



CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – CDPU

Relatório nº 03/2.014

Processos nºs: 1) 0509152510536/2013 - SERCEFOP

2) 0509152514754/2013 - SERCEFOP

3) 2210104756974/2013 - SERCEFOP

Assunto: CLÍNICAS SEM INTERNAMENTO EM VIAS COMERCIAIS

Interessado: 1) Inova Diagnóstico Por Imagem Ltda.

2) Clínica Médica Nova Ltda.

3) Clínica Médica E Odontológica Saúde Inclusão Medicina S/A

Local: ÁREA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA DO CENTRO

Bairro: CENTRO

1. CONSIDERAÇÕES

- Os processos referem-se à solicitação de Alvará de Funcionamento para clínicas sem internamento em vias comerciais na área de Urbanização Prioritária do Centro, inseridos em Zona de Ocupação Preferencial - ZOP-1-Centro, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº062/2009.
- Além da atividade e da Zona, as três têm características comuns:
 - Estão localizadas em Vias Comerciais.
 - Porte SS-PGT-1 (área construída acima de 250,00m²),
 - Ocupam edificações já existentes, o que caracteriza o pleito também como uma transformação de uso ou porte de atividades,
- A atividade está enquadrada no Anexo 6, Tabela 6.13, no Grupo Serviços, Subgrupo Saúde – SS, como Clínica Sem Internamento (Médica, Odontológica, psicológica, etc.), código 85.15.42 e Classe PGT.1 (Projeto Especial), que corresponde à área construída superior a 250,00m².
- Após análise e constatação da Inadequabilidade da atividade ao tipo de via, a SERCEFOP enviou os processos em epígrafe para esta Secretaria, a pedido dos requerentes, que alegam a seu favor a Lei Complementar nº0107/2012, que admite a implantação da atividade em pleito, com porte de até 1.000,00m² de área construída em vias Locais.

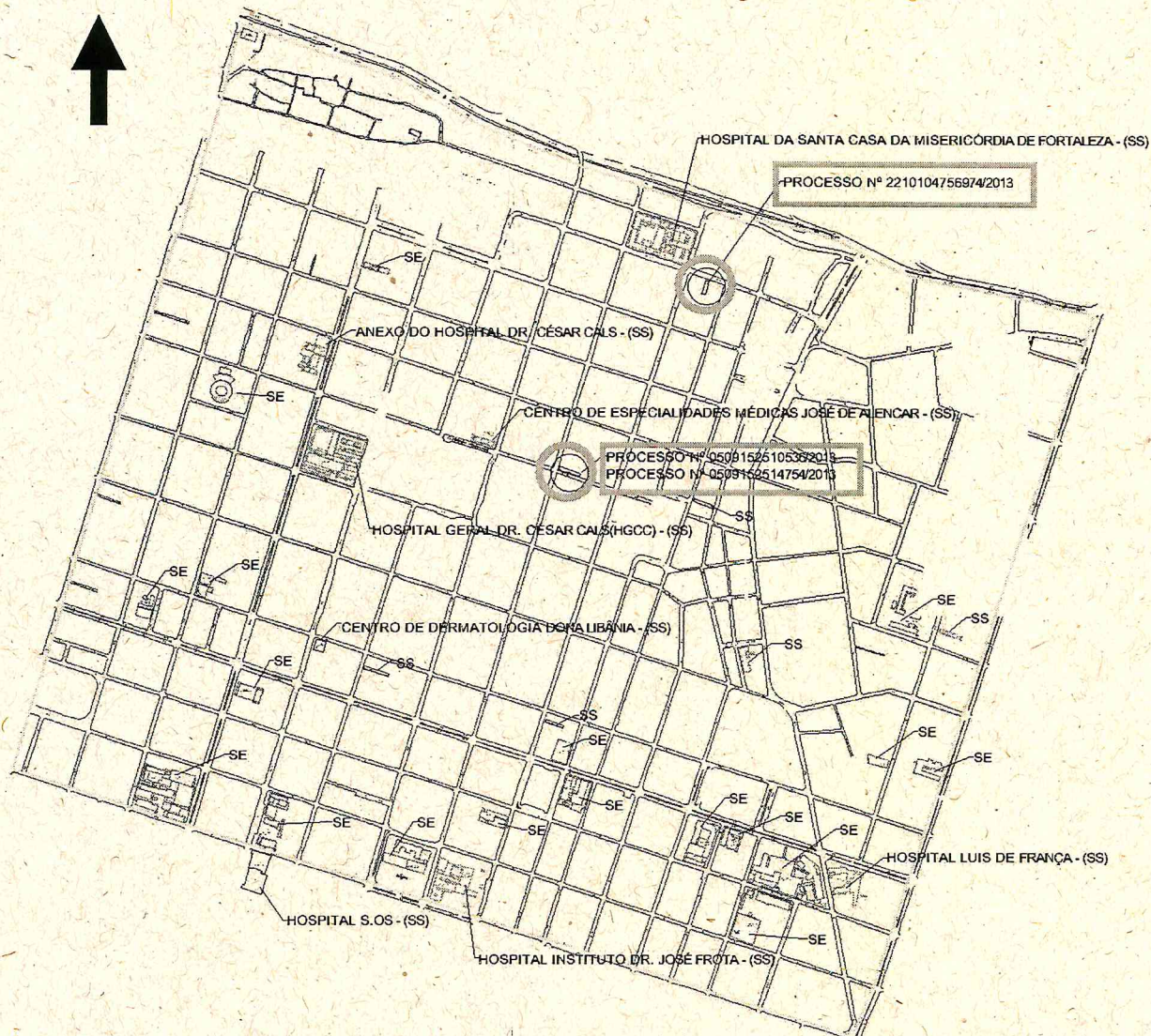


Figura 1 - Área de Urbanização Prioritária do Centro: principais equipamentos de saúde e educação e locais referentes aos atuais processos.

2. CONSTATAÇÕES E ANÁLISE

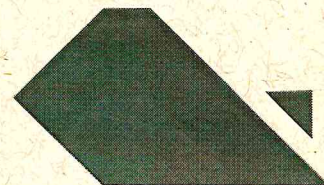
Portanto, em relação ao assunto, temos a informar:

- a) Segundo a Lei Complementar nº 0101/2011, Art. 314 e Parágrafo 3º, que restabeleceu a classificação das vias do Centro, de acordo com o determinado anteriormente pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei nº 7.987/96, as Ruas Guilherme Rocha, Senador Pompeu e Dr. João Moreira estão classificadas no Sistema Viário Básico como Vias Comerciais.
- b) Segundo o Artigo 224 da LUOS, tanto as Vias Locais quanto as Comerciais são "vias destinadas a atender ao tráfego local", com baixo padrão de fluidez;





- c) De acordo com o Art. 160 da Lei nº 7.987/96 são considerados Projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do município;
- d) A atividade em questão se classifica também como Pólo Gerador de Tráfego - PGT, em função de seu porte, pressupondo a geração de um grande número de viagens, o que eventualmente geraria um impacto relativo à saturação da capacidade viária do entorno. O empreendimento, no entanto, destina-se à população que já está no centro a trabalho ou a ele se destina através de transporte público. Dessa forma, a instalação da clínica não provocaria impacto no trânsito de veículos na região;
- e) Enfatizando a observação anterior, a localização do empreendimento permite que sejam dispensadas as vagas de estacionamento, uma vez que o imóvel em questão se enquadra nas condições do Artigo 230 da mesma Lei e conseqüentemente dispensando a apresentação e aprovação do RIST;
- f) O Município vem paulatinamente promovendo ações que objetivam a requalificação e a revitalização da área do centro da cidade. Dessa forma, esta Célula vem analisando de forma individual as solicitações de implantação de atividades na Área de Urbanização Prioritária do Centro, perímetro definido pelas Avenidas Presidente Castelo Branco, Dom Manuel, Padre Mororó e Rua Antonio Pompeu, considerando principalmente o objetivo do plano de revitalização da zona central, com o intuito de criar incentivos que possibilitem o retorno do uso residencial e atividades de apoio para este fim;
- g) anteriormente tramitaram nessa CDPU e foram deferidas outras solicitações de equipamentos igualmente classificados como PGT, localizados na mesma zona citada, tais como:
1. processo Nº32.886/2003- SER II *(que gerou o Parecer-Comunicado nº86/2003-CNDU), Serviços de Educação - SE;
 2. processo Nº21.299/2004 - SEMAM (que gerou o Parecer-Comunicado nº28/2005-CNDU), Serviços de Educação - SE;
 3. processo Nº55.257/2005 - SER II (que gerou o Parecer-Comunicado nº150/2.005-CNDU), Serviços de Educação - SE;
 4. processo Nº 38.329/08 – SEINF (que gerou o Parecer-Comunicado nº151/2.008-CNDU), Serviço de Saúde - SS;
 5. processo Nº 179.719/2012 – SER I/SERCEFOP (que gerou o Parecer-Comunicado nº83/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS;
 6. processo Nº 124.465/2011 – SER II/SERCEFOP (que gerou o Parecer-Comunicado nº97/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS;
 7. processo Nº 07050939488/2012 – SERCEFOP (que gerou o Parecer-Comunicado nº94/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS;
 8. Nº 1705095527724/2012 – SERCEFOP (que gerou o Parecer-Comunicado nº101/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS;





9. Nº 2803153545759/2012 – SERCEFOR (que gerou o Parecer-Comunicado nº104/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS;
10. Nº 28.397/2012 – SERCEFOR (que gerou o Parecer-Comunicado nº106/2.012-CNDU), Serviço de Saúde - SS

h) Dos processos citados, todos os correspondentes à Classe SS (Serviço de Saúde) foram condicionados à aprovação do RIST pela AMC, muito embora a experiência tenha comprovado que os equipamentos citados não geram impacto no trânsito, por serem os seus usuários os mesmos frequentadores de outros locais do centro.

3. CONCLUSÃO

Desta forma, baseado no que disciplina a LUOS e considerando que:

- A liberação desta solicitação não agravará a circulação nesta área;
- Em termos comparativos, as Vias Locais e as Comerciais se equiparam no que diz respeito ao baixo padrão de fluidez;
- Existe uma demanda por equipamentos de saúde populares, que funcionem na área mais atendida pelos transportes públicos;
- Enfatizando a informação de que a clientela das clínicas do centro tem acesso a elas através dos transportes públicos, a localização dos empreendimentos permite que sejam dispensadas as vagas de estacionamento;
- Apesar de classificados como PGT's, não se faz necessária a aprovação do RIST para os equipamentos em questão, uma vez que a experiência comprova que os equipamentos citados não geram impacto no trânsito, por serem os seus usuários os mesmos frequentadores de outros locais do centro e principalmente, usuários dos transportes públicos, em sua maioria;
- Os empreendimentos ocupam edificações já existentes, o que caracteriza mudança de uso e aproveitamento das edificações antigas existentes, evitando assim o abandono das estruturas prediais;
- A instalação de equipamentos de tal natureza atende o objetivo de requalificar a área e considera principalmente o plano de revitalização da zona central, com o intuito de criar incentivos que possibilitem o retorno do uso residencial e atividades de apoio para este fim;
- Já foram aprovados outros equipamentos classificados como PGT-1 instalados no perímetro do centro, sobretudo dos Subgrupos Educação e Saúde (conforme demonstra a figura 1).

Concluindo, esta COURB baseada no Art. 163 da LUOS, submete o assunto à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD para conhecimento e deliberação, nos moldes abordados neste relatório.

