

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 11/2020

PROCESSO Nº S2020006073 anteriormente 14956/2019 – SEUMA apenso P096575/2020 – SPU

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

REQUERENTE: **DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO JOAQUIM LIMA SPE 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 Residencial Multifamiliar, situado à Rua Joaquim Lima, nº 347, bairro Papicu, Fortaleza. O terreno do empreendimento localiza-se no quadrilátero formado pela Rua Pereira de Miranda ao norte, a Rua Valdetário Mota ao leste, a Rua Joaquim Lima ao sul e a Avenida Engenheiro Santana Junior ao oeste, como está demonstrado na figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 24.303,21 m² e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos através da utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, em conformidade com o que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), o Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009) e as 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 possui 1 torre residencial, 5 apartamentos por andar, juntamente com 2 subsolos, pilotis, 3 pavimentos de garagens, 1 pavimento de lazer e 32 pavimentos tipo, conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

No que concerne a utilização do instrumento, o empreendimento em estudo adequa-se ao pleito por enquadrar-se no que dispõem os artigos 2 e 3 das leis que regem 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, 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)

§ 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.

Art. 3º - 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.

Ademais, em consonância com o que estabelece o artigo 5 da referida lei, segue a análise dos 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.

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

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 são investidos em melhorias sociais e urbanas, tais como 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 em estudo está inserido na Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) caracterizada, conforme Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009), pela disponibilidade parcial de infraestrutura e serviços urbanos e áreas com disponibilidade limitada de adensamento; destinando-se à intensificação condicionada da ocupação do solo.

2.2 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 10.177,28 m², o imóvel, de acordo com o artigo 2 da Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (Lei nº10.335/2015 alterada pela Lei nº10.431/2015), é enquadrado como polo gerador de impacto, podendo assim pleitear a outorga.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

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 Ocupação Preferencial – ZOP 2. No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado, frente norte com a Rua Pereira de Miranda – Via Local, frente leste com a Rua Valdetário Mota – Via Local e frente sul com a Rua Joaquim Lima – Via Local.

O requerente apresentou Autorização do COMAR, protocolo nº 67614.900288/2020-29, referente a altitude de topo de edificação, 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.

Em relação ao número de vagas e acessos, por se tratar de edificação destinada ao uso residencial, não será necessária apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

PARAMETROS URBANÍSTICOS				
(OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO – 3.160,00m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA – 24.303,21m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 10.177,28m ²				
PARÂMETROS		ZONA: ZOP2	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	3,22	OUTORGANDO 0,22
	BÁSICO	2,0		
	MÁXIMO	3,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,00%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	51,00%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	59,62%	Não se aplica.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 72,00 m	110,45 m	OUTORGANDO 38,45 m
Nº VAGAS		1 vaga/unid.	320	Não se aplica. Serão 160 aptos.
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (N)	5,00 m	5,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (S)	5,00 m	10,32 m	
	LATERAL (O)	0,00 m	3,00 m	
	LATERAL (L)	0,00 m	0,00 m	
RECUOS SOLO (TORRE)	FRENTE (N)	13,27 m	OK	OUTORGANDO 71,25 m ²
	FRENTE (S)	13,27 m	OK	
	LATERAL (O)	11,27 m	10,84 m	
	LATERAL (L)	11,27 m	10,65 m	
RECUOS SOLO (DECK)	FRENTE (N)	13,27 m	OK	OUTORGANDO 369,76 m ²
	FRENTE (S)	13,27 m	OK	
	LATERAL (L)	11,27 m	4,72 m	
	LATERAL (O)	11,27 m	5,43 m	

Conforme exposto na tabela, serão objetos de contrapartida, por meio da utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, os parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos.

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 análise da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na viabilização da flexibilização dos parâmetros *índice de aproveitamento*, *altura da edificação* e *recuos*.