de 65% da área total construída. Quanto ao número de vagas de estacionamento, entende esta CNDU que estimativa de vagas, áreas de embarque e desembarque, dentre outras exigências para o equipamento; devem ser definidas pelo Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito - RIST, estudo aprovado pelo Órgão Gestor do Trânsito do Município.

A seção II, Dos projetos Especiais, do PDP, conceitua Projeto Especial e classifica-o em função do que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei nº 7.987/96).

Alem dos Projetos Especiais reconhecidos pela LUOS, o PDP cria o conceito de empreendimentos geradores de impacto, incluindo nesse conceito edificações não habitacionais em terrenos com área superior a 12.500,00m² ou com área de construção computável igual ou superior a 10.000,00m²; aqueles de uso residenciais e mistos habitacionais situados em terrenos com área superior a 12.500,00m² ou com mais de 300 habitações ou cuja área de construção computável igual ou superior a 20.000m²; os equipamentos que geram sobrecargas da infraestrutura viária, caracterizados como um PGT-3, além de gerarem repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante.

As atividades pretendidas pelo interessado se enquadram no Grupo Residencial, Subgrupo Residencial – R, Classe 11 e código 00.00.08; Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos - CSM, na atividade Shopping Center/Centro de Compras, código 70.40.81 e na atividade Centro Empresarial (Serviço – prédio de salas), código 70.40.83, ambas com porte classe PGT3-PE.

Observamos que quaisquer empreendimentos classificados como CSM, Classe PGT 3 – PE (porte acima de 10.000m² de área construída), para o qual é indicado no Anexo 8, Tabela 8.6; as normas, relativas à adequação do uso ao sistema viários, serão objeto de estudo por parte desta SEINF. Amparado pelo Art. 163 da Lei nº 7.987/96, esta CNDU definiu anteriormente para o uso CSM - PGT.3, os mesmos parâmetros estabelecidos para CSM – PGT.2, para via Arterial I, informados no Anexo 8.1, os quais compreendem ainda as normas 08, 11,12,13 e 14, bem como recuos mínimos frontais, laterais e de fundo com 10,00m (dez metros).

No Art. 19, da LUOS, é disciplinado que quando um empreendimento se destinar ao funcionamento de várias atividades, sua implantação será admitida se, todas estas atividades forem cumulativamente adequadas à via e zona, incidindo sobre este empreendimento os indicadores urbanos, normas e restrições relativas à atividade com maiores exigências.

Já o Art. 29 da mesma Lei determina que no caso de inadequação do empreendimento a alguma das vias para o qual está voltado, *aplica-se os indicadores urbanos, normas e restrições relativas à via com maiores exigências.*

Determina também que *os acessos de entrada e saída de veículos do empreendimento devem localizar-se na via de menor classificação funcional.*

Salientamos que o art. 30 da LUOS, determina que as atividades classificadas como Projeto Especial (PE) e como Polo 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 à análise dos Projetos Especiais.

No caso de Projetos Especiais o Art. 163, da LUOS, estabelece que a critério da SEINF e da análise da CNDU, os indicadores e o parcelamento da legislação em vigor poderão ser alterados, assim como o projeto poderá ter sua aprovação indeferida.

4. ANÁLISE DA PROPOSTA APRESENTADA

O projeto proposto atende ao estabelecido em Lei relacionado a parâmetros definidos para taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade e gabarito máximo, entretanto, como o terreno tem frente para vias Locais e Coletora, para a qual o uso CSM tem adequabilidade limitada a Classe 3 (com porte até 2.500m² de área construída) o porte proposto por se tratar de um PGT3-PE, tem uso inadequado.

São previstos os alargamentos da Av. Ten. Lisboa e Rua Adriano Martins para 15,00m e 14,00m respectivamente, além da via com 14,00m e lindeira, pelo lado leste, da área de preservação que também tem suas faixas preservadas.

Quanto aos recuos, o projeto, na gleba destinada à edificação do centro comercial e de serviço, por optar em manter as fachadas originais da fábrica, apresenta deficiência de recuo frontal para a Av. Ten. Lisboa, recuos estes que com a liberação da faixa de alargamento desta via para 15,00m variam de 2,50m a 27,16m, os quais se apresentam em forma de quina e não paralelamente ao eixo desta via. Por se tratar de um Polo Gerador de Tráfego – PGT, é indispensável à apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito – RIST, indispensável para análise conclusiva do pleito.

5. CONCLUSÃO

Na análise desenvolvida neste processo, relacionadas ao uso e ocupação do solo, verifica-se que a proposta arquitetônica apresenta inadequabilidade quanto ao porte do equipamento para as vias em que se encontra a gleba objeto de estudo, além da deficiência de recuo frontal em uma de suas divisas.

Entretanto, constata-se, conforme argumentos apresentados pelo requerente, que tal deficiência de recuo decorre da opção de manutenção das fachadas originais da antiga fábrica e da faixa de alargamento da Av. Ten. Lisboa e que neste ponto é verificado que o prédio se apresenta em quina (não paralelamente) o que minimiza a extensão da deficiência.

Por esta razão, levando-se em consideração que o pleito trata de Projeto Especial (baseado no que discorrem os Art. 30 e Art.163 da LUOS), além de ser um Polo Gerador de Tráfego (PGT), entende esta CNDU que: atendidas as recomendações da AMC, quando da apreciação do RIST, o projeto em pauta se torna passível de análise por parte desse Colegiado que decidirá pela sua adequabilidade nas vias em que se encontra, desde que obedecidos os demais parâmetros estabelecidos em lei para equipamento desta natureza em ZOPI-1.

