

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

RELATÓRIO Nº 03/2018

PROCESSO Nº 2834/2017 - SEUMA

ASSUNTO: A.O.P. PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

INTERESSADO: CONSTRUTORA ARA SPE 001 LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo trata da Análise de Orientação Prévia para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso em empreendimento destinado ao uso Hospedagem e Hotel Residência, sito à Rua da Paz, nº 436, bairro Meireles. A edificação possui área de construção computável de 6.203,70m² e pleiteia a concessão de parâmetros urbanísticos (recuos em deficiência) superiores aos determinados por legislação vigente, Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987/1996) 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.



Imagem 01 – Localização do empreendimento/Fonte: Aerofoto 2016 editado

COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

2. ANÁLISE

2.1. ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987/1996), Anexo 6, o empreendimento enquadra-se no Grupo Serviço e Subgrupo Hospedagem (H), Atividade Hotel Residência, Classe PGT 1, necessitando de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito, já aprovado pela AMC (Processo nº P983302/2017).

O projeto, que foi analisado à luz das leis específicas nº 10.335/2015 e 10.431/2015, enquadra-se na utilização do instrumento em questão por tratar-se de empreendimento classificado como Projeto Especial, de acordo com as definições do Art. 2º da lei nº 10.431/2015 e do Art. 160 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987/1996).

2.2. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, conforme Plano Diretor Participativo – Lei nº 062/2009 e Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7987/1996), na Zona da Orla – Trecho 4. No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado à Av. Abolição, Via Arterial I. Não há incidência de alargamento viário para as vias as quais o empreendimento faz frente.

2.3. 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 0062, 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)

De acordo com o Art. 3º da lei nº 10.431/2015, “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

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A partir da análise de projeto arquitetônico do empreendimento, temos a seguinte tabela comparativa com as informações sobre os parâmetros praticados no projeto e a legislação supracitada:

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 7987/1996 e PDP, Lei nº 062/2009)				
ÁREA DO TERRENO (m ²) - 1.634,02m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA(m ²) - 15.735,28m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL(m ²) - 6.203,70m ²				
USO: HOTEL RESIDÊNCIA / PGT-1				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZO-4		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	3,79	0,79 (OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR)
	BÁSICO	3,0		
	MÁXIMO	4,0 *		
TAXA DE PERMEABILIDADE		30%	20,48% **	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		60%	59,22%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		60%	60%	Não se aplica.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00 m	69,12 m	Não se aplica.
Nº DE VAGAS		87	176	Não se aplica.
<p>* OBS 1: Lei de Uso e Ocupação do Solo – 1996. “Art. 104. Os indicadores urbanos são os contidos no Anexo 5, Tabela 5.2 - Indicadores Urbanos da Ocupação nas Zonas Especiais, partes integrantes desta Lei. Parágrafo único. No Trecho IV - Meireles / Mucuripe e Trecho VI - Praia do Futuro, o Índice de Aproveitamento - I.A. máximo será acrescido de 1,0 (um), para o subgrupo de uso - Hospedagem - H, respeitado o disposto na Lei que regulamenta o Solo Criado.”</p> <p>** OBS 2: Complementação de 9,52% da permeabilidade exigida. Para todo o município, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.</p>				
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTES (N/S)	≥ 10,00 m	> 10,00 m	Não se aplica.
	LATERAL (L)	≥ 9,68 m	8,95m	137,10 m ²
	LATERAL (O)	≥ 9,68 m	7,69 m	



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

3. 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 (recuos em deficiência).

