

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº **04/2018**

PROCESSO Nº **3895/2017 - SEUMA**

ASSUNTO: **A.O.P. PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

INTERESSADO: **NORPAR NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo trata da Análise de Orientação Prévia para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso em empreendimento destinado à atividade residencial multifamiliar, localizado na Rua Tereza Hinko, esquina com Rua Senador Machado, bairro Mucuripe. O empreendimento em questão se beneficia de flexibilizações e alterações urbanísticas por se tratar de objeto da Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000).

A edificação possui área de construção computável de 22.234,78 m² e pleiteia a concessão de parâmetros urbanísticos superiores aos permitidos pela Operação Urbana Consorciada (OUC) Parque Foz Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000), através do pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, objeto das Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015.



Imagem 01 – Localização do empreendimento / Fonte: Aerofoto 2016

2. ANÁLISE

2.1. AMPARO LEGAL – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O empreendimento em questão faz parte da Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió, instituída pela Lei Nº 8.503 de 26 de dezembro de 2000, republicada em 2002. Esta lei estabeleceu, dentre outros, os principais objetivos da operação urbana. São estes:

- A recuperação da foz do riacho Maceió, através, entre outros, da construção e implantação do Parque Foz Riacho Maceió e seus respectivos acessos de integração com a circulação do seu entorno;
- A ocupação ordenada do espaço urbano local, através da construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia (...) pelo grupo empreendedor privado co-participante, a NORPAR Nordeste Empreendimentos e Participações SA.

Em 05 de abril 2011, foi feito um acordo judicial (PGM Proc. Nº 0125601-25.2010.8.06.0001) entre o Município de Fortaleza e a NORPAR Nordeste Empreendimentos e Participações SA, que passou a substituir o convênio referido na Lei municipal Nº 8.503 de 26 de dezembro de 2000. Este acordo deu continuidade à Operação Urbana Consorciada, estabelecendo novos prazos para o cumprimento das obrigações e teve aditivo firmado em 08 de setembro de 2011. O acordo em questão tem vigência até dezembro de 2021.

Dentre as obrigações da empresa conveniada, está a implantação e execução do Parque Urbano Foz Riacho Maceió, da Via Paisagística de acesso (Rua Arquiteto Emílio Hinko) e a manutenção, conservação e limpeza do Parque pelo período de dez anos, contados a partir de sua implantação, que deu-se em 2014.

2.2. ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 0236, de 11 de agosto de 2017, o empreendimento enquadra-se como Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, Classe 2.

Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 22.234,78 m², o imóvel, de acordo com o artigo 2 da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei nº10.431/2015) e de acordo com o Art. 197 do Plano Diretor, é enquadrado como Projeto Especial.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

2.3. O TERRENO

O empreendimento será construído na quadra denominada de 'Quadra 01' pela lei da Operação Urbana Consorciada. A quadra em questão é objeto de desmembramento – ainda não aprovado - através dos processos 4129/2015 e 11721/2018 (SEUMA), no qual o requerente propôs sua divisão em dois terrenos, denominados Q01-A e Q01-B. O empreendimento em questão será implantado no terreno Q01-A, com área de 4.072,45m², situado ao lado do terreno Q01-B, com área de 2.643,30m².

Em conformidade com a Lei Nº 8.503/2000, será acrescentado ao potencial do terreno da Quadra 01, a área de 2.435,61 m², correspondente à parte da área a ser doada para a implantação da via pública paisagística (Rua Arquiteto Emílio Hinko), nas seguintes proporções: Terreno Q01-A (objeto do processo em questão) ficará com 1.486,26m²; e terreno Q01-B ficará com 949,35m². Assim, para o empreendimento em análise, será considerado para o cálculo do I.A. a área de 5.558,71m² (4.072,45m² + 1.486,26m²).



Imagem 02 – Quadra 01, objeto de desmembramento da Mat. 42.319 CRI 4ª Zona / Fonte: Aerofoto 2016

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA**2.4 O EMPREEDIMENTO**

O empreendimento trata-se de edifício residencial multifamiliar com 51 pavimentos, além do pavimento “casa de máquinas”. Estes pavimentos contêm: 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos sobressolo, 1 pavimento destinado ao lazer e 46 pavimentos tipo.

Cada pavimento-tipo possui 1 unidade habitacional, com 4 pequenas variações na torre. O apartamento tipo A possui área total de 707,54 m² (1º pavimento-tipo). O apartamento tipo B, possui 608,12m² (2º ao 9º pavimentos-tipo). O apartamento tipo C, possui 604,40 m² (10º ao 32º pavimentos-tipo). O apartamento tipo D, possui 602,02 m² (33º ao 46º pavimentos-tipo).

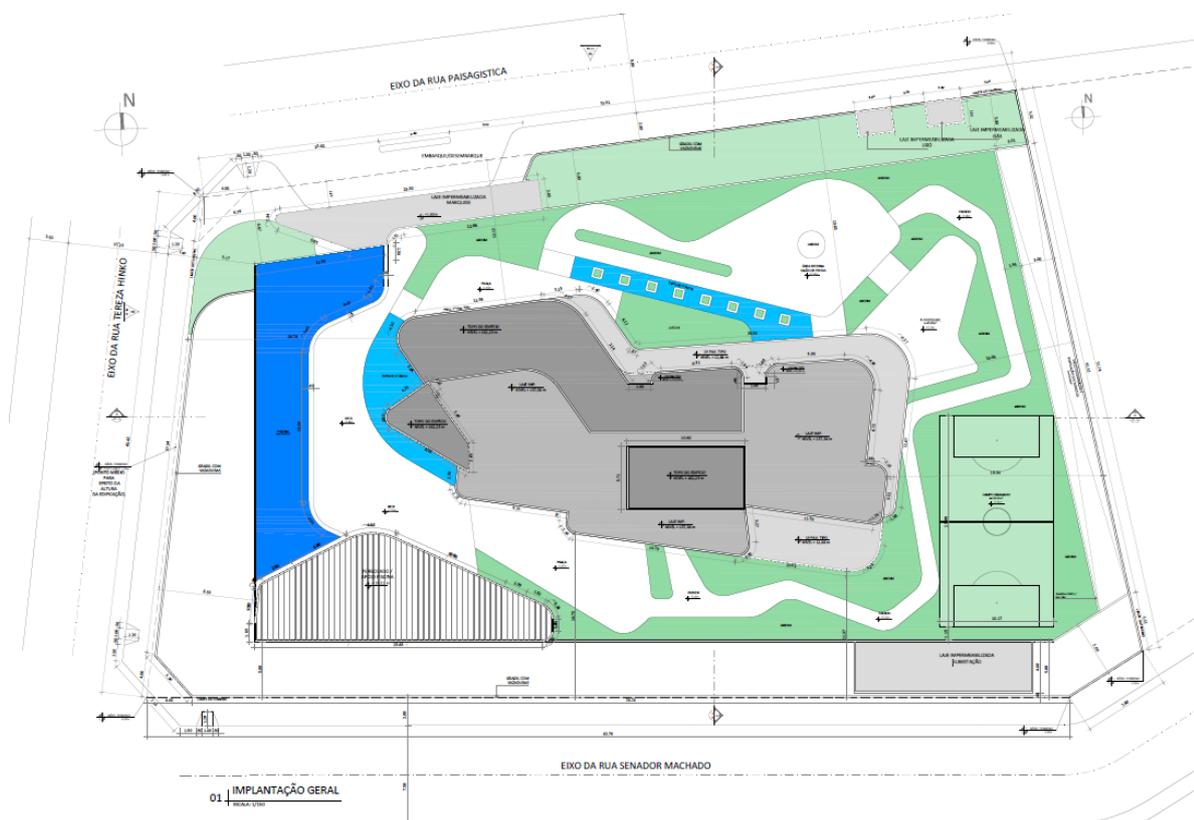


Imagem 03 – Implantação Geral do Empreendimento / Fonte: Daniel Arruda Arquitetura

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

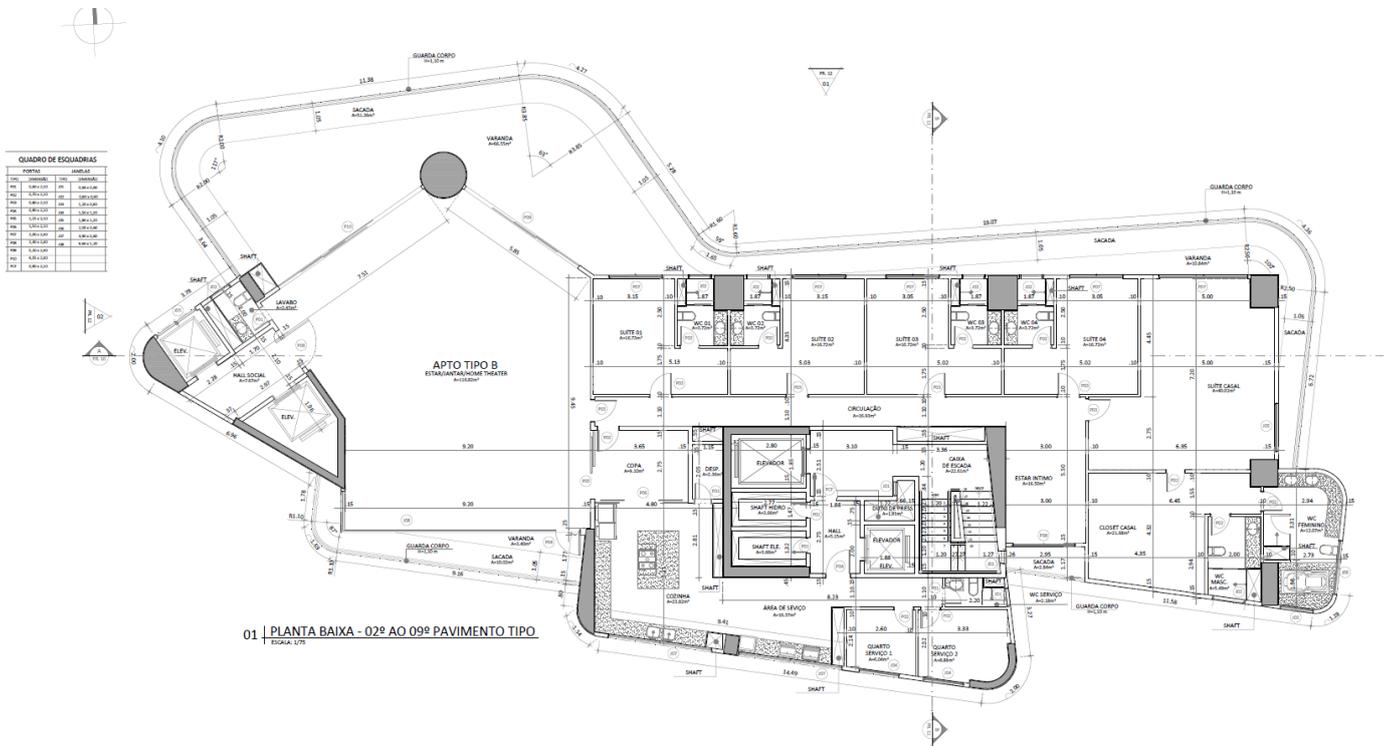


Imagem 04 – 2º pavimento-tipo (Ap. tipo B) / Fonte: Daniel Arruda Arquitetura



Imagem 05 – Perspectiva do empreendimento em análise / Fonte: Daniel Arruda Arquitetura





2.4. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade “residencial multifamiliar” é adequada à zona e ao sistema viário, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada – OUC Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000).

No que concerne ao Sistema Viário, as vias para as quais o terreno faz frente estão classificadas, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e com a Lei da Operação Urbana Consorciada – OUC Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000) da seguinte forma:

- Rua Tereza Hinko – VIA LOCAL
- Rua Senador Machado – VIA LOCAL
- Via Paisagística / Rua Arquiteto Emílio Hinko – VIA LOCAL

2.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O Terreno em questão encontra-se, no que se refere ao Macrozoneamento estabelecido pela Lei Municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, em Zona de Recuperação Ambiental – ZRA.

No entanto, de acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada – OUC Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000), “*os padrões de Uso e Ocupação do Solo para as Quadras 01 e 02, são os estabelecidos pela Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, para a Área da Orla Marítima – Trecho IV, obedecidos as demais disposições desta Lei*”. Além disso, ainda na Lei da Operação Urbana Consorciada – OUC Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000), foi estabelecida a “*liberação do Índice de Aproveitamento (IA) igual a 4,0 (quatro) para a construção de residência multifamiliar na Quadra 01 (...)*”.

A partir da análise de projeto arquitetônico do empreendimento, a Célula de Licenciamento da Construção - CECON, elaborou tabela comparativa com as informações sobre os parâmetros praticados no projeto e a legislação supracitada, tendo por base a Zona da Orla – Trecho IV, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 0236, de 11 de agosto de 2017).



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e Lei nº 8.503/2000)				
ÁREA DO TERRENO (m²) – 4.072,45m² (VER OBS. 01)				
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) – 40.567,05m²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m²) – 22.234,78m²				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS	ZONA DA ORLA – TRECHO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	4.0 (OBS. 02)	4.0	-	
TAXA DE PERMEABILIDADE	≥ 20%	24,49%	-	
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO	≤ 60%	57,81 %	-	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	≤ 60%	57,81%	-	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	≤ 72,00m	159,08m (OBS. 03)	87,08m A OUTORGAR	
Nº DE UNIDADES PERMITIDAS	SEM FRAÇÃO	46	-	
Nº DE VAGAS	≥ 46	385	-	
OBS. 01 – A ÁREA DO TERRENO CONSIDERADA PARA OS CÁLCULOS DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO É DE 5.558,71m², POIS DURANTE A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO RIACHO MACEIÓ (LEI 8.503/2000), FORAM DOADOS À PMF 1.486,26m² (DE TERRENO) PARA IMPLANTAÇÃO DAS VIAS.				
OBS. 02 - A LEI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC RIACHO MACEIÓ (LEI Nº 8.503/2000), ESTABELECEU A “LIBERAÇÃO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) IGUAL A 4,0 (QUATRO) PARA A CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR NA QUADRA 01 (...)”.				
OBS. 03 – PARECER FAVORÁVEL DO III CINDACTA.				
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS	PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)	
RECUOS SOLO	FRENTE Norte	16,53 m	(LAZER) 17,84m (PAV. TIPO) 18,11m	ÁREA COMPLEMENTAR DE 48,58 m². (OBS. 04)
	FRENTE Sul	16,53 m	(LAZER) 15,90m (PAV. TIPO) 16,53m	
	LATERAL Leste	14,53 m	(LAZER) 23,87m (PAV. TIPO) 27,44m	
	FRENTE Oeste	16,53 m	(LAZER) 24,27m (PAV. TIPO) 23,11m	
RECUOS SUBSOLO	FRENTE norte	5,00m	5,00m	-
	FRENTE Sul	5,00m	5,00m	
	LATERAL Leste	0,00	3,00m	
	FRENTE Oeste	5,00m	5,00m	

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

OBS.04 - OS PAVIMENTOS LAZER E TIPO FORMARAM UM SÓ PERÍMETRO E A PARTIR DELE FOI CALCULADO O TERRENO NECESSÁRIO À REGULARIZAÇÃO DOS RECUOS DE FRENTE (SUL), COM 48,58 m² A SEREM OUTORGADOS.

RESUMO

Visto isso, quanto aos parâmetros urbanísticos serão **OUTORGADOS**:

- 1- ALTURA EM 87,08m (159,08m – 72m = 87,08m).
- 2- RECUOS DE FRENTE (SUL), NECESSITANDO DE OUTORGA CORRESPONDENTE A UMA FAIXA DE TERRA DE 48,58 m².

**RECUOS – ÁREA COMPENSATÓRIA
48,58 m²**



Imagem 06 – Planta demonstrativa da área compensatória da deficiência de recuos.

Fonte: Daniel Arruda Arquitetura

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

GABARITO
87,08 m A OUTORGAR
APROX. 27 PAVIMENTOS

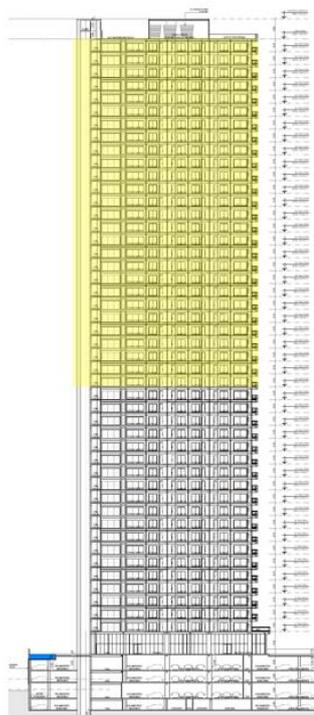


Imagem 07 – Corte da Edificação.

Fonte: Daniel Arruda Arquitetura

2.6. LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

A utilização do instrumento em questão possibilita a concessão de parâmetros urbanísticos superiores aos permitidos pela Operação Urbana Consorciada (OUC) Parque Foz Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000). Em janeiro de 2018, a SEUMA solicitou à Procuradoria Geral do Município parecer sobre a possibilidade de utilização do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso na Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió.

Em 20 de abril de 2018, em Parecer nº 20/2018 – PROURMA/PGM, foi relatado que “(...) **não há nenhuma incompatibilidade de aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (...) na área objeto da Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió (...).**”

Assim, tendo parecer favorável da Procuradoria Geral do Município, o empreendimento se enquadra no que dispõe a lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Lei nº 10.335/2015 e Lei nº10.431/2015, no Art. 2º, item c, não havendo, portanto, impedimento para o uso do instrumento.

“Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

de 2006, *Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)*, constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 170 e 171 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o arts. 172 e 173 da LUOS.
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP).”

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, de acordo com a legislação vigente, encaminhamos o projeto de Residencial Multifamiliar para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

