

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 01/2020

PROCESSO Nº 9271/2019 - SEUMA

ASSUNTO: **ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

INTERESSADO: **JJA CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA S/S**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo trata da Análise de Orientação Prévia para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso em um empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar, situado na avenida Beira Mar, número 1680, bairro Meireles. O terreno do empreendimento localiza-se próximo ao Ideal Clube, no quadrilátero formado pela avenida Beira Mar ao norte, terreno privado ao leste, avenida Historiador Raimundo Girão ao sul e avenida Rui Barbosa ao oeste, conforme apresentado na figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 26.453,16 m² e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos (índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo, altura da edificação e recuos) determinados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009), através do pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, objeto das Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015.





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

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

O projeto possui 26 apartamentos, juntamente com 4 pavimentos (*Health Club, Lounge Room, Roof Garden* com mezanino) destinados à área de lazer e 6 pavimentos destinados à estacionamento (Sobressolo 01, Térreo e Subsolo 1,2,3 e 4), conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

É importante ressaltar que o pavimento Térreo, acesso principal à edificação, possui os recuos frontais incorporados aos passeios e ao projeto de requalificação da avenida Beira Mar, valorizando o espaço público do entorno.

2. ANÁLISE

2.1 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 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”.



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

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 26 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).

2.2 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 11.990,88 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.

2.3 ZONEAMENTO

A atividade em pleito está inserida na Zona de Orla – Trecho IV – Meireles/Mucuripe, 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.

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 propostos no projeto e a legislação supracitada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)				
Área do terreno (m²) – 1.407,85m²				
Área construída (m²) – 26.453,16m²				
Área construída computável (m²) – 11.990,88m²				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA ZO – TRECHO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	8,52	Outorgando 5,52
	Básico	3,0		
	Máximo	3,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 20%	20,37%	Não se aplica
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	77,54%	Outorgando 17,54%
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	77,54%	Outorgando 17,54%
Altura da Edificação		≤ 72,00m	137,50m	Outorgando 65,50m
Número de vagas		1 vaga/unidade	128	Não se aplica
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos Solo	Frente (N)	15,08m	10,78m	Outorgando área de 1.252,06m²
	Frente (O)	15,08m	5,80m	
	Frente (S)	15,08m	11,43m	
	Lateral (L)	13,08m	5,01/6,66m	
Recuos Sobressolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	Outorgando área de 431,50m² Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	3,00m	0,28/0,63m	
Recuos Subsolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	Outorgando área de 288,82m² Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	0,00m	0,00m	

Conforme exposto nas tabelas acima, será objeto de contrapartida, através do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, os parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo, altura da edificação e recuos.

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

3. IMAGEM DO EMPREENDIMENTO



Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento. Fonte: Arquiteto Luiz Fiuza.

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 para os parâmetros extrapolados (índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo, altura da edificação e recuos).