

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 08/2020

PROCESSO Nº S2020006980 – SEUMA

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**REQUERENTE: **SOCIEDADE BENEFICENTE SÃO CAMILO****1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O processo trata da análise de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, iniciado através de processo físico nº 11529/2017, em empreendimento destinado ao uso de Saúde (Serviço de Laboratório - radiologia, eletroterapia, radioterapia e outros), situado à Rua Gonçalves Ledo, nº 465, bairro Centro, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se no quadrilátero formado pela rua Pereira Figueiras ao norte, a rua Gonçalves Ledo ao leste, a rua Costa Barros ao sul e a travessa Castro Alves ao oeste, como está demonstrado na figura 1.

A edificação proposta enquadra-se como Serviços de Saúde (Serviço de laboratório – radiologia, eletroterapia, radioterapia e outros), contudo o Parecer Técnico nº 06/2019 – CENOR/COURB/SEUMA enquadra o edifício como Projeto Especial (PE) considerando ser anexo do Hospital Cura D’Ars, analisando os dois equipamentos como parte da totalidade de procedimentos incluídos no tratamento do câncer e o projeto ser de caráter humanitário, possibilitando pleitear a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, objeto das Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015, em consonância ao Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017).

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





2. ANÁLISE

Esse empreendimento é um novo setor de radioterapia da Sociedade Beneficente São Camilo conhecida como Hospital Cura D’Ars. Por integrar a rede assistencial do Sistema Único de Saúde (SUS) e estar habilitado com Unidade de Alta Complexidade Oncológica (UNACON), o Hospital Cura D’Ars foi contemplado pelo Governo Federal com o investimento para a construção dessa nova estrutura física e de um Acelerador Linear para o tratamento do câncer.

O Hospital Cura D’Ars e a União, por intermédio do Ministério da Saúde, celebraram um Termo de Compromisso com a finalidade de estabelecer metas para a concretização do Plano de Expansão da Radioterapia no SUS (PER/SUS), que foi instituído inicialmente pela Portaria GM/MS 931/2012 e atualizado pela Portaria 05/2017. O PER/SUS tem como principal objetivo ampliar e criar novos serviços de radioterapia em hospitais habilitados pelo SUS visando a redução dos vazios assistenciais e o atendimento das demandas regionais de assistência oncológica.

Como contrapartida aos investimentos federais, o Hospital assumiu o compromisso de permanecer habilitado ao SUS para o atendimento ao câncer, participar do processo de regulação dos pacientes de seu gestor de saúde, contratar recursos humanos e materiais para a o pleno funcionamento do serviço e adquirir o terreno para a sua construção.

O Parecer Técnico nº 06/2019 – CENOR/COURB/SEUMA, entende que o referido projeto trará muitos benefícios para a sociedade cearense, observando o caráter humanitário e o interesse público a nível nacional, dessa forma manifesta-se como favorável ao referido pleito de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. A edificação proposta possui conformação térrea conforme projeto arquitetônico enviado em anexo e complementarará o tratamento de quimioterapia que já é oferecido pelo hospital, tornando um equipamento importante para a cidade de Fortaleza no tratamento do câncer.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO 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 edificações comunitárias, destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, será um novo empreendimento para a população.

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 básico, 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 Serviços de Saúde (Serviço de laboratório – radiologia, eletroterapia, radioterapia e outros), código 85.14.61, o Parecer Técnico nº 06/2019 – CENOR/COURB/SEUMA enquadra o edifício como Projeto Especial (PE) considerando ser anexo do Hospital Cura D’Ars, visto que, os dois equipamentos fazem parte da totalidade de procedimentos incluídos no tratamento do câncer, possibilitando pleitear a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015).

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 1 – ZOP 1 e na Zona Especial de Dinamização Urbanística e Econômica – ZEDUS (trecho 2). No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado, frente leste com a rua Gonçalves Ledo – Via Local e frente oeste com a Travessa Castro Alves – Via Local.

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

No que tange a ocupação do solo, os parâmetros urbanos aplicados correspondem ao referido equipamento, por se tratar de uma edificação distinta. Conforme a Tabela 5.12, Anexo 5 da Lei nº 236/2017, a atividade código 85.14.61, classificada no Subgrupo Serviços de Saúde - SS, é enquadrada como Classe 2 (entre 251 e 1000 m² de área construída, excluída a área de estacionamento). Foram definidos recuos mínimos de 10,00 metros de frente e 5,00 metros de lateral e fundos, devendo ser observadas as Normas 4 e 5 do Anexo 8.



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

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 – 1.375,48 m ² ÁREA CONSTRUÍDA – 766,11 m ² ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 766,11 (x 0,65) m ² = 497,97 m ²				
PARÂMETROS		ZONA: ZOP 1/ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	0,36	Não se aplica.
	BÁSICO	3,0		
	MÁXIMO	4,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	20,94%	OUTORGANDO 9,06%
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	53,02%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	N/A	Não se aplica.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 95,00 m	8,00 m	Não se aplica.
Nº VAGAS		5	5	Alocadas em estacionamento alugado com previsão de 70 vagas.
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (L)	10,00 m	6,63 m	OUTORGANDO 334,12 m ²
	FRENTE (O)	10,00 m	17,23 m	
	LATERAL (N)	5,00 m	3,00 m	
	LATERAL (S)	5,00 m	3,00 m	
	FUNDOS (O)	5,00 m	3,30 m	
OBSERVAÇÕES				
1) Conforme Planta 1 no projeto arquitetônico, existem 6 edículas dentro dos recuos. Cinco destas destinam-se a uso técnico (depósito de resíduos, compressores, gases) e estão encostadas nos vizinhos. O requerente apresenta justificativa técnica para avaliação da CPPD, onde o mesmo garante que serão adotados todos os recursos técnicos necessários para que tais equipamentos não causem incômodos aos vizinhos confinantes.				
2) Uma das edículas supramencionadas (edícula nº 05) destina-se ao abrigo de cisternas (reservatórios d'água elevados) ocupando o recuo de frente pela Travessa Castro Alves, entretanto, conforme Código da Cidade, art. 364, a mesma não pode ocupar o recuo de frente. No demonstrativo do cálculo do terreno virtual não é considerada a referida edícula. Caberá a CPPD acatar a referida ocupação sem o pagamento de outorga ou indicar que o requerente inclua a edícula no cálculo do terreno virtual; e				
3) A marquise sobre o embarque/desembarque de ambulâncias estende-se até o limite do terreno apoiando-se no muro na testada do lote, em desacordo com o art. 288 do Código da Cidade. O requerente justifica que a solução é necessária para proteger o desembarque de pacientes em maca. Caberá a CPPD acatar ou não as justificativas dadas.				



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

3. 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 os parâmetros extrapolados taxa de permeabilidade e recuos;
- Construção de 6 edículas dentro dos recuos;
- Construção de cisterna (reservatório d'água elevado) ocupando o recuo de frente pela Travessa Castro Alves; e
- Marquise sobre o embarque/desembarque de ambulâncias que se estende até o limite do terreno.

