



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 64ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 15/12/2014

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Sara Cavalcante Lima de Holanda; PGM – Fernanda Diógenes; SDE – Raimundo Eduardo Silveira Fontenele; SEINF – André Daher; IPLANFOR – Luiza Perdigão; ABES – Francisco Suetônio Bastos Moura; ACC – Antonio José Gomes Costa; DETRAN – Emiliana Gifoni; SINDIONIBUS – José Davi da Silva Pacheco; SINDUSCON – Luana Marques, José Carlos Braide Nogueira da Gama;

Presidente da CPPD: Maria Águeda Ponte Caminha Muniz.

Secretário Executivo: Prisco Bezerra Júnior.

Coordenador da COURB: Prisco Bezerra Júnior.

Expositores: SEUMA – Prisco Bezerra Júnior, Simone Mendes, Diego Ferreira.

MONTE KLINIKUM – Florentino Cardoso

METROFOR – Wilson Falcão

Participantes: SEUMA/COURB – Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre, Paulo Cid, Michael Alex Souza de Aquino; SEUMA/CEAP – Bruno Pinheiro Braga; SEUMA/CELAM – Ivan Dias Aguiar de Carvalho, Diego Ferreira, Aline Pereira, Walde Oliveira Filho; SEUMA/CEAP – Regina L. N. Costa e Silva, Carlos Henrique A. Lopes, Rosana Coelho R. Gomes, Carlos Augusto Lopes Freire, Sílvia Sobreira Maia; SEUMA/COL – Carolina Câmara Benevides; AMC – Carla Nottingham B. Azevedo; METROFOR – Wilson Falcão, Jarson Lima de Jesus; ASBEA/CE – Jean Togleate; CAU/CE – Aline Ferro Bezerra; HOSPITAL MONTE KLINIKUM – Florentino Cardoso; PROCONSULTORIA – José Iran Lopes Filho

PAUTA:

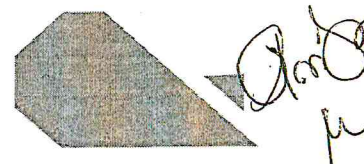
1. INFORMES;
2. HOSPITAL MONTE KLINIKUM
3. APRESENTAÇÃO DA LINHA LESTE DO METRO

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes e informou que iria presidir a reunião tendo em vista que a Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz não poderia estar presente devido a outros compromissos da Secretaria.

Em seguida prosseguiu com a pauta comunicando os informes, iniciando pela regulamentação do Plano Diretor constituído pelos projetos de Lei de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Lei da Regularização das Edificações no Município de Fortaleza e Lei da Transferência do Direito de Construir, discutidos e aprovados na CPPD, permanecem em processo de tramitação na Câmara Municipal de Fortaleza – CMF.

Dando prosseguimento aos informes foi anunciada a criação do FORUM VIRTUAL, que será





disponibilizado na internet. O analista de sistema Diego Ferreira fez a apresentação do referido FORUM VIRTUAL.

Ao encerrar os informes abriu o espaço para que se algum conselheiro presente quisesse fazer algum informe ou questionamento o espaço estaria disponível.

Prosseguindo com a reunião o Arq. Prisco Bezerra Júnior passou a palavra para o Dr. Florentino Cardoso, do hospital Monte Klinikum, que fez uma apresentação mostrando a importância da ampliação e reforma do referido hospital.

Em seguida a Arq. Simone Menezes deu início à exposição do relatório do CNDU a respeito do projeto do hospital Monte Klinikum:

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo presente refere-se à solicitação de Análise de Orientação Prévia - AOP para a ampliação do Hospital Monte Klinikum, localizado na Rua República do Líbano, nº747, no Bairro Meireles, na quadra delimitada pelas vias relacionadas a seguir

- ao norte, Rua Canuto de Aguiar
- ao sul, Rua República do Líbano por onde faz seu endereço,
- a oeste, Rua Vicente Leite,
- a leste, Rua Coronel Linhares.

2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

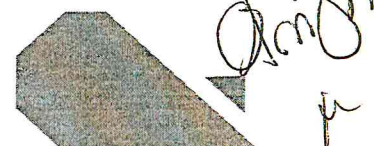
O Hospital existente tem área construída de 10.745,89m², distribuídos em pavimento térreo, subsolo, mais quatro pavimentos superiores. A proposta de ampliação atualmente em pleito acresce 1.012,13m² de terreno, contemplando inclusive uma área atualmente utilizada como acesso de emergência, com um total de 12.832,16m² de área construída, que somada à área já existente, perfaz 23.578,05m². A proposta apresentada é a ampliação da área física do equipamento e conseqüentemente, ampliação do número de leitos e capacidade de atendimento. Para tanto, além do acréscimo, o próprio edifício existente será reformado e adaptado ao longo do tempo de forma a atender os seguintes números:

	ATUALMENTE (2014)	APÓS A REFORMA
LEITOS DE INTERNAÇÃO	96	200
EMERGÊNCIA (ÁREA)	300,00m ²	1.200,00m ²
SALAS CIRURGICAS	04	10
ÁREA DO TERRENO	3.996,78m ²	5.008,91m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	10.745,89m ²	23.578,05m ²

Tabela 01 - dados fornecidos no projeto de arquitetura, de responsabilidade do arquiteto autor do projeto

3.2. SISTEMA VIÁRIO

Quanto ao Sistema Viário, as ruas para as quais o terreno faz frente estão classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº7987/96, da seguinte





maneira:

Rua Canuto de Aguiar, Rua República do Líbano, Rua Vicente Leite, Rua Coronel Linhares – VIAS LOCAIS (sem previsão de alargamento)

3.3. ATIVIDADE E ADEQUAÇÃO

A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei nº7987/96 em seu Artigo 160, Parágrafo Único, considera os Projetos Especiais como aqueles que são Polo Geradores de Tráfego - PGT ou equipamentos de impacto que possam vir a representar sobrecarga na infraestrutura urbana ou provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.

De acordo com a LUOS, a atividade em questão - **Hospital**, enquadra-se no Grupo Serviços, Subgrupo Saúde, código **85.11.11**, classe definida pelo porte em área construída como **SS-PGT-4** (acima de 10.000,00m²).

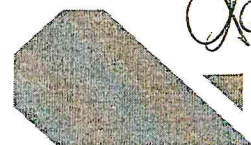
Segundo a Tabela 8.13 do Anexo 8 da LUOS, a atividade SS-PGT-4 é considerada Inadequada à Via Local. Apesar disso, **esta atividade beneficia-se da Lei nº0107/2012 (Anexo 01)**, por se tratar de um projeto de extensão do Hospital Monte Klinikun. Como tal, deverá ter sua aprovação condicionada à aprovação do RIST e Estudo Ambiental.

3.4. RECUOS

Os recuos para atividade que, de acordo com a LUOS, recebe classificação SS-PGT-4 não são determinados para as Vias Locais, em razão de sua inadequação. Porém, em análise a outros processos com solicitações semelhantes, estes foram determinados com 10,00m (frente, laterais e fundos), atendendo às Normas 7, 10, 12 e 13.

Em relação aos recuos da edificação existente e sua complementação, temos a esclarecer ainda:

- Inicialmente funcionando como Clínica Médica, a atividade era classificada na vigência da Lei nº5. 122-A/79 como Equipamento Diversificado - ED em Corredor de Atividade, cujos recuos eram 7,00m de frente, 5,00m de laterais e fundos;
- Posteriormente, diante da necessidade de ampliação do equipamento, foi solicitada a aprovação de acréscimo na área da edificação através do processo nº 23.619/2004 - SEMAM, que recebeu indeferimento, em virtude de a LUOS classificar a atividade como Inadequada em Via Local. O Requerente pleiteou nova análise, tendo a PGM se manifestado através do Parecer nº035/2006/PP/PGM, a favor do deferimento, caracterizando a obra como Reforma com Acréscimo e não como obra nova, uma vez que a ampliação dos serviços deste Hospital tem o fito de maior segurança e adequação aos padrões sanitários, em relação ao sucesso no tratamento e bem estar dos pacientes e acarretaria indiretamente, dentre outros benefícios, o desafogamento do IJF;
- Em consequência, foi determinada a manutenção das características relativas aos recuos, desde que não agravem a situação existente e a observância dos parâmetros Taxa de Ocupação, Índice de Aproveitamento e taxa de Permeabilidade.





4. ANÁLISE E CONSIDERAÇÕES

O projeto encontra-se ainda em fase de estudo preliminar, tendo sido apresentados apenas planta de situação cotada, planta do terreno, mostrando as áreas que serão ampliadas (ocupação urbana) e corte esquemático.

Em análise ao projeto apresentado, foram observados os seguintes pontos:

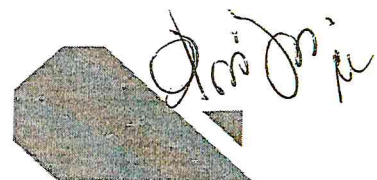
SOBRE OS PARÂMETROS E INDICADORES:

Os parâmetros foram calculados em relação à ocupação com um todo, considerando o terreno existente e o trecho de terreno acrescentado, bem como a área construída existente, somada às áreas acrescidas.

1. Sobre o Índice de Aproveitamento, conforme se pode verificar na Tabela 2, os valores para a ZOC são iguais para o IA básico e máximo=2,5, enquanto o valor praticado no projeto - IA=2,81, é superior ao admitido;
2. Com relação ao parâmetro Taxa de Permeabilidade, o Artigo 192, § 2º, determina que esta "poderá ser reduzida até o mínimo de 20% da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a porcentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas, e drenos verticais em qualquer ponto do terreno, devendo essa solução ser comprovada através de proposta técnica apresentada quando do processo de aprovação e concessão do Alvará de Construção". O projeto contempla apenas 14,00% de Áreas Permeáveis, argumentando o requerente que proverá o restante através de drenos;
3. A Taxa de Ocupação determinada pelo PDP é ultrapassada em 3% e a Taxa de Ocupação do Subsolo, que deveria ser de 60%, apresenta-se com 65%;
4. No que concerne aos recuos, o projeto apresentado mostra:
 - No alinhamento da Rua República do Líbano, o recuo frontal apresenta-se igual ao do prédio existente, ou seja, 7,00m;
 - No alinhamento da Rua Vicente Leite, a ampliação contempla recuo de 7,00m, em consonância com o outro afastamento frontal;
 - No nível do 3º pavimento superior há um acréscimo ao recuo de 1,40m, o mesmo acontecendo na altura do 6º pavimento. O escalonamento das fachadas frontais finaliza com recuos frontais a partir do 6º pavimento com 9,80m;
 - O alinhamento norte, voltado para edifício multifamiliar confinante apresenta afastamento de 10,00m;
 - Como expansão de um equipamento de saúde que já funciona, para as partes acrescidas admite-se que encoste no prédio existente, desde que resguardadas as condições de ventilação e insolação, conforme o determinado no Código de Obras e Posturas.

SOBRE AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

No que diz respeito à quantidade de vagas de estacionamento, temos:





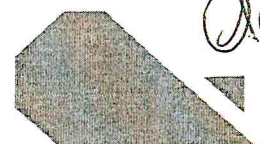
1. Como o acréscimo de área construída reflete-se diretamente na quantidade de leitos ofertados, nesse projeto apresentado, o Artigo 229 da LUOS, assim como a Tabela 6.13, determina que sejam também acrescentadas vagas de estacionamento, na proporção de 1 vaga por leito, mais 1 vaga por cada 2 leitos que excederem 100, referente apenas às áreas que forem acrescidas. Portanto, para 104 leitos acrescidos, serão 102 as vagas de estacionamento necessárias para a ampliação do empreendimento;
2. Há que ser considerado, porém, que a área que corresponde aos imóveis das Matrículas nºs 2.163, 22.416 e 4.387 (que serão ocupados pela ampliação da edificação) atualmente funcionam como suporte de estacionamento do hospital, mesmo que não seja explorado comercialmente, diretamente por ele. Ou seja, serão sacrificadas aproximadamente 30 vagas com a ampliação da área construída;
3. De acordo com o RIST apresentado, o projeto apresenta 130 vagas de estacionamento para automóveis, além de 16 vagas para motocicletas e 26 vagas para bicicletas (bicicletário);
4. Dentre as vagas de estacionamento de automóveis estão previstas 5 vagas para portadores de deficiências e 7 vagas para idosos;
5. Além dessas vagas, o hospital mantém contrato com estacionamentos comerciais nas adjacências, cuja capacidade total é de 70 vagas;
6. Dessa forma, entre as vagas disponibilizadas no hospital, mais as vagas contratadas em estacionamentos privativos, existe um total de 200 vagas para automóveis, 16 para motocicletas e 26 para bicicletas. O fato que o entorno do hospital é ocupado quase exclusivamente por edifícios residenciais multifamiliares assegura que as vagas disponíveis são praticamente exclusivas dos usuários e funcionários do hospital.

CONCLUSÃO

Em relação à ocupação urbana, o programa de modernização das instalações hospitalares, com a utilização de equipamentos atualizados para a prática da medicina tecnológica, sobretudo no que diz respeito ao tratamento de doenças crônicas, exige espaços mais amplos, bem como pé-direito maior. Diante disso, temos para o projeto apresentado, parâmetros de ocupação que sobrepujam o determinado para a atividade.

Em relação ao estacionamento interno, localizado nos três pavimentos de subsolo do empreendimento, com capacidade para 130 vagas - 28 vagas a mais que o exigida pela LUOS, temos a Taxa de Ocupação do Subsolo com 65%, quando deveria ser de 60%. O percentual superior ao determinado ocorre em função de se prover as 28 vagas de estacionamento adicionais (22,00m²/vaga) equivalentes à ocupação de 616,00m². Excluindo-se estas vagas dos três pavimentos, a Taxa de Ocupação do Subsolo alcançaria o valor inferior ao máximo determinado para a Zona.

Em oposição a esta informação, a Taxa de Permeabilidade apresenta-se com 14,00%, quando o determinado para a zona na qual se insere é de 30%. Em se reduzindo a ocupação do subsolo na área equivalente às vagas adicionais, teria percentual superior a 20% de Taxa de Permeabilidade, que é o mínimo que a lei concede, compensando o restante com drenos.





A Taxa de Ocupação da edificação apresenta-se superior ao determinado em 3%, além do Índice de Aproveitamento superar o estabelecido em 0,31.

Sobre os recuos praticados no projeto, o alinhamento do térreo e dois pavimentos superiores seguem o mesmo alinhamento da edificação original, que foi orientada pela Lei nº5122-A/79, vigente à época da aprovação da construção, com 7,00m de recuo; em seguida o edifício é dotado de dois escalonamentos, de forma a suavizar o impacto da volumetria em relação às vias lindeiras. Em relação ao alinhamento com o confinante norte, não há problemas, posto que o edifício recua os 10,00m, conforme o determinado para a atividade e ao encostar a porção ampliada na edificação existente, dota o prédio de continuidade nos pavimentos.

Segundo alegativas do requerente, o projeto de ampliação do Hospital Monte Klinikum, cuja intenção é de dobrar a quantidade de leitos de internação e quase triplicar a capacidade de internação em UTI vem ao encontro da problemática situação da saúde no Brasil, cujo déficit estrutural, não apenas em equipamentos de saúde pública, mas também em hospitais particulares é dramática.

Como cita o Parecer nº035/2006/PP/PGM emanado em resposta ao processo nº23. 619/2004 do mesmo requerente, a ampliação dos serviços, inclusive de emergência, acarretaria o desafogamento da rede pública de atendimento, colaborando assim com a gestão municipal na área da saúde pública.

Isto posto, baseado no Artigo 163 da LUOS, encaminhamos o projeto para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação, principalmente em relação aos seguintes aspectos:

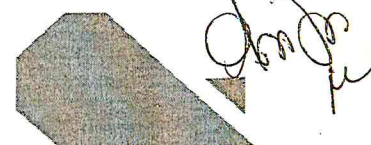
1. A adequação da atividade, que passará de 10.745,89m² para 23.578,05m² de área construída, mas que permanece na mesma classificação SS-PGT-4;
2. A utilização de recuos frontais de 7,00m, acompanhando o alinhamento existente e aprovado em legislação anterior;
3. A questão das vagas adicionais que acarretam o aumento da Taxa de Ocupação do Subsolo e a redução da Taxa de Permeabilidade;
4. A Taxa de Ocupação e o Índice de Aproveitamento do projeto, que encontram-se em valores superiores ao máximo determinado na LUOS.

Terminada a apresentação do relatório pela Arq. Simone Mendes, o Arq. Prisco Bezerra Junior, presidindo a reunião, deu início ao processo de discussão.

O conselheiro José Carlos da Gama, representando o SINDUSCON, pediu a palavra e fez os seguintes questionamentos: o projeto original fora aprovado como Clínica Médica?; os acréscimos posteriores também foram aprovados?; o número de vagas proposto é suficiente?; se o acréscimo de área construída implicar em Índice de Aproveitamento – IA acima do estabelecido para a Zona haverá cobrança de Solo Criado, Outorga de Alteração de Uso ou através de compensação com serviços médicos prestados à rede públicas?

Os esclarecimentos foram iniciados com a palavra do responsável técnico pelo RIST, engº José Iran que justificou o cálculo do número de vagas atendendo as exigências da LUOS; que para especificar o modo de transporte e sua distribuição em número de vagas fora feita pesquisa direta com funcionários e usuários do hospital; que complementarmente deveria ser incentivado o uso de transporte coletivo já que a área do entorno é bem dotada de linhas.

Em complementação e a título de esclarecimento a representante da AMC Carla Azevedo pediu





a palavra e fez algumas observações em relação à análise do RIST pela Autarquia de Transito. Explicou também que a análise não fora definitiva em função do projeto arquitetônico ser ainda a nível preliminar. Por fim esclareceu que a definição de medidas mitigadoras só seria possível quando da apresentação do projeto definitivo.

O eng. André Daher, coordenador da Comissão de Perícias e Avaliação e representante da SEINF pediu a palavra e corroborando com as palavras do representante do SINDUSCON propôs que, para se estabelecer uma compensatória fosse feito um cálculo no formato do estabelecido do Projeto de Lei da Outorga de Alteração de Uso, em tramitação na Câmara dos Vereadores. Uma vez estabelecido este valor determinar a forma de compensação que poderia ser em dinheiro ou em serviços médicos que seriam amortizados ao longo de determinado período.

O interessado se posicionou a favor da compensatória, no entanto solicitou que fosse apresentado o cálculo ao mesmo tempo em que se posicionou contra a compensação por serviços médicos.

A palavra foi facultada mais uma vez para que os conselheiros tirassem mais alguma dúvida, momento em que usou da palavra o representante da ABES e Associação Comercial.

O Arq. Prisco Bezerra Jr. deu início ao processo esclarecendo que estava em votação:

- A adequação da atividade à via atendendo ao que dispõe a Lei N° 0107/2012
- A cobrança de Solo Criado em relação ao excedente de Índice de Aproveitamento;
- As demais inconformidades deveriam ser compensadas através de pagamento de valor calculado na forma como estabelece a Outorga de Transformação de Uso.

O Arq. Prisco Bezerra Jr. deu início ao processo de votação, e solicitou que os conselheiros presentes que são a favor permaneçam em silêncio, e se o posicionamento for contrário, poderia expor o voto. Todos os Conselheiros presentes votaram a favor do projeto, sendo o projeto aprovado por unanimidade.

Dando prosseguimento o Eng. Wilson Falcão apresentou o projeto da linha leste do metro de Fortaleza, e solicitou que as estações fossem analisadas como projetos especiais.

E em seguida o Arq. Prisco agradeceu a presença de todos e deu como encerrada a reunião.

Fortaleza, 05 de janeiro de 2015.

PRISCO BEZERRA JUNIOR
COORDENADOR DA COURB
SECRETÁRIO EXECUTIVO EM EXERCÍCIO DA CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
SECRETÁRIA DA SEUMA
PRESIDENTE DA CPPD

