



## CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

RELATÓRIO Nº 02/2021

PROCESSO Nº S2020010179 – SEUMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

REQUERENTE: EMPRESA BRASILEIRA DE SERVICOS HOSPITALARES - EBSEH

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo que originou a solicitação, nº S2020010179 trata-se de uma Regularização de Edificações referente à Maternidade Escola Assis Chateaubriand - MEAC, localizado na Rua Coronel Nunes de Melo, nº SN, no bairro Rodolfo Teófilo, 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 (ZEDUS – Porangabuçu). As vias para as quais faz frente são classificadas como Vias Coletoras e Vias Locais.

De acordo com o Artigo 194 da Lei Complementar nº 270/2019 (Código da Cidade), “A regularização das **edificações em construção ou concluídas**, em desacordo com a legislação, poderá ser requerida na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), instruída com os documentos necessários, indicados em seu sítio eletrônico. §1º Os requerentes dos pedidos de regularização das edificações assumirão, na medida de sua responsabilidade, o integral cumprimento das exigências legais referentes à segurança dos sistemas construtivos e instalações, a segurança dos usuários da edificação e aos impactos ambientais ocasionados pelas atividades exercidas.”

A solicitação em pauta refere-se à aprovação por parte da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) da regularização da edificação apresentada e descrita neste Relatório nº 02/2021 – CENOR.

Tendo em vista que o projeto em questão se enquadra dentro da atividade de **Maternidade** e é classificado como Gerador de Impacto e Projeto Especial, submete-se o pleito à aprovação em CPPD.

### 2. CARACTERIZAÇÃO DO PLEITO

A edificação em análise se trata da torre da Maternidade Escola Assis Chateaubriand, imóvel pertencente a Universidade Federal do Ceará e administrado pela Empresa Brasileira de Serviços Hospitalares (EBSEH). A construção é descrita contendo um pavimento térreo, seguido de 04 pavimentos superiores, circulação vertical com poços, caixas de corrida e casa de máquinas. Tendo em



## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

vista atender as demandas existentes, o projeto prevê a adequação da edificação em legislações específicas, solucionar problemas existentes e o disposto no programa de necessidades.

Serão realizadas as seguintes medidas mitigadoras na edificação:

- Adequação das escadas de segurança ao incêndio às normas de segurança atualizadas, propondo a pressurização das escadas;
- Implantação de elevadores de maca leito, tendo em vista que a edificação existente possui apenas elevadores maca.
- Implantação de um novo conjunto de escada de segurança com outro elevador maca leito;
- Implantação de sistema de proteção à descarga elétrica;
- Implantação do Uso Eficiente de Energia, de forma que os projetos adotem medidas que resultem em uma redução do consumo energético;
- Implantação de medidas de reuso de água de forma sustentável.

Ressalta-se que a área construída atual do empreendimento é de 4.301,33 m<sup>2</sup> e que, após as modificações do projeto em análise, terá um total de 4.663,47 m<sup>2</sup>.

### 3. ZONEAMENTO – ZEDUS PORANGABUÇU

Segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017:

#### ANEXO 4

**TABELA 4.3 – ZONAS ESPECIAIS DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS**

ZONA DE OCUPAÇÃO		ZEDUS – PORANGABUÇU
Taxa de Permeabilidade (%) *mínima		30
Taxa de Ocupação (%) *Obs: % máximas	Solo*	60
	Subsolo*	60
Índice de Aproveitamento	Básico	1,00
	Mínimo	0,25
	Máximo	3,00
Altura Máxima da Edificação (m)		72,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	5,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m <sup>2</sup> )	125,00
Fração do Lote		45



#### 4. CARACTERIZAÇÃO DA ATIVIDADE

De acordo com A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017, a edificação em questão tem como atividade principal o uso enquadrado no Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Saúde - SS, Maternidade, código 85.11.12, Classe PGV2 (2.500 a 5.000 m<sup>2</sup> de área construída), conforme anexo 5, tabela 5.12 da referida Lei.

De acordo com o anexo 6, tabela 6.14 da referida Lei, a atividade supracitada, dada como Projeto Especial, é classificada como **adequada**.

Ressalta-se que a área a ser acrescida à construção não modifica sua classificação citada acima, a qual já era a classificação da construção existente.

#### 5. DISPOSIÇÕES SOBRE OS DEMAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES:

Segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017:

##### ANEXO 8

**TABELA 8.12 – Grupo: Serviços | Subgrupo: Serviços de Saúde - SS**

Classe	Via	Uso	Recuos (m)			Normas
			Frente	Lateral	Fundos.	
PGV2	Coletora	Adequado	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7

*Norma 4: Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.*

*Norma 5: Deverá ter área apropriada para embarque e desembarque de passageiros interna ao lote e dimensionada de acordo com o subgrupo da atividade, de forma a não prejudicar a operação da via. Ficam dispensadas desta norma os Subgrupos Hospedagem, Educação e Saúde com área construída total de até 250m<sup>2</sup>.*

*Norma 6: Deverá ter área apropriada para acumulação de táxi ou veículos de aluguel dimensionada de acordo com o subgrupo de atividade, de forma a não prejudicar a operação da via.*

*Norma 7: Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.*

No projeto aqui apresentado, encontram-se em desacordo com o disposto da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo os seguintes pontos:

- Todos os recuos. O recuo exigido é de 10m;
- A taxa de ocupação do térreo está 11,36% acima do máximo permitido;
- A taxa de ocupação do 1º pav. está 1,32% acima do máximo permitido (os pavimentos acima atendem a taxa de ocupação);
- A taxa de permeabilidade está 20,28% abaixo do mínimo exigido;



---

**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA**

- Não atende às normas 6 e 7 acima descritas.

## **6. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação quanto à regularização da edificação exposta.

