



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 01/2018 - CENOR/CPD

Processo nº 14812/2016 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Requerente: INSTITUTO DO CÂNCER DO CEARÁ

Bairro: RODOLFO TEÓFILO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E DESCRIÇÃO DO PROJETO

A solicitação trata de Análise de Orientação prévia para ampliação das instalações Instituto do Câncer do Ceará (ICC), identificada como Hospital do Câncer, localizada na Rua Papi Júnior nº 1222 (via Coletora), fazendo frente também para as Ruas Alexandre Baraúna e Major Pedro Sampaio (ambas Via Local), no bairro Rodolfo Teófilo.

A edificação proposta tem por objetivo dotar as atuais instalações do hospital, já edificado há algumas décadas com a anuência do Município, localizada no entorno de outros equipamentos destinados a saúde como Hospital Universitário Walter Cantídio, Maternidade Escola Assis Chateaubriand, Hemocentro e Instituto do Coração, além das Faculdades de Medicina, Farmácia e Enfermagem, equipamentos estes que definem a área de entorno como um polo voltado para a saúde e educação.

É oportuno informar que a tramitação deste projeto ocorre em período de mudança de legislação (Lei nº 7987/96 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, e Lei Complementar nº 236/17 - Lei Complementar do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LCPUOS), entretanto tal fato não compromete as análises anteriores e atuais do projeto, devido a manutenção dos parâmetros de ocupação e beneficiamento de critérios de adequabilidades dos usos referente a natureza deste equipamento de saúde.

2. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O Projeto em pauta prevê além dos atuais 150 leitos a criação de 269 novos leitos, destinados prioritariamente ao atendimento de pacientes do Sistema Único de Saúde (SUS), incluindo a instalação de UTI com 10 leitos. A área a ser acrescida vai conectar-se com a estrutura já instalada do ICC dividindo serviços, mas aumentando significativamente a oferta de leitos de internação e de aplicação de medicamentos quimioterápicos.



As instalações serão compostas também de áreas de apoio ao diagnóstico por imagem, ambulatório, espera, triagem, farmácia e outros serviços.

Esta ampliação resulta em edificação com as seguintes áreas:

- . Área do Terreno = 9.776,80m²;
- . Área Construída Existente = 16.500,00m²;
- . Área a Construir = 27.324,18m²;
- . Área Total Construída = 43.824,18m².



Imagem 1: Maquete eletrônica do Projeto. Fonte: Arquiteto responsável

Localização do Hospital e Estacionamento Complementar.

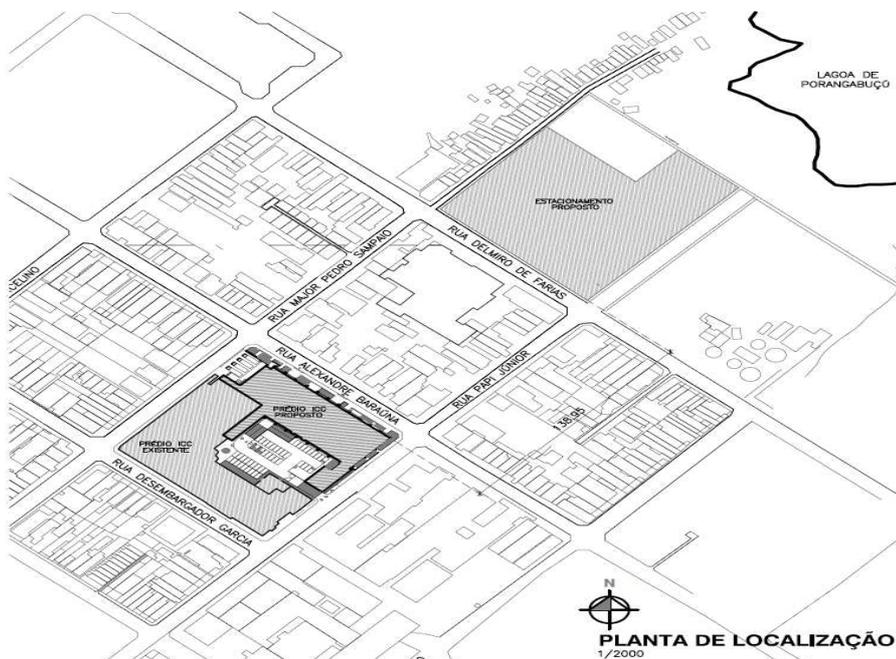


Imagem 2: Planta de Localização. Fonte: Arquiteto Responsável



O anexo proposto visa, sobretudo, ampliar a capacidade de atendimento do hospital para a população mais carente justamente nas áreas de internamento e quimioterapia que possuem maiores demanda. Os serviços de radioterapia serão compartilhados com a estrutura existente.

Segundo demonstrado pelo requerente, mesmo considerando que a maior parte da demanda prevista para o hospital é originária do interior e da capital com o limitado uso de transporte particular, foram previstos estacionamento em terrenos próximos, já de propriedade do ICC, em raio previsto pela legislação.

Na nova estrutura é prevista um subsolo, térreo e mais oito pavimentos, possibilitando um avanço considerável, se caracterizando numa ferramenta fundamental no tratamento do câncer com reflexos positivos em todo o estado do Ceará.



Imagem 3: Maquete eletrônica do Projeto. Fonte: Arquiteto responsável

Para o novo edifício é proposto a seguinte ocupação:

- Subsolo (3.926,78m²) = estacionamento, vestiário, hall elevadores e cisternas;
- Pavimento Térreo (2.583,79m²) = atendimento;
- 1º Pavimento (2.516,61m²) = atendimento;
- 2º Pavimento (2.474,30m²) = atendimento (farmácia e distribuição de medicamentos);
- 3º Pavimento (2.246,72m²) = internação (enfermarias e UTI);
- 4º Pavimento (2.239,34m²) = recepção, exames, laudos, vestiários e hall;
- 5º Pavimento (2.379,28m²) = consultórios, aplicação quimioterapia e hall;
- 6º ao 8º Pavimentos (2.239,34m²) = enfermarias, espera, sanitários e hall;
- Pavimento Técnico (2.239,34m²) = equipamentos e casa de máquinas.

3. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E ENQUADRAMENTO

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei Complementar nº 062/2009, encontra-se em Zona de Ocupação Preferencial - ZOP-1 e, segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LCPUOS nº 236/2017), está inserida em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS/PORANGABUÇU, que determinam os seguintes parâmetros de ocupação:

- . Índice de aproveitamento básico: 3,0
- . Taxa de permeabilidade: >30%
- . Taxa de ocupação: <60%
- . Taxa de ocupação de subsolo: <60%
- . Altura máxima da edificação: 72,00 m

O equipamento proposto faz frente para as Ruas Papi Junior (Via Coletora), Alexandre Baraúna, Major Pedro Sampaio e Desembargador Garcia (Vias Locais).



Imagem 4: Sistema Viário Básico da Área. Fonte: Google Eath Modificado pela a CENOR.

A atividade hospitalar, com base no que determina a LCPUOS nº 236/2017, se enquadra no Grupo Serviços, Subgrupo Saúde - SS, como Hospital, código 85.11.11 e porte Classe PGV4-EIV (área construída acima de 10.000m²) a qual, segundo a Tabela 5.12, do Anexo 5, tem adequabilidade ao local em que se encontra, independentemente das vias em que se encontre.



4. ANÁLISE DA PROPOSTA

As atuais instalações do Hospital do Câncer, ali edificado há algumas décadas, apresentam ocupação consolidada com sobrecarga no fluxo de atendimento existente, fazendo parte do Complexo de Equipamento de Saúde de Porangabuçu, composto pelo Hospital Universitário Walter Cantídio, Maternidade Escola Assis Chateaubriand, Faculdades de Medicina, de Enfermagem e de Farmácia, Hemocentro de Fortaleza e outros equipamentos afins, os quais induziram a criação da ZEDUS/Porangabuçu, com finalidade de propiciar maior flexibilidade na adequabilidade de atividades desta natureza e correlatas, como serviços de alimentação, hospedagem entre outros.

Quando da análise deste pleito levamos em consideração a grande relevância do equipamento, sua localização já consolidada na área urbana da cidade (definidor de referencial).

O projeto propõe ampliação das instalações existentes com nova edificação destinada a atender a demanda reprimida deste tipo de tratamento específico (diagnóstico e tratamento do câncer), razão pela qual, em função da área de terreno disponível para tal, implicou em partido arquitetônico que, atendendo programas específicos deste tipo de equipamento, definiu um edifício que apresenta algumas divergências de taxas e índices disciplinados pela legislação em vigor.

O edifício, em seu limite leste, não preserva a faixa de alargamento de 2,50m definida para a Rua Papi Junior, onde é prevista caixa total de 18,00m, a qual já se encontra comprometida com a existência de outras edificações institucionais (o próprio ICC e a Maternidade Escola) que ocupam totalmente a citada faixa e recuos de frente voltados para ambos os lados desta via.

Após análise efetuada pela Célula de Licenciamento para Construção - CECON, com base nos parâmetros do PDP (LC nº 062/2009), foram verificadas as seguintes deficiências:

Nova Edificação				
Parâmetros	LCPUOS	No Projeto		
Índice de aproveitamento:	3,00	2,65		
Taxa de permeabilidade:	30,00%	3,77%		
Taxa de ocupação:	60,00%	64,78%		
Taxa de ocupação subsolos:	60,00%	40,16%		
Altura máxima edificação (metro):	72,00	48,56		
Recuo de Frente (metro):	10,00	N=3,30	L=1,50	O=3,80
Recuo Subsolo (metro):	5,00	N=3,30	L=1,50	O=16,50



Em razão do equipamento em análise se tratar de Polo Gerador de Viagem - PGV, portanto um Projeto Especial é entendimento que as deficiências verificadas possam beneficiar-se do que dispõe o Art. 181 da Lei nº 236/17 (que possibilita alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da SEUMA e Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD).

Desta forma a extrapolação da Taxa de Ocupação, as deficiências de recuos e a diferença da taxa de Permeabilidade são passíveis de concessão com base no citado artigo 181. Já as demais observações levantadas pela CECON (lixeiras, acesso no passeio, número de lavatórios, sanitários e chuveiros) são passíveis de correções no projeto executivo, sem causar alterações no projeto estrutural já executado. Aquelas referentes aos prédios existentes, entendemos, também, não serem objeto de análise ou definir exigências compensatórias, pois já se encontram consolidadas.

Como o equipamento trata de um PGV, foi apresentado Relatório sobre o Sistema de Trânsito - RIST o qual se encontra em tramitação junto a AMC, resultando em Parecer Técnico propondo algumas alterações de projeto. É oportuno informar que a proposta em análise já atendeu estas exigências, estando o processo, na AMC, em fase de constatação daquelas observações, dentre elas as relacionadas a vagas especiais de estacionamentos (idosos e deficientes).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Constata-se, sem maiores questionamentos, que as atuais instalações do ICC se encontram com limitações físicas que implicam no não atendimento da demanda crescente de paciente oncológicos, oriundos ou não do SUS, exigindo intervenções que possibilitem ao mesmo o desenvolvimento de suas atividades.

O projeto em pauta encontra-se em processo de licenciamento ambiental junto a esta Secretaria, o qual deverá resguardar o atendimento de qualquer exigência relacionada.

Por tratar-se de um Projeto Especial, o pleito se beneficia da Lei nº 10.335/15 (Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo), para mitigação dos parâmetros enfatizados neste parecer.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto e considerando o compromisso do ICC, no atendimento urgente de pacientes ali direcionados (principalmente oriundos do SUS), considerando ainda a carência de equipamentos desta natureza e especialidade, o assunto é submetido à CPPD para análise e deliberação quanto aos parâmetros de ocupação urbana abordados neste Relatório.

