

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 02/2020

PROCESSO Nº 2389/2019 - SEUMA

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

INTERESSADO: NORPAR NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

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 ao uso Residencial Multifamiliar, situado à rua Senador Machado, quadra 1 terreno B, bairro Mucuripe, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se próximo ao Parque Foz Riacho Maceió formado por um polígono irregular com a rua Paisagística ao norte, a rua Senador Machado (ao leste e ao sul) e a rua Tereza Hinko ao oeste como está demonstrado na figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 35.168,96m² e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos como índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo de frente (norte) determinados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009), por meio do pagamento da outorga onerosa da alteração de uso, objeto das Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015.



Figura 1 – Localização do empreendimento/Fonte: Aerofoto 2020 editada



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

O projeto possui 92 apartamentos sendo distribuído 2 unidades por andar, juntamente com 3 subsolos, 1 pavimento térreo/garagem, 3 sobressolos, 1 pavimento lazer, 46 pavimentos tipo e 1 pavimento sky conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

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; e
- 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 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

Em conformidade com as Leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o art. 164 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).

§ 6º - Para fins de aplicação desta Lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

De acordo com o Art. 3º da Lei nº 10.335/2015, “Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor”.

Na presente análise de orientação prévia se contempla os seguintes aspectos do projeto, em consonância com o Art. 5º da Lei nº 10.335/2015:

I — capacidade de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento; A área caracteriza-se pela predominância de ocupação consolidada servida de boa infraestrutura urbana. O projeto do empreendimento possui todas as condições de viabilidade urbanística.

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados; A região já contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, entre outros. Ademais, visto que são apenas 92 novos apartamentos que não agravam potencialmente a densidade populacional, não há acréscimo na demanda para novos equipamentos comunitários.

III — previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários; Os recursos auferidos com a outorga onerosa serão investidos em melhorias sociais e urbanas, no ordenamento urbano, na implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo; O projeto propõe aumento de potencial construtivo, contudo, conforme esclarecido no item II, não haverá agravamento potencial da densidade populacional, estando de acordo com a política de uso e ocupação definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017).

2.3 ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 236/2017, 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 17.367,76 m², o imóvel, de acordo com o artigo 2 da Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei nº10.335/2015 alterada pela Lei nº10.431/2015), é enquadrado como polo gerador de impacto, podendo assim pleitear a outorga.

2.4 ZONEAMENTO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, conforme Plano Diretor Participativo – Lei nº 62/2009 e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 236/2017, na Zona de Orla – Trecho IV. No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado, frente norte com a rua Paisagística – Via local e frente leste com a rua Senador Machado – Via local.

A apresentação da autorização do Comando da Aeronáutica - COMAR, por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento no artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e no atendimento ao disposto no capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de julho de 2015 autoriza a altura da edificação em questão.

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Com base na análise do projeto arquitetônico do empreendimento, tem-se a seguinte tabela com informações comparativas dos parâmetros urbanísticos propostos no projeto e a legislação supracitada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO (m ²) – 2.643,30m ² ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) – 35.168,96m ² ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m ²) - 17.367,76m ²				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZO – TRECHO IV		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	4,813	OUTORGANDO 0,813
	BÁSICO	4,0		
	MÁXIMO	4,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 20%	25,38%	Não se aplica.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO	≤ 60%	59,98%	Não se aplica.	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	≤ 60%	57,25%	Não se aplica.	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	≤ 72,00 m	162,42 m	OUTORGANDO 90,42 m	
Nº DE VAGAS	1 vaga/un	368	Não se aplica. Serão 92 aptos.	
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (N)	17,17 m	8,91 m	OUTORGANDO ÁREA DE 600,07 m ²
	FRENTE (L)	17,17 m	28,42 m	Não se aplica.
	FRENTE (S)	17,17 m	17,17 m	Não se aplica.
	LATERAL (O)	15,17 m	17,49 m	Não se aplica.
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (N)	5,00 m	5,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (L)	5,00 m	5,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (S)	5,00 m	5,20 m	Não se aplica.
	LATERAL (O)	0,00 m	0,00 m	Não se aplica.

Conforme exposto na tabela acima, será objeto de contrapartida, através do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, os parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo de frente (norte).

3. IMAGEM DO EMPREENDIMENTO


Figura 2 – Imagem 3D do empreendimento



4. 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 aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para os parâmetros extrapolados que são o índice de aproveitamento, a altura da edificação e o recuo de frente (norte).

