

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 01/2020 - CENOR/CPD

Processo nº 15650/2019 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL – AOP PARA PE

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA - SEINF

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este processo trata da Análise de Orientação Prévia para o restauro e expansão do conjunto arquitetônico formado pelo Edifício Philomeno Gomes e o Lord Hotel, na modalidade de Retrofit, com o objetivo de sediar a nova sede da Câmara Municipal de Fortaleza, localizado na Rua Liberato Barroso, nº 555, bairro Centro.

Ressalta-se que este projeto tem o intuito de recolocar este bem tombado para utilização da população como equipamento público, recuperando-o interna e externamente, valorizando o espaço público do Centro Histórico do Município.

1.1. TERRENO E EDIFICAÇÃO EXISTENTE

O terreno (Figura 1) localiza-se em área de ocupação consolidada e servida de infraestrutura, lindeiro à Av. Tristão Gonçalves, Rua Liberato Barroso e Rua 24 de maio. Está próximo ao Teatro José de Alencar e à antiga Escola Normal (atual IPHAN).

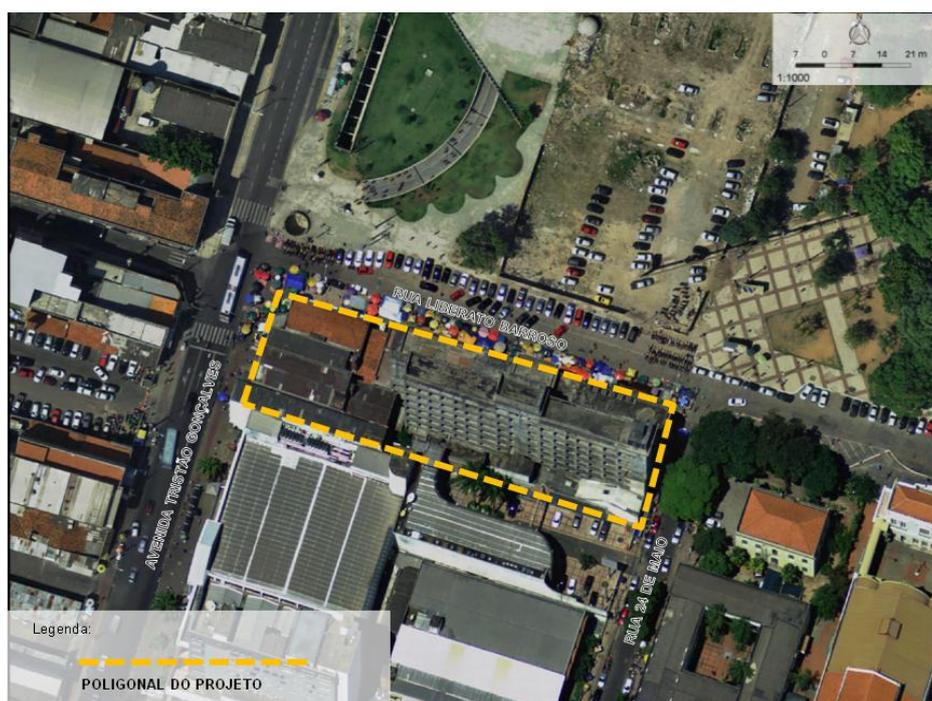


Figura 1 – Localização dos imóveis em análise.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

O conjunto do Lord Hotel e do Edifício Philomeno Gomes, possui tombamento provisório na esfera municipal. Por isso, a proposta recebeu parecer favorável da Coordenação de Patrimônio Histórico Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza – SECULTFOR (ver parecer em anexo).

1.2. PROPOSTA

O projeto apresentado (Figura 2) conta com 8 pavimentos sobressolos e um subsolo, com área total edificada de 12.908,73 m². Está prevista a recuperação das fachadas e adaptação interna do referido conjunto para o novo uso proposto, atendendo às normas de segurança, detecção e combate a incêndio e de acessibilidade universal.

Este uso exigiria uma expansão da área edificada, através de um anexo, que abrigará: um estacionamento com 66 vagas (para os veículos dos vereadores, diretoria, presidente e vice-presidentes), o plenário, auditório, salões multiuso, estúdio de TV e casa de máquinas (climatização).

A proposta foi concebida de forma a distinguir-se claramente como uma edificação contemporânea, cuja altura não supera a da edificação existente e assim, harmonizando-se com o conjunto tombado.



Figura 2 – Vista frontal da Rua Liberato Barroso

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

2. ATVIDADE

O projeto está enquadrado no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamento Administrativo Governamental - EAG, sendo classificado como Projeto Especial (Figura 3), sem definição de recuos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017.

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: INSTITUCIONAL TABELA 5.18 SUBGRUPO – EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL - EAG

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE CA	PORTE m ² (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
75.11.61	Palácio do Governo.	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.11.62	Centro Administrativo Governamental.	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.11.63	Prefeitura.	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.11.64	Administração Pública Federal (prédio governamental).	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.11.65	Administração Pública Estadual (prédio governamental).	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.11.66	Administração Pública Municipal (prédio governamental).	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.14.01	Assembleia Legislativa.	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.14.02	Câmara Municipal.	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
75.23.03	Órgão do Poder Judiciário (Tribunal).	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo
99.00.71	Representação estrangeira (consulado, embaixada).	1PE-EIV	Qualquer (obs.2)	Será objeto de estudo

Figura 3 – Tabela 5.18 da LPUOS nº 236/2017

3. ZONEAMENTO

O imóvel está inserido de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº 062/2009 em Zona de Ocupação Preferencial 1 – ZOP 1 e em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica Centro – Trecho 1 (ZEDUS).

3.1. ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE

O Artigo 64 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/17, determina que a adequabilidade das atividades situadas nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 da referida Lei. Segundo a Tabela 6.11 do Anexo 6, correspondente à ZEDUS Centro, a atividade é **adequada** à zona.

3.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Segundo o Artigo 8 da Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, as Zonas Especiais exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

Os parâmetros urbanísticos aplicados na ZEDUS Centro – Trecho 1 constam na Tabela 4.3 do Anexo 4 da referida Lei. Abaixo segue a tabela comparativa contendo os parâmetros previstos na Lei, os parâmetros da edificação atual e da proposta apresentada:

TABELA 4.3 – Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS		CENTRO – 1 e 2	EDIFICAÇÃO ATUAL	PROPOSTA (LORD HOTEL +EDIFÍCIO ANEXO)
ZONA DE OCUPAÇÃO				
Taxa de Permeabilidade (%)		30	Zero	6,68
Taxa de Ocupação (%)	Solo	60	62,11	58,44
	Subsolo	60	Inexistente	19,07
Índice de Aproveitamento	Básico	(1)	2,54	3,34
	Mínimo	0,20		
	Máximo	4,00		
Altura Máxima da Edificação (m)		95,00	31,24	31,64 (Lord Hotel) 28,60 (edifício anexo)

Obs. 1 – Aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS.

O Índice de Aproveitamento Básico aplicado é igual a 3,00, pois é a Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) que está sendo sobreposta à ZEDUS.

Observando os índices propostos pelo projeto, conclui-se que, exceto pela taxa de permeabilidade, a proposta atende os parâmetros definidos em Lei. Observa-se que comparando com a situação existente, há uma melhoria da taxa de permeabilidade, pois os imóveis existentes não possuem área permeável.

3.3. RECUOS E VAGAS

As edificações localizadas na ZEDUS Centro possuem recuos diferenciados, conforme especificado nos Artigos 155 a 157 da LPUOS nº 236/2017. A tabela abaixo apresenta os recuos exigidos e os recuos apresentados na proposta em análise:

VIAS	RECUOS DE FRENTE EXIGIDOS		RECUOS DA PROPOSTA
	Até o 4º pav.	Acima do 4º pav.	
Av. Tristão Gonçalves (oeste)	4 m de passeio	6 m de recuo	6,50 m de passeio
Rua 24 de Maio (leste)	4 m de passeio	6 m de recuo	2,50 m de passeio
Rua Liberato Barroso (norte)	3 m de passeio	3m de recuo	4,70 m de passeio

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

Observa-se que o passeio da Rua 24 de Maio (leste) é lindeiro ao conjunto arquitetônico Edifício Philomeno Gomes e o Lord Hotel, e devido ao seu tombamento não é passível de alterações do alinhamento e, por isso, suas dimensões não foram alteradas.

Quanto ao anexo, os recuos lateral e frontal (correspondente à Rua Liberato Barroso) mantêm o alinhamento do Edifício Philomeno Gomes e o Lord Hotel e, por isso, estão adequados conforme os Artigos 202, 203, 207 e 208 do Código da Cidade, Lei Complementar nº 270/2019 (detalhes prestados no item 4 deste relatório).

Esclarece-se que o conjunto arquitetônico, objeto da reforma, não possui frente para a Avenida Tristão Gonçalves. Por isso, na construção do anexo é exigido 6 metros de frente, acima do 4º pavimento, conforme o Artigo 157 da LPUOS. Tendo em vista que o anexo possui 4,85 metros de frente, há uma deficiência de 1,15 metros, pequena dimensão que não agrava os demais parâmetros já existentes.

Quanto ao número mínimo de vagas, o terreno está inserido no perímetro descrito no Artigo 158 da LPUOS nº 236/17 (Figura 4), onde é opcional a reserva de espaços destinados aos estacionamentos.

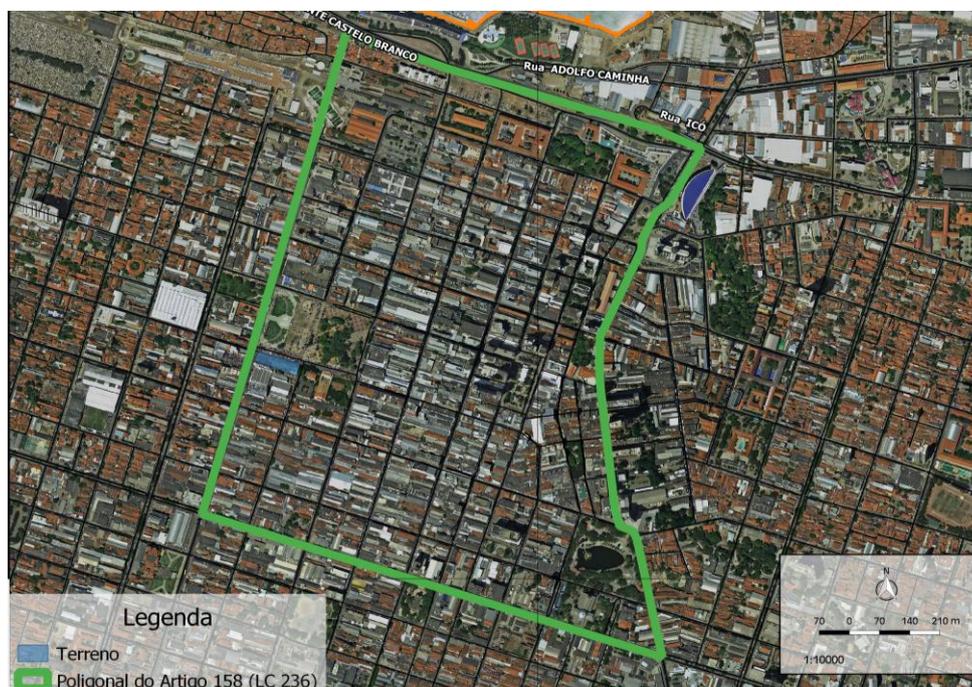


Figura 4 – Poligonal do Artigo 158 da LPUOS, Lei nº 236/2017.



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

4. RETROFIT E REFORMA

Esta intervenção caracteriza-se dentro na modalidade “Retrofit”, definida pelo Artigo 207 do Código da Cidade, Lei Complementar nº 270/2019, como um conjunto de ações, visando a modernização, requalificação e a revitalização de edificação existente com mais de 10 (dez) anos de construção, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência da sua utilização.

No caso em análise, é possível considerar o acréscimo sugerido pelo projeto como reforma, já que este não ultrapassa o 50% de área (Área Construída Existente: 9836,91 m² | Área Construída Proposta: 12.908,73 m², portanto, **31,23%** de acréscimo de área). Conforme o parágrafo 2º do Artigo 202 do Código da Cidade, referente à reforma, as partes acrescidas poderão manter as características relativas aos recuos da edificação original regular, com ou sem mudança de uso, desde que observe os outros parâmetros urbanísticos. Por isso, permite-se a manutenção do alinhamento no recuo lateral e no recuo frontal da Rua Liberato Barroso.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observa-se que o anexo foi proposto para abrigar os usos que não eram compatíveis com a estrutura física da edificação antiga e que, apesar das deficiências, não agrava os parâmetros de recuo da Avenida Tristão Gonçalves e da taxa de permeabilidade já existentes.

Portanto, considerando a relevância deste equipamento para a história e para a população de Fortaleza, submete-se este assunto à CPPD para análise e deliberação quanto aos parâmetros de ocupação urbana abordados neste Relatório.