

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 09/2020

PROCESSO Nº S2020002976 – SEUMA e P243382/2020 – SPU

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

REQUERENTE: **IA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo trata da análise de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em empreendimento destinado ao uso de hospedagem, situado à Rua Ildefonso Albano, nº 300, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se no quadrilátero formado pela rua Doutor Atualpa Barbosa Lima ao norte, a rua Ildefonso Albano ao leste, a avenida Monsenhor Tabosa ao sul e a rua Antônio Augusto ao oeste, como está demonstrado na figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 14.009,93 m² e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos de índice de aproveitamento, através do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, e recuos, através do pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009) e Leis da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015).



Figura 1 – Localização do empreendimento. Fonte: Aerofoto 2016 editada



2. ANÁLISE

O projeto contempla uma torre de uso hospedagem com 3 pavimentos subsolo, 1 pavimento térreo, 1 pavimento lazer, 23 pavimentos tipo sendo 13 apartamentos por pavimento, totalizando 299 apartamentos (com áreas privativas entre 21,40m² e 28,57m²) e 1 pavimento cobertura conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Em conformidade com as Leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, 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 do solo, 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 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)*

De acordo com o Art. 3º da Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015), “Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo 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”.

Em consonância com o Art. 5º da Lei nº 10.335/2015, analisa-se os seguintes aspectos do projeto que visa utilizar o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo:

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 infraestrutura urbana suficiente. 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.

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 as outorgas onerosas 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, não ultrapassa o índice de aproveitamento máximo, estando de acordo com a política de uso e ocupação definida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017).



2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), o empreendimento enquadra-se como Hospedagem (Hotel residência), código 55.13.12, Classe PGV1.

A área de construção computável de 6.514,85 m² enquadra o empreendimento como Projeto Especial, que de acordo com o Art. 2º da Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015) é passível de pleitear a referida outorga.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, conforme Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009) e Art. 130 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), na Zona da Orla – Trecho IV (ZO-IV). No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado, frente norte com a rua Atualpa Barbosa Lima – Via Local e frente leste com a rua Ildefonso Albano – Via Coletora.

A altura da edificação está aprovada pelo Comando da Aeronáutica, conforme protocolo COMAER nº 67614.900517/2019-71 de 27 de dezembro de 2019, 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, 09 de julho de 2015.

Em relação ao número de vagas e acessos, o empreendimento possui Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P194980/2020 de 03 de Setembro de 2020.

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.: Lei nº 236/2017 e Lei nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO – 1.645,60 m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA – 14.009,93 m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 6.514,85 m ²				
PARÂMETROS		ZONA: ZO-TRECHO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	3,96	OUTORGANDO 0,96 (OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR)
	BÁSICO	3,0		
	MÁXIMO	3,0/4,0*		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 20%	20,11%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	52,67%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	59,97%	Não se aplica.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 72,00 m	72,00 m	Não se aplica.
Nº VAGAS		RIST	83	RIST
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (N)	15,25 m	10,48 m	OUTORGANDO 453,54 m ² (OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO)
	FRENTE (L)	15,25 m	10,14 m	
	FUNDOS (O)	10,25 m	12,77 m	Não se aplica.
	LATERAL (S)	10,25 m	10,75 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	
	FUNDOS (O)	0,00 m	0,00 m	
	LATERAL (S)	0,00 m	0,00 m	
* Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para ZO-IV, conforme Art. 130 da Lei nº 236/2017 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.				

Conforme exposto na tabela, serão objeto de contrapartida os parâmetros urbanísticos, índice de aproveitamento, compensado através do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e recuos, por meio da utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

3. IMAGEM DO EMPREENDIMENTO



Figura 2 – Perspectiva 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 de Alteração de Uso do Solo para o parâmetro de recuo.