



## CÉLULA DE DESENVOLVIMENTO DOS PLANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – CDPU

Relatório nº 09/2.014

Processo nº: 107872014 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Interessado: HOSPITAL MONTE KLINIKUM S/S LTDA.

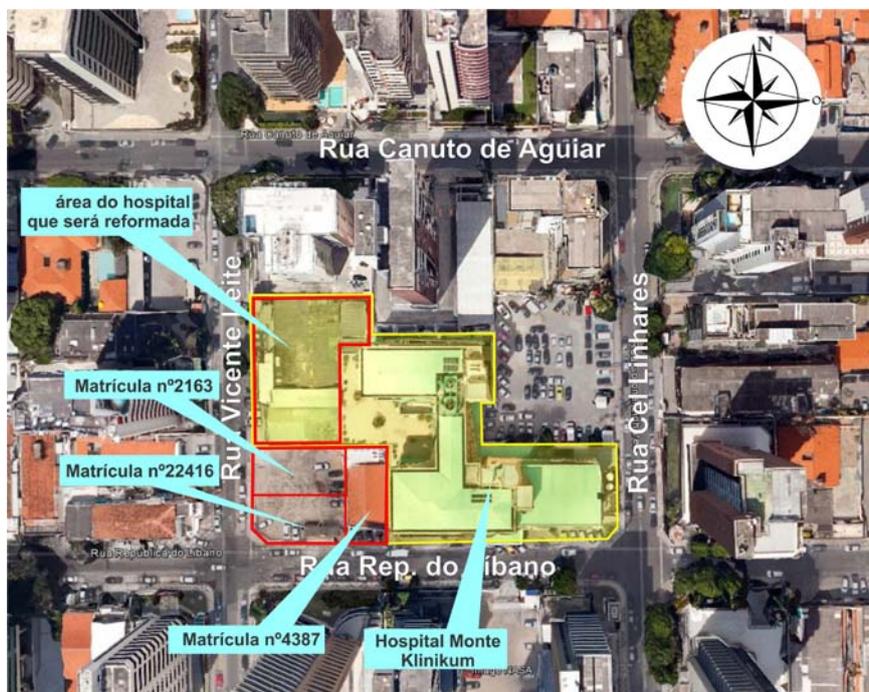
Bairro: MEIRELES

---

### 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,
- à oeste, Rua Vicente Leite,
- à leste, Rua Coronel Linhares.



*Fig.01 - edificação existente e área a ser ampliada.*

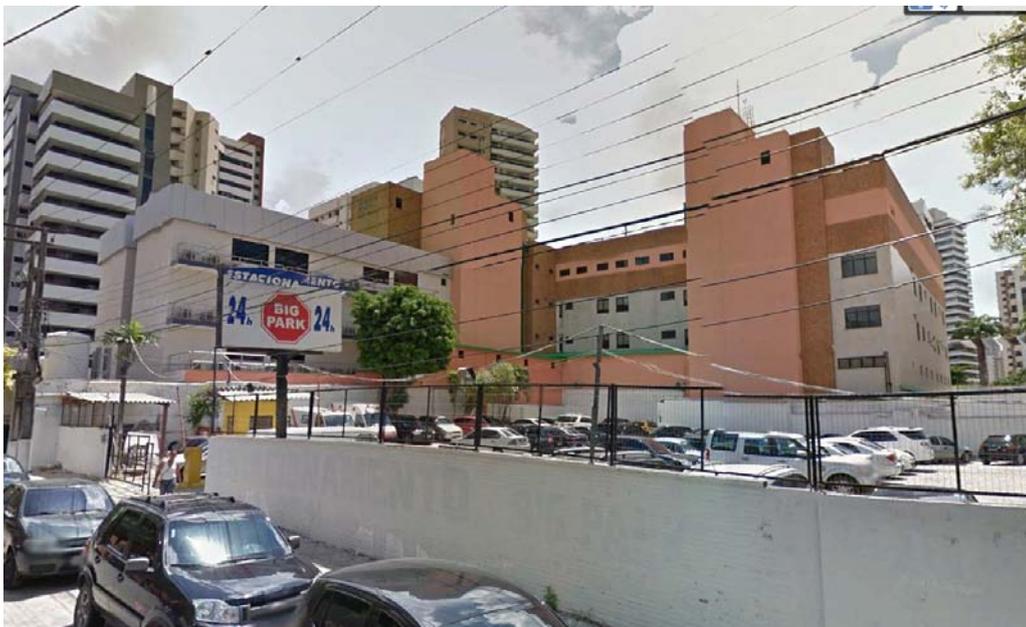




A proposta apresentada é a ampliação da área física do equipamento e conseqüentemente, ampliação do número de leitos e capacidade de atendimento. Para tanto, além do acréscimo, o próprio edifício existente será reformado e adaptado ao longo do tempo de forma a atender os seguintes números:

	Atualmente (2014)	Após a reforma
LEITOS DE INTERNAÇÃO	96	200
LEITOS DE UTI	18	50
EMERGÊNCIA (ÁREA)	300,00m <sup>2</sup>	1.200,00m <sup>2</sup>
SALAS CIRÚRGICAS	04	10
ÁREA DO TERRENO	3.996,78m <sup>2</sup>	5.008,91m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	10.745,89m <sup>2</sup>	23.578,05m <sup>2</sup>

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



*Fig.02 - terreno vazio, que será ocupado pela ampliação do Hospital Monte Klinikum , esquina das Ruas República do Líbano e Vicente Leite.*

## 2. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O Hospital existente tem área construída de 10.745,89m<sup>2</sup>, distribuídos em pavimento térreo, subsolo, mais quatro pavimentos superiores. A proposta de ampliação atualmente em pleito acresce 1.012,13m<sup>2</sup> de terreno, contemplando inclusive uma área atualmente utilizada como acesso de emergência, com um total de 12.832,16m<sup>2</sup> de área construída, que somada à área já existente, perfaz 23.578,05m<sup>2</sup>.





O programa do hospital está distribuído nos pavimentos da seguinte maneira:

- Térreo: pavimento de atendimento imediato, ligando-se ao prédio existente;
- Subsolo 1 (nível -3,10m): estacionamento, com possível ligação com o pavimento subsolo existente;
- Subsolo 2 (nível -6,60m): estacionamento;
- Subsolo 3 (nível -10,10m): estacionamento;
- Subsolo 4 (nível -14,30m): setor de radiologia, ressonância magnética, Pet CT e Spect CT;
- 1º pavimento superior (nível 4,00m): CME e restaurante, ligação com o pavimento existente;
- 2º pavimento superior (nível 8,00m): centro cirúrgico, com ligação com o pavimento existente correspondente;
- 3º pavimento superior (nível 12,00m): internação 8 leitos;
- 4º pavimento superior (nível 16,00m): internação apartamento e enfermaria - 30 leitos, com ligação com o último pavimento da edificação existente;
- 5º pavimento superior (20,00m): internação apartamentos - 27 leitos;
- 6º pavimento superior (24,00m): internação apartamentos - 27 leitos;
- 7º pavimento superior (nível 28,00m): quimioterapia, administrativo e contas médicas;
- 8º pavimento superior (nível 32,00m): auditório;
- 9º pavimento superior (nível 36,00m): área técnica;



*Fig.03 - edificação existente, esquina da Rua República do Líbano e Rua Cel. Linhares.*





### 3. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

#### 3.1. ZONEAMENTO E INDICADORES DE OCUPAÇÃO

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº062/09, o imóvel está inserido em Zona de Ocupação Consolidada - ZOC, que caracteriza-se por ser área com ocupação e focos de saturação da infraestrutura, destinada à contenção do processo de ocupação intensiva do solo.

São parâmetros da ZOC os listados a seguir, comparados com os do projeto apresentado:

PARÂMETROS	ZOC	PROJETO
Índice de Aproveitamento (IA <sub>básico</sub> )	2,5	2,81
Taxa de Permeabilidade (TP)	30%	14,00%
Taxa de Ocupação (TO)	60%	63,00%
Taxa de Ocupação de Subsolo (TOS)	60%	65,00%
Altura Máxima (H)	72,00m	44,00m

*Tabela 02 - 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	<b>VIAS LOCAIS</b>  (sem previsão de alargamento)
Rua República do Líbano	
Rua Vicente Leite	
Rua Coronel Linhares	

#### 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 Pólo 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 10.000,00m<sup>2</sup>).

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.



*Fig.04 - entrada da emergência, na Rua Vicente Leite, que deverá ser remanejada para sediar parte da área acrescida, dando lugar a um edifício de 10 pavimentos.*





#### 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 encostem 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, existem 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.

## 5. 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-direitos maiores. 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 (22,00m<sup>2</sup>/vaga) equivalem à ocupação de 616,00m<sup>2</sup>. 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 à 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, teríamos 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 a edificação 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 Klimum, 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 10.745,89m<sup>2</sup> para 23.578,05m<sup>2</sup> 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.





**ANEXO 1 - LEI Nº0107/2012**

# **PODER LEGISLATIVO**

**“MATÉRIAS PUBLICADAS POR EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DA MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA”**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 0107, DE 19 DE ABRIL DE 2012.**

Altera a adequação das atividades constantes do Anexo 6, Tabela 6.13 da Lei nº 7.987/96, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo e dá outras providências.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU, COM BASE NO ART. 36, INCISO V DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, PROMULGO A SEGUINTE LEI: Art. 1º - As atividades integrantes do Grupo Serviço, Subgrupo Saúde, Anexo 6, Tabela 6.13, da Lei nº 7.987, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, classificadas conforme em anexo, desde que já implantadas, poderão ser enquadradas como Projeto Especial, possibilitando o acréscimo de área construída, devendo ser exigido para a sua aprovação Estudo Ambiental, de Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIST) e outros que se fizerem necessários. Art. 2º - Admite-se a implantação da atividade código 85.15.42, clínica sem internamento (médica, odontológica, psicológica e outros) classe PGT 1, de até 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída, e da atividade código 85.16.22, clínica de repouso, classe 3, em vias locais. Parágrafo único. A aprovação dos projetos de que trata o caput deste artigo respeitará o que estabelece o Título III, Capítulo I, dos projetos especiais da Lei 7.987, de 20 de dezembro de 1996. Art. 3º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO MUNICIPAL JOSÉ BARROS DE ALENCAR, em 19 de abril de 2012.

**José Acrísio de Sena**  
**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

\*\*\* \*\*

