



Prefeitura de **Fortaleza**

**SEUMA – Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente**



**Prefeitura de
Fortaleza**

SOLICITAMOS A GENTILEZA DE COLOCAR O APARELHO CELULAR NO MODO SILENCIOSO E EVITAR O SEU ATENDIMENTO DURANTE AS APRESENTAÇÕES E DISCUSSÕES.



**Prefeitura de
Fortaleza**

**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO COURB
CENOR – CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO**

SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO DO INSTITUTO JOSÉ FROTA

RELATÓRIO: 002/2016 - CENOR

PROCESSO: Nº 3880/2016 – SEUMA

INTERESSADO: SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA



Prefeitura de
Fortaleza

LOCALIZAÇÃO



Rua Barão do Rio Branco, nº 816, Centro



LOCALIZAÇÃO

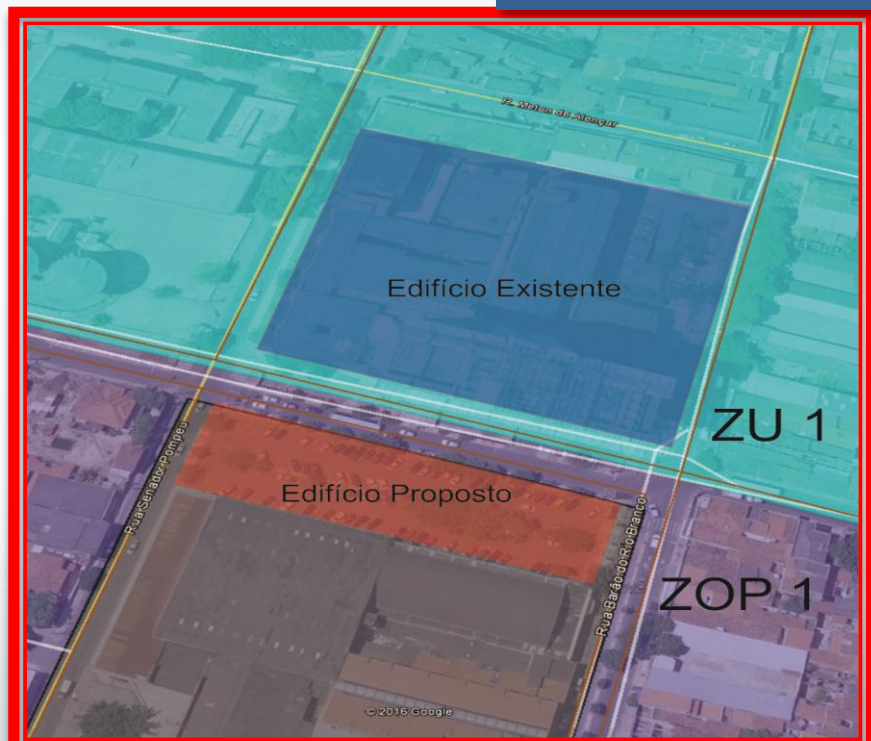
Proposta escolhida dentre outras é alternativa que apresentou a melhor perspectiva de sustentabilidade econômica financeira e adequação à demanda de atendimento hoje imposta ao hospital.



Rua Barão do Rio Branco, nº 816, Centro



ZONEAMENTO



De acordo com o PDP, LC 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 da LUOS (Lei nº 7987/96).



ZONEAMENTO

O PDP disciplina, em seu artigo 314, que as a Área de Urbanização Prioritária do Centro deve seguir os parâmetros informados na LUOS em vigor.

Art. 314 - Deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo Lei nº 7.987, de 1996, até a sua revisão, que não estejam em contraposição aos previstos nesta Lei, em especial:

§ 3º - Permanecem em vigor os usos, parâmetros e indicadores urbanos previstos na Lei n. 7.987/96 referentes à área nela definida como de urbanização prioritária da ZU-1 - Centro – até a sua revisão.



Enquadramento na legislação

Para a AUP Centro, são admitidas os seguintes parâmetros pela LUOS (Art. 148).

"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".*



ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

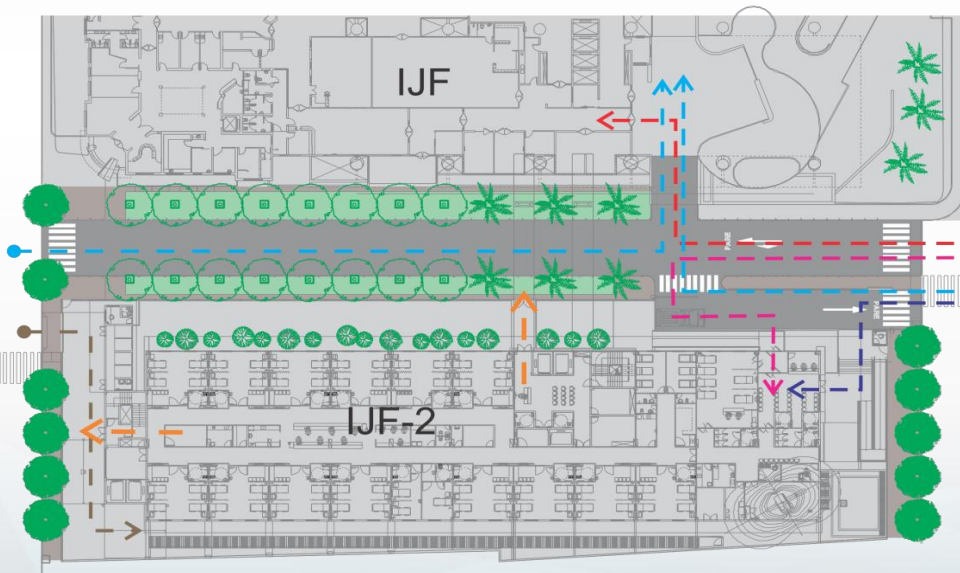
ENQUADRAMENTOS NA LUOS

1	ZONA:	Zona de Ocupação Prioritária ZOP-1	CLASSE:	PGT-4
	GRUPO:	SERVIÇOS	SUBGRUPO:	SAÚDE - SS
	ATIVIDADE:	HOSPITAL	CÓDIGO:	85.11.11

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 das vias em que se encontra.

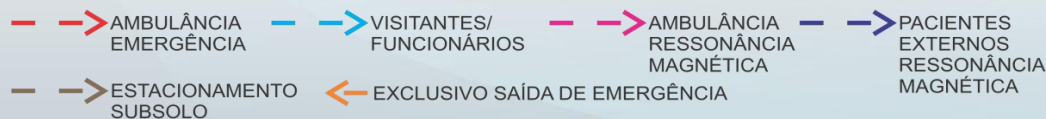


EDIFICAÇÃO



A proposta do Anexo do IJF, abrange área hoje ocupada pela Rua Antonio Pompeu e área destinada atualmente ao estacionamento (1) 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.

(1) Estacionamento transferido para dois níveis de subsolo.





EDIFICAÇÃO

É proposta a construção de área para embarque e desembarque e estacionamento de ambulâncias, prevendo área de vivência para usuários do hospital e pedestres da região, no trecho da via incorporado ao hospital.

Para 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.





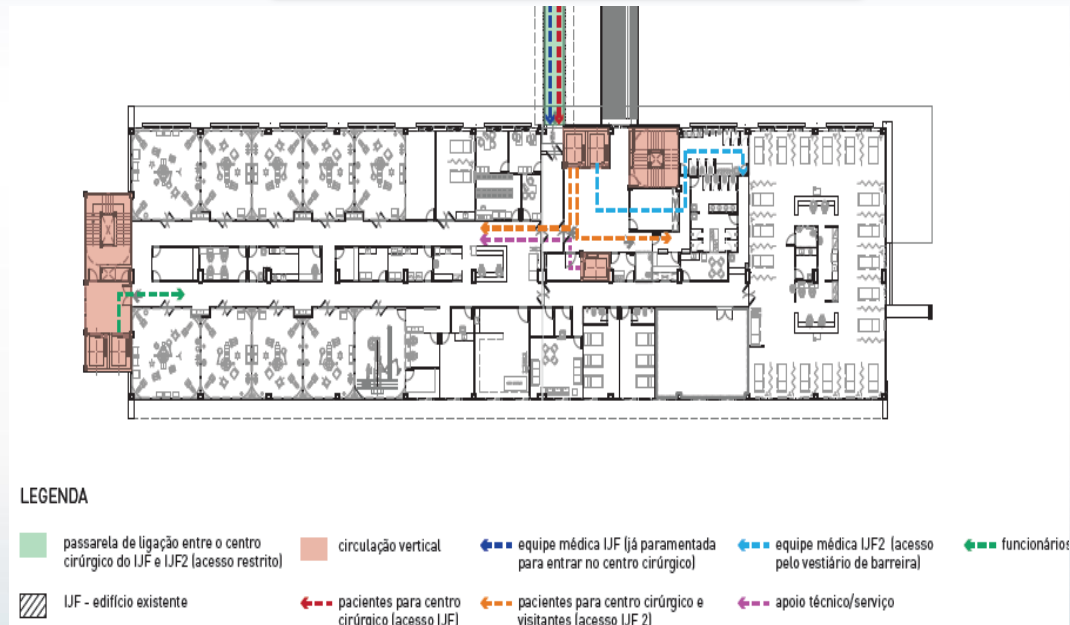
EDIFICAÇÃO

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	-

A ampliação do IJF possibilita um ganho real de duzentos e três leitos hospitalares, dos quais trinta de terapia intensiva e vinte de unidade intermediária. Propiciará acréscimo de nove salas no Centro Cirúrgico e vinte leitos de serviços de Hemodinâmica e Ressonância Magnética Nuclear.



A PROPOSTA



A edificação proposta possui quatro pavimentos mais dois subsolos para estacionamento 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 10.335/15 (Outorga Onerosa de Alteração de Uso).



Prefeitura de
Fortaleza

A PROPOSTA





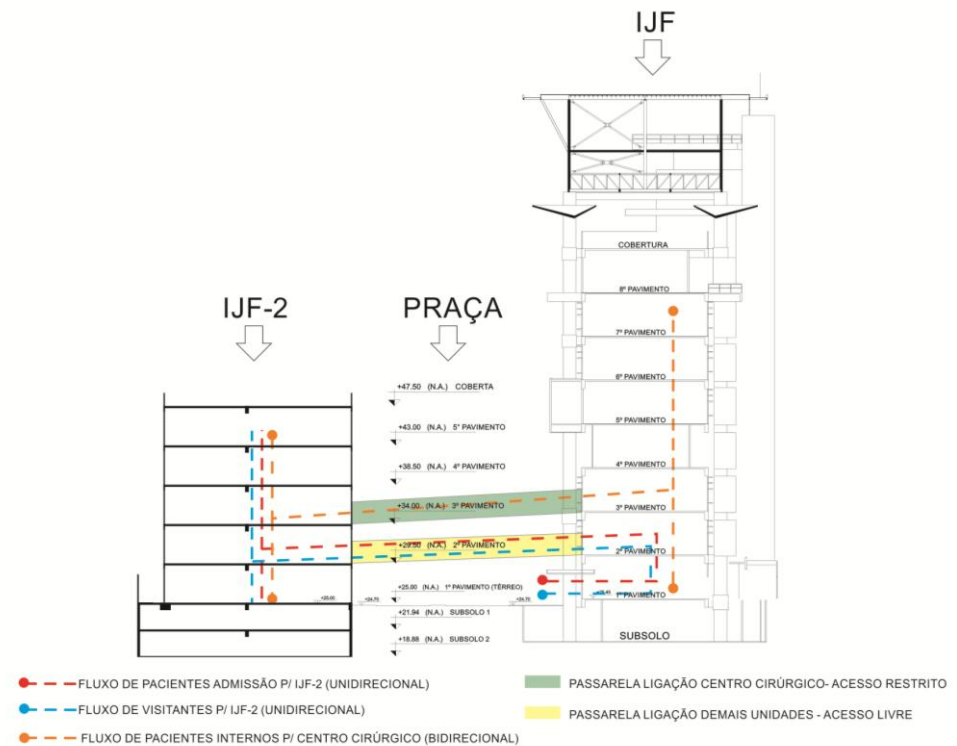
A PROPOSTA

A proposta prevê interligação entre blocos por meio de duas rampas.

A primeira localizada no segundo piso para acesso livre e responsável pelos fluxos gerais (pacientes, visitantes e todas as atividades de apoio técnico e logístico necessários)

A outra ligação, localizada no terceiro piso tem acesso restrito (exclusivo para pacientes entre os centros cirúrgicos e tratamento intensivo)

Essas são de fundamental importância para manter os fluxos de acordo com normativas exigidas para edificações de saúde.





ANÁLISE COMPARATIVA DOS PARÂMETROS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO	ZOP-1	AUP-CENTRO	PROPOSTO ¹
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	3,0	-	3,30
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%	-	3,26% ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%	ART. 148	42,07%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	ART. 148	50,03%
ALTURA MÁXIMA	72,00m	95,00 m	27,30 m

- (1) Resultados considerando a desafetação da via.
- (2) A taxa de permeabilidade, pode também ter seu índice melhorado com a especificação de revestimentos permeáveis, podendo alcançar um índice de aproximadamente 17%.



ANÁLISE COMPARATIVA DOS PARÂMETROS

RECUOS	AUP-CENTRO (ATÉ 12 m = 3º PAV.)	AUP-CENTRO (ACIMA 12 m = 4º/5º PAV.)	PROPOSTO
Distância entre blocos	-	-	21,52 m
Rua Br. Rio Branco (frente)	0,00 m	6,00 m	7,95 m
Rua Sen. Pompeu (frente)	0,00 m	6,00 m	5,10 m
Fundos	0,00 m	0,00	2,78 m

Quanto a localização em ZEIS-3, baseado no Art. 138 - PDP, o imóvel por ter uso e ocupação comprovada é inválido como ZEIS-3.

Neste caso prevalecem às normas urbanísticas da AUP - Centro.



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 (há várias décadas), já situado em AUP - Centro, não se justificando 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. Baseia-se na utilização dos índices da AUP - Centro (Art. 148 da LUOS), 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.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

No que se refere às passagens entre blocos atendem aos parâmetros estabelecidos, em estudos desenvolvidos nesta CENOR/COURB, para regulamentação de solução construtiva de ligações elevadas entre blocos.

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 CPPD para análise e deliberação.



CONCLUSÃO

- O pleito resulta da necessidade urgente do Município em atender demandas crescentes relacionadas ao hospital (urgência e emergência) comprovadamente sobrecarregada e restringida pelo espaço atual do IJF, o que justifica o atendimento de concessões requeridas neste projeto;
- 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;
- O IJF está localizado na Área de Urbanização Prioritária do Centro (PDP- Art. 314).
- As ligações entre blocos obedecem normas técnicas específicas e a liberação destas será objeto de regulamentação por Ato Administrativo.
- A ocupação da Rua Antonio Pompeu foi objeto de análise do RIST, pela AMC.



CONCLUSÃO



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 anuência da COELCE (rede elétrica);***
- . Ocupação de trecho da Rua Antônio Pompeu na forma proposta no projeto;***
- . Liberação do Alvará de Construção condicionado a aprovação da AMC e Licenciamento Ambiental.***



**Prefeitura de
Fortaleza**