



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO - CENOR

Relatório nº 02/2016 - CENOR/CPD

Processo nº 3880/2016 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Requerente: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA - SEINF

Bairro: CENTRO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta se refere à Análise de Orientação Prévia de empreendimento situado à Rua Barão do Rio Branco, Nº 816, bairro Centro, para a reforma e ampliação das instalações do Instituto José Frota (IJF), localizado na área onde se encontra um estacionamento em frente ao prédio existente.

O requerente indaga sobre a possibilidade de construir uma nova edificação para expansão e melhoria do atendimento do IJF, sendo escolhida dentre outras a alternativa que apresentou a melhor perspectiva de sustentabilidade econômica financeira e adequação à demanda de atendimento hoje imposta ao hospital.



As atuais instalações do IJF ocupam quase a totalidade da quadra definida pelas Ruas Barão do Rio Branco, Meton de Alencar, Senador Pompeu e Antonio Pompeu, não viabilizando ampliações.





Por esta razão, considerando a estrutura hospitalar instalada e a necessidade de ampliação, é proposta a ocupação da área contígua ao sul, hoje ocupada por estacionamento e acesso oeste leste ao hospital. O processo contém requerimento do interessado com os anexos: I – Projeto de implantação da nova unidade, II – Memorial descritivo e III – Relatório de Impacto sobre o Trânsito.

2. ENQUADRAMENTO E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

O equipamento proposto faz frente para a Rua Senador Pompeu Rua Antônio Pompeu e Rua Barão do Rio Branco, todas classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, como Arterial II.

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei Complementar nº 062/2009, o terreno do IJF está inserido tanto na Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP - 1) como em Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3), sobre as quais os Artigos 138 e 315 dispõem que deverão ser adequados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7987/96).

A atividade hospitalar, com base no que determina a LUOS, se enquadra no Grupo Serviços, Subgrupo Saúde - SS, como Hospital, código 85.11.11 e porte Classe PGT - 4, a qual, segundo a Tabela 8.13 (da LUOS) é inadequado à via em que se encontra.

Entretanto a Lei Complementar nº 107, de 19.04.2012, em seu Art. 1º disciplina que as atividades integrantes do Grupo Serviço, Subgrupo Saúde - Anexo 6 e Tabela 6.13 da LUOS - desde que já implantadas, poderão ser ampliadas sendo exigidos aprovação de Estudo Ambiental e Relatório de Impacto sobre Sistema de Tráfego (RIST), parâmetro este que prevalece sobre a inadequabilidade da via em que se encontre.

Quanto aos parâmetros de ocupação o PDP disciplina, para a Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP - 1), os índices abaixo descritos:

Parâmetros da ZOP1
Índice de aproveitamento básico: 3,0
Taxa de permeabilidade: >20%
Taxa de ocupação: <60%
Taxa de ocupação de subsolo: <60%
Altura máxima da edificação: 95m



O PDP disciplina, também, que as edificações existentes no perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. D. Manuel, Rua Antonio Pompeu, e Av. Padre Mororó devem atender ao que dispõe a LUOS para a Área de Urbanização Prioritária - Centro (AUP - Centro) que estabelece concessões de incentivo à ocupação da mesma.

Para a referida Zona – ZU 1, são admitidas os seguintes parâmetros pela LUOS (Art. 146 e 148).

"Art. 146". *Ficam classificadas como Vias Comerciais, exclusive as constantes do Anexo 10, as vias situadas dentro do perímetro definido pela Av. Pres. Castelo Branco, Av. D. Manuel, Rua Antonio Pompeu, e Av. Padre Mororó, limites da Área de Urbanização Prioritária da ZU-1.*

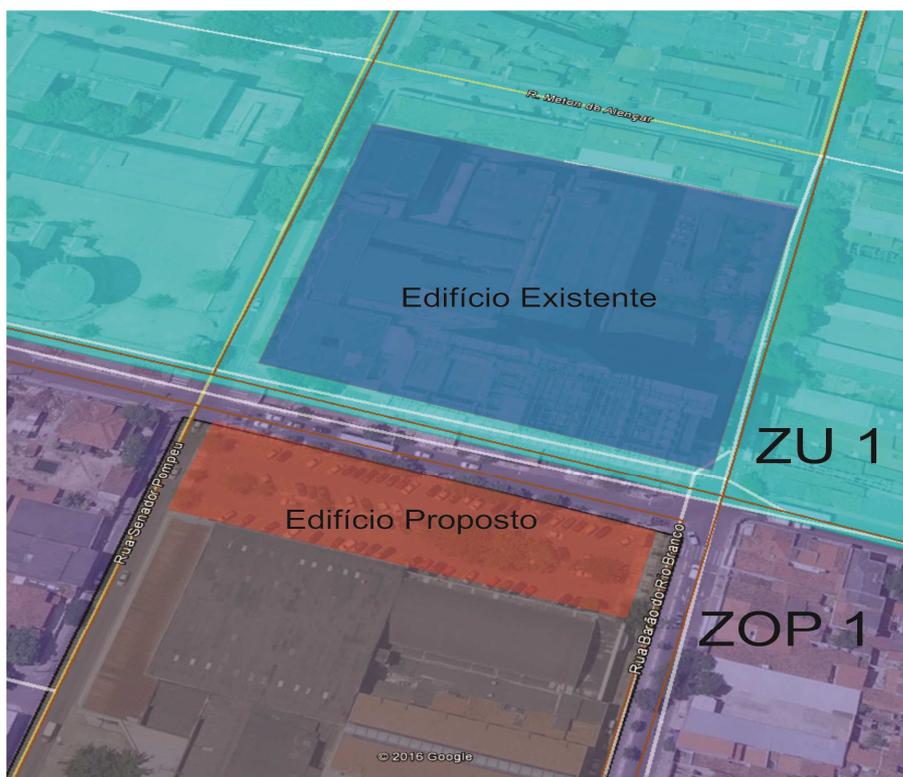
§1º. *"As edificações implantadas nas vias de que trata este artigo ficam liberadas da Fração do Lote e Índice de Aproveitamento (I.A.)".*

"Art. 148". *A ocupação da área de que trata este Capítulo poderá utilizar-se dos seguintes incentivos:*

I - em terreno de esquina, a dispensa dos recuos de fundo, até o quarto pavimento;

II - a dispensa dos recuos laterais até o quarto pavimento;

"III - o avanço em balanço, até o alinhamento, dos três primeiros pavimentos acima do térreo, desde que o nível do piso pronto do quarto pavimento não ultrapasse a cota dos 12,00m (doze metros) contados do nível médio do passeio por onde existe acesso".



Desta forma é oportuno comentar que ocorre, a princípio, definição de parâmetros diferenciados para as edificações do IJF existente e proposta. Tais parâmetros podem ser unificados se amparado pelo que dispõe a Lei nº 10.335/2015 (outorga onerosa de alteração de uso do solo).

3. DESCRIÇÃO DO PROJETO

No processo em pauta o requerente apresentou memorial descritivo e plantas referentes ao Anexo do IJF, ocupando área hoje destinada a estacionamento no limite norte da quadra definida pelas Ruas Antonio Pompeu, Barão do Rio Branco Senador Pompeu e Av. Domingos Olímpio. O prédio totaliza uma área construída de 13.201,82m², sendo interligado ao prédio existente por duas rampas em níveis distintos. A diretriz que norteia a proposta é a ampliação da capacidade do hospital, descrita a seguir para melhor entendimento.

Para novas instalações é proposta uma edificação com a seguinte ocupação:

- Subsolo 02 (2.126,08m²) = estacionamento e subestação;
- Subsolo 01(2.126,08m²) = estacionamento e grupo gerador;
- 1º Piso - térreo (1.787,75m²) = enfermaria, recuperação, exames e hall;
- 2º Piso - 1º pav. (1.787,75m²) = enfermaria e acesso à rampa inferior;
- 3º Piso - 2º pav. (1.787,75m²) = centro cirúrgico, recuperação e acesso à rampa superior;
- 4º Piso - 3º pav. (1.787,75m²) = área técnica, recuperação e enfermaria;
- 5º Piso - 4º pav. (1.603,90m²) = UTI;
- 6º Piso - coberta = casa de máquinas e barrilete.

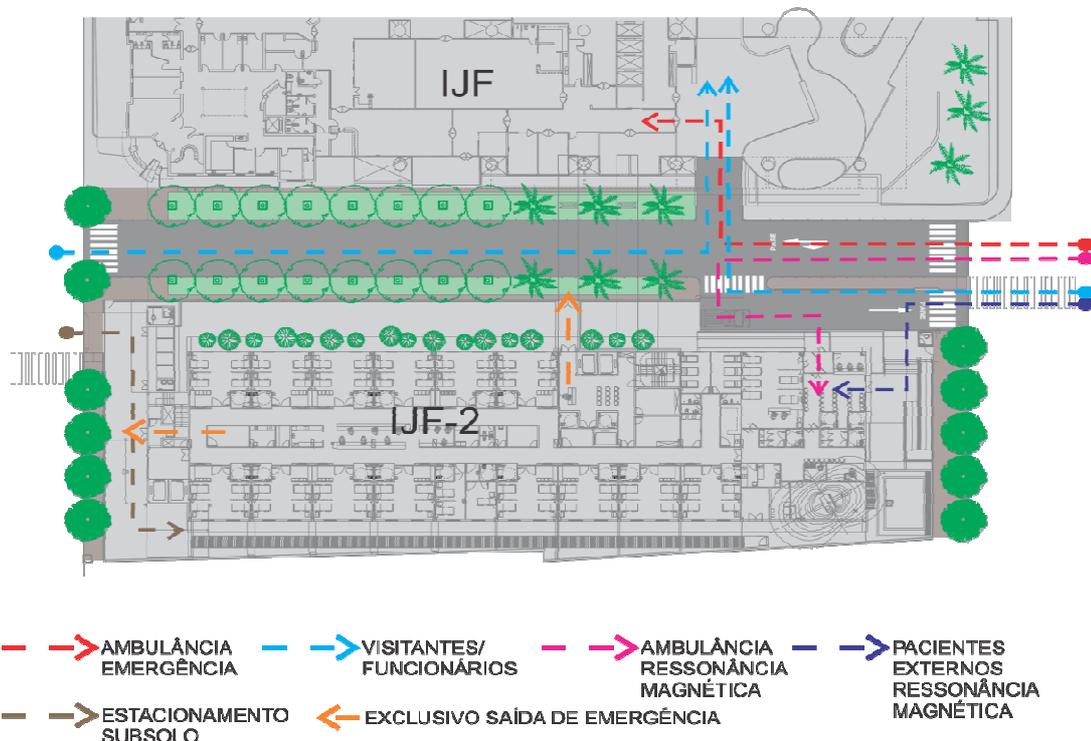
É proposta a reforma da edificação existente, para uma melhor integração entre unidades, com a construção de uma praça e espaço para embarque/desembarque e estacionamento para ambulâncias, prevendo área de vivência para usuários do equipamento e pedestres da região na faixa de rolamento sul da Rua Antonio Pompeu.

Na ligação entre as edificações, propiciando uma melhor integração entre as mesmas, é previsto a construção de rampas garantindo o trânsito de pacientes e profissionais entre os setores, sem prejudicar os fluxos exigidos nas normas relativas a equipamentos de saúde e demais normas afins.

Esta ampliação do Instituto possibilita um ganho real de duzentos e três leitos hospitalares, sendo trinta de terapia intensiva e vinte de unidade intermediária. Além disso, haverá um acréscimo de nove salas de Centro Cirúrgico e vinte leitos de serviços de Hemodinâmica e Ressonância Magnética Nuclear.



PROJETO DE IMPLANTAÇÃO E FLUXOS DA NOVA SEDE DO IJF



QUADRO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO A SER IMPLANTADA

SETOR	Área Útil (m ²)	Área Total (m ²)
Subsolo 01 – 67 vagas	1.740,34	2.126,08
Subsolo 02 – 69 vagas	1.970,74	2.136,99
Primeiro Pavimento (Enfermaria 59 leitos e Ressonância Magnética)	1.693,43	1.787,75
Segundo Pavimento (Enfermaria 71 leitos)	1.693,43	1.787,75
Terceiro Pavimento (Centro Cirúrgico e Recuperação Pós Anestésica - 20 Leitos)	1.637,35	1.787,75
Quarto Pavimento (Enfermaria 23 Leitos e Unidade Intermediária - 20 Leitos)	1.246,28	1.787,75
Quinto Pavimento (Unidade de Terapia Intensiva - 30 Leitos)	1.603,90	1.787,75
TOTAL	11.585,47	13.201,82
Hall, Circulações Verticais e Horizontais	2.232,70	-
Áreas Técnicas	869,77	-





4. ANÁLISE DA PROPOSTA

É exposto pelo requerente que o complexo Instituto José Frota apresenta uma ocupação consolidada, estando atualmente em pleno funcionamento, havendo sobrecarga nos fluxos já existentes, carecendo de ampliação.

O projeto propõe reforma em parte das instalações existentes (há várias décadas) para recepcionar o fluxo e acesso a nova edificação proposta para o Instituto. O Anexo, apesar de ocupar área vizinha, localiza-se em Zona de Ocupação Prioritária 1 – ZOP-1. A edificação proposta possui quatro pavimentos mais dois subsolos e o partido arquitetônico considerou parâmetros da AUP - Centro, em função de sua localização nos limites desta Zona considerando, ainda a sua interligação com o edifício existente, beneficiando-se do que dispõe a Lei nº 10.335/2015 (outorga onerosa de alteração de uso do solo).

O projeto apresenta os seguintes parâmetros:

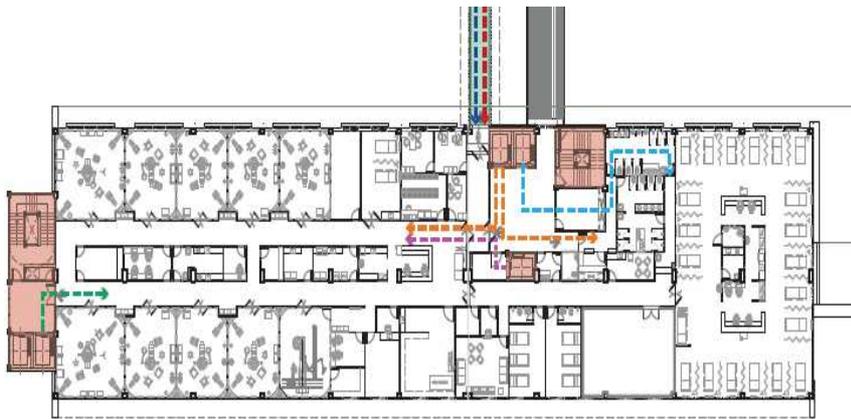
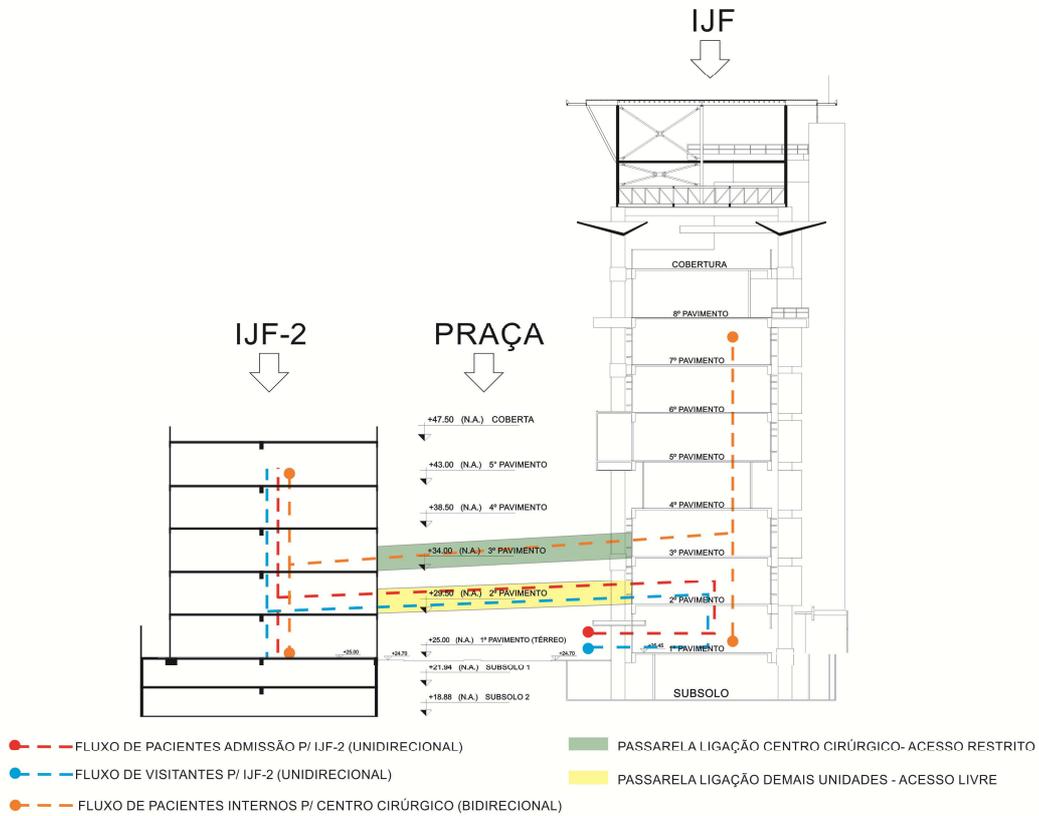
Nova Edificação
Índice de aproveitamento básico: 3,10
Taxa de permeabilidade: 3,26%
Taxa de ocupação: 42,07%
Taxa de ocupação subsolos 1 e 2: 50,03%
Altura máxima da edificação: 27,30

As ligações entre as edificações são elementos importantes na definição e controle dos fluxos internos do IJF. A proposta prevê interligação entre os blocos por meio de duas rampas, com inclinação definida em função da diferença de nível entre os pavimentos dos dois prédios.

Elas são de grande importância já que as edificações são separadas por um logradouro público. Uma delas, localizada no segundo piso (primeiro pavimento) é de acesso livre e responsável pelos fluxos gerais: pacientes, visitantes e todas as atividades de apoio técnico e logístico necessários. Já a outra ligação localizada no segundo piso (segundo pavimento) tem acesso restrito, exclusivo para transportar pacientes entre os centros cirúrgicos e de tratamento intensivo das duas unidades hospitalares. Desta forma o acesso ao edifício novo, se dá através de alguma destas passagens elevadas, que interligam hall de elevadores e circulações dos dois blocos. Essas são de fundamental importância para manter os fluxos de acordo com normativas exigidas para edificações de saúde.



CORTE ESQUEMÁTICO COM FLUXOS E COMUNICAÇÃO ENTRE BLOCOS



LEGENDA

- | | | | | |
|---|--|--|--|--------------|
| passarela de ligação entre o centro cirúrgico do IJF e IJF2 (acesso restrito) | circulação vertical | equipe médica IJF (já paramentada para entrar no centro cirúrgico) | equipe médica IJF2 (acesso pelo vestiário de barreira) | funcionários |
| IJF - edifício existente | pacientes para centro cirúrgico (acesso IJF) | pacientes para centro cirúrgico e visitantes (acesso IJF 2) | apoio técnico/serviço | |

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano

Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil.

85 – 3105.1041



Como a atividade desenvolvida, em função de seu porte é enquadrada como Polo Gerador de Tráfego - PGT, portanto considerado Projeto Especial (LUOS - Art. 163), este possibilita a alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da SEUMA/CENOR.

Para análise deste pleito devemos considerar a grande relevância do equipamento, sua localização consolidada na área urbana da cidade (definidor de referencial), sua característica de qualidade no atendimento (tido como equipamento de referência local e regional).

Quanto a Rua Antonio Pompeu, entre as Ruas Barão do Rio Branco e Senador Pompeu, é proposto à redução da caixa da via com ocupação da faixa de rolamento sul, possibilitando a criação de área de convivência (praça) e estacionamento de ambulâncias, sugestões estas que foram consideradas no RIST apresentado e em processo de análise junto ao Órgão Municipal gestor do trânsito.





Constata-se que o projeto apresentado, analisado com base nos parâmetros da AUP - Centro atende aos recuos de frente para as Ruas Antonio Pompeu e Barão do Rio Branco, já pela Rua senador Pompeu o recuo exigido é de 6,00 (a partir do 4º pavimento) e se apresenta com 5,10m, portanto com deficiência de 0,90m aproximadamente.

Área de Urbanização Prioritária - Centro	Recuos AUP (Até 12 m = 3º Pav.)	Recuos AUP (Acima 12 m = 4º / 5º Pav.)	Recuos Propostos
Recuo de fundo	0,00 m	0,00 m	2,78 m
Recuo vias Norte/sul (Rua Antônio Pompeu)	0,00 m	3,00 m	11,52 m
Recuo via leste/oeste (R. Br. Rio Branco)	0,00 m	6,00 m	7,95 m
Recuo via leste/oeste (R. Sen. Pompeu)	0,00 m	6,00 m	5,10 m

No que se refere à ZEIS-3, baseado no Art. 138 - PDP, imóvel com índice de aproveitamento maior que o índice de aproveitamento mínimo é inválido como ZEIS-3. Como as normas para ZEIS-3, onde se encontra o equipamento, não foram regulamentadas, prevalecem às normas urbanísticas da Zona onde se encontra.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A edificação proposta vem atender uma crescente demanda de leitos públicos para um Hospital de referencia regional, já instalado e consolidado como marco urbano (instalado há várias décadas), situado em Área de Urbanização Prioritária - AUP - Centro, não se justificando o seu remanejamento para outra área urbana.

A proposta ocupa área atualmente utilizada como estacionamento do hospital e parte da caixa da Rua Antonio Pompeu. O referido terreno se encontra em zona adjacente ao centro em ZOP 1 - Zona de Ocupação Prioritária 1. A proposta se baseia na utilização dos índices da AUP - Centro (Art. 148 da LUOS), para a edificação em pauta, amparada pela Lei nº 10.335/2015 (outorga onerosa de alteração de uso do solo).

Projeto apresenta recuos de 5,10m (Rua Senador Pompeu) em todos os pavimentos, inferior aos 6,00m exigidos a partir do 4º pavimento. É relevante salientar que a edificação define, neste recuo, a torre de escada e de elevadores.



Com relação Rua Antonio Pompeu, mesmo com a redução da caixa da via destinada a estacionamento de ambulâncias e praça de convivência, fica resguardada a faixa norte (sentido leste-oeste) possibilitando o tráfego de veículos especiais.

No que se refere às passagens entre blocos estas atendem aos parâmetros estabelecidos, em estudos desenvolvidos nesta CENOR/COURB, para regulamentação de solução construtiva de ligações elevadas entre blocos devendo, ainda, receber parecer favorável da concessionária de energia elétrica (relacionada à interferência ou segurança da rede de transmissão existente no trecho) bem como dos órgãos gestores do trânsito no que se refere à altura mínima.

Quanto ao licenciamento ambiental, tramita nesta SEUMA processo de Licença de Instalação (com Licença Prévia já concedida) devendo ser observada qualquer exigência específica da análise conclusiva da mesma.

Por tratar-se de um Projeto Especial (Arts. 160 a 163 da LUOS) o pleito se beneficia da Lei nº 10.335/15, para alteração dos índices e alterações de usos pretendidos, devendo ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação.

6. CONCLUSÃO

Como o pleito resulta da necessidade urgente do Município em atender demandas crescentes relacionadas ao atendimento hospitalar (urgência e emergência) comprovadamente sobrecarregada e restringida pelo espaço atual do IJF, o que justifica o atendimento de concessões requeridas neste projeto, e:

Tendo em vista a atividade já se encontra consolidada no local de período anterior as leis urbanísticas vigentes e se constitui um Projeto Especial (amparado pelos Art. 30 e 163 da LUOS), que permitem alteração dos parâmetros referentes à adequação, aos indicadores urbanos, normas e restrições.

Tendo em vista que a edificação existente se encontra na Área de Urbanização Prioritária do Centro.

Tendo em vista que a edificação das ligações entre blocos resultarão de normativas técnicas específicas e a liberação destas será objeto de aprovação de órgãos gestores do transporte, bem como, da concessionária de energia elétrica, implicando em medidas mitigadoras, se for o caso.

Tendo em vista que a ocupação de parte da caixa da Rua Antonio Pompeu é objeto de análise específica do RIST.





Somos pelo deferimento do pleito, na forma apresentada neste relatório e submetemos o pleito a esta Comissão para conhecimento e deliberação sobre:

. Aprovação do projeto de reforma e ampliação do Instituto José Frota, com parâmetros urbanísticos estabelecidos para a Área de Urbanização Prioritária 1 – Centro (amparado nas LUOS, PDP e Outorga Onerosa de Alteração do Uso);

. Edificação de ligações elevadas entre os blocos (condicionada a aprovação de concessionária de energia elétrica);

. Redução da caixa da Rua Antônio Pompeu, para ocupação na forma proposta no projeto em pauta.

. Liberação do Alvará de Construção condicionado a aprovação do RIST e Licenciamento Ambiental.

