

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA – FASE 2

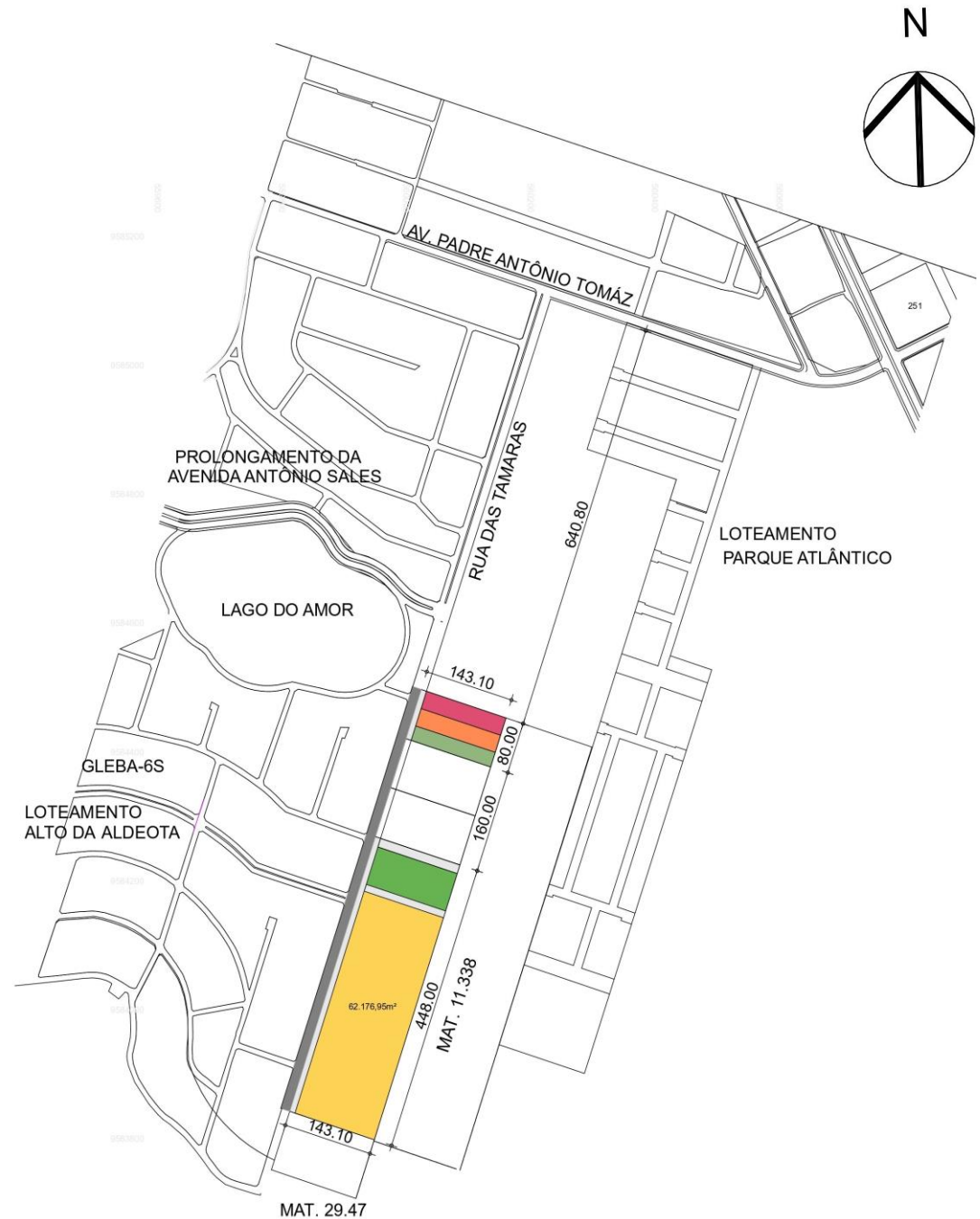
PROCESSO Nº S2023068214

REQUERENTE: MÁRCIA CAVALCANTE

PROJETO: JOÃO PAULO KIKUMOTO

TESTADA DA QUADRA

- Solicitação de flexibilização da testada da quadra máxima do parcelamento do solo, conforme admitido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:



TESTADA DA QUADRA

- Pedido de flexibilizar a testada da quadra máxima do parcelamento do solo, conforme admitido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:

Art. 14 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS)

§ 3º Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do disposto neste artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do município, onde:

- *o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou*
- *cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes,*

a critério exclusivo do Município, com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

JUSTIFICATIVA- MOBILIDADE URBANA

- **Limite ambiental** do Parque do Cocó inviabiliza as necessidades de prolongamento viário, conforme já dito em pareceres da SEUMA



JUSTIFICATIVA- MOBILIDADE URBANA

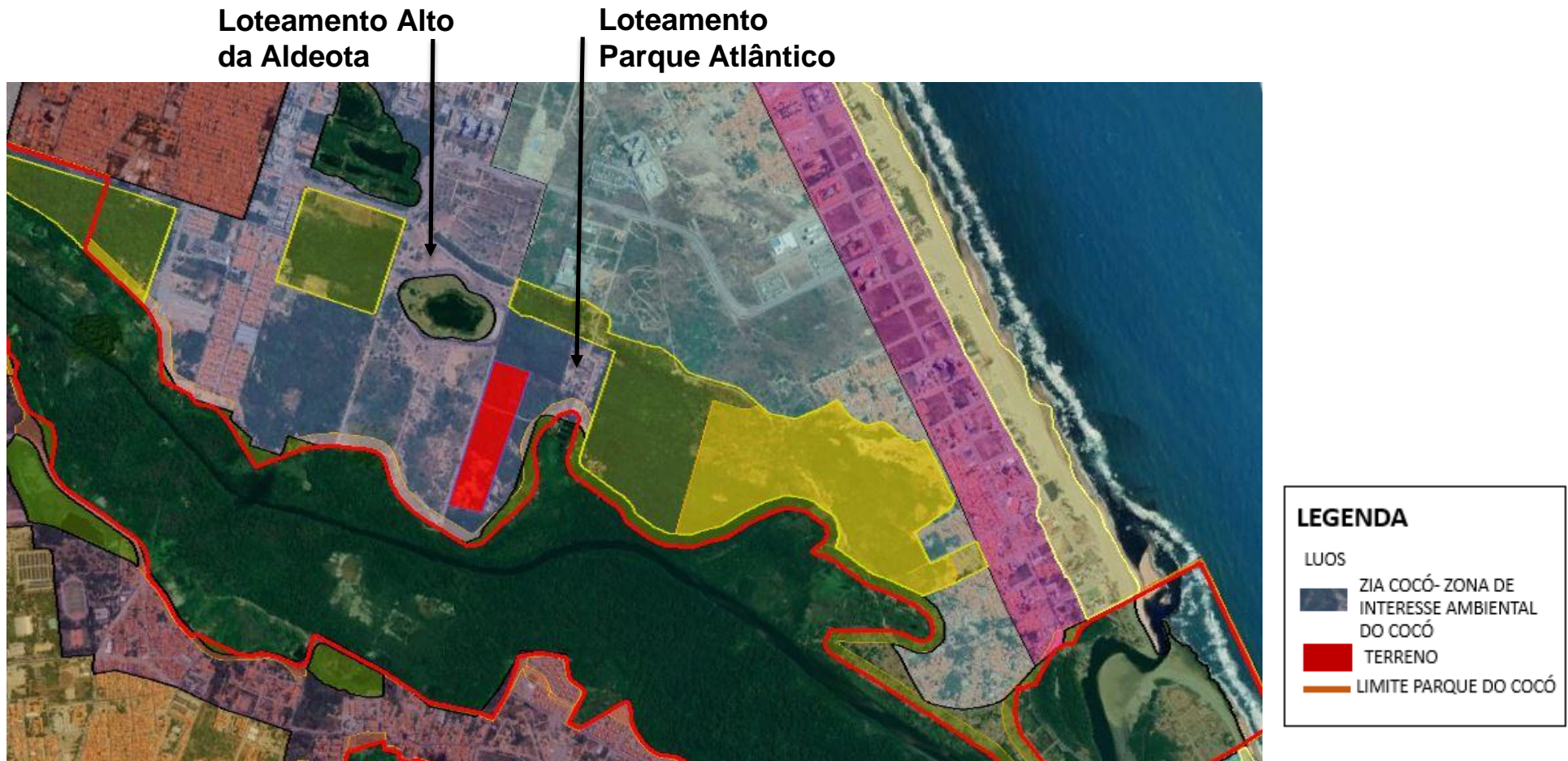
- **Linhas de ônibus**-Outro ponto que corrobora com a tese de que a zona em questão não possui adensamento - e nem deveria, por questões ambientais – é a falta de linhas de ônibus que se conectam com a área.



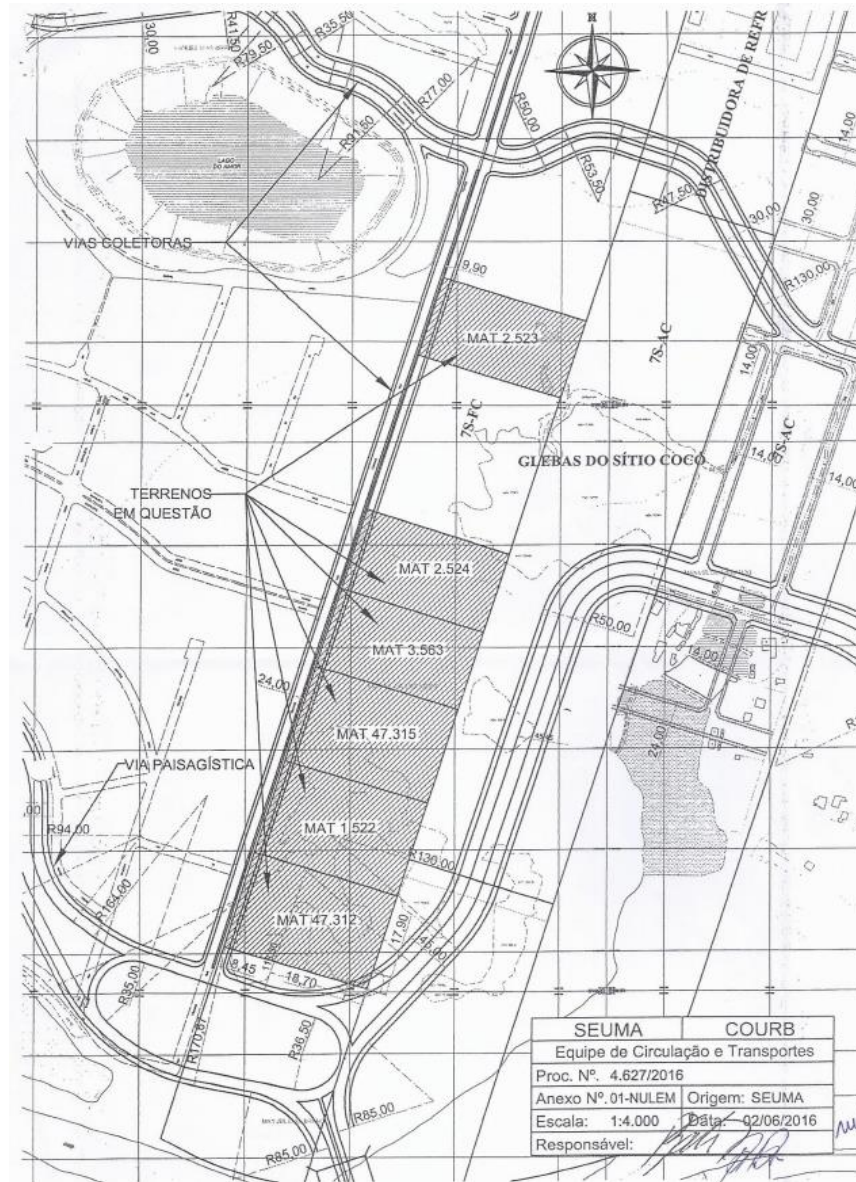
JUSTIFICATIVA- MOBILIDADE URBANA

- Zona pouco adensável

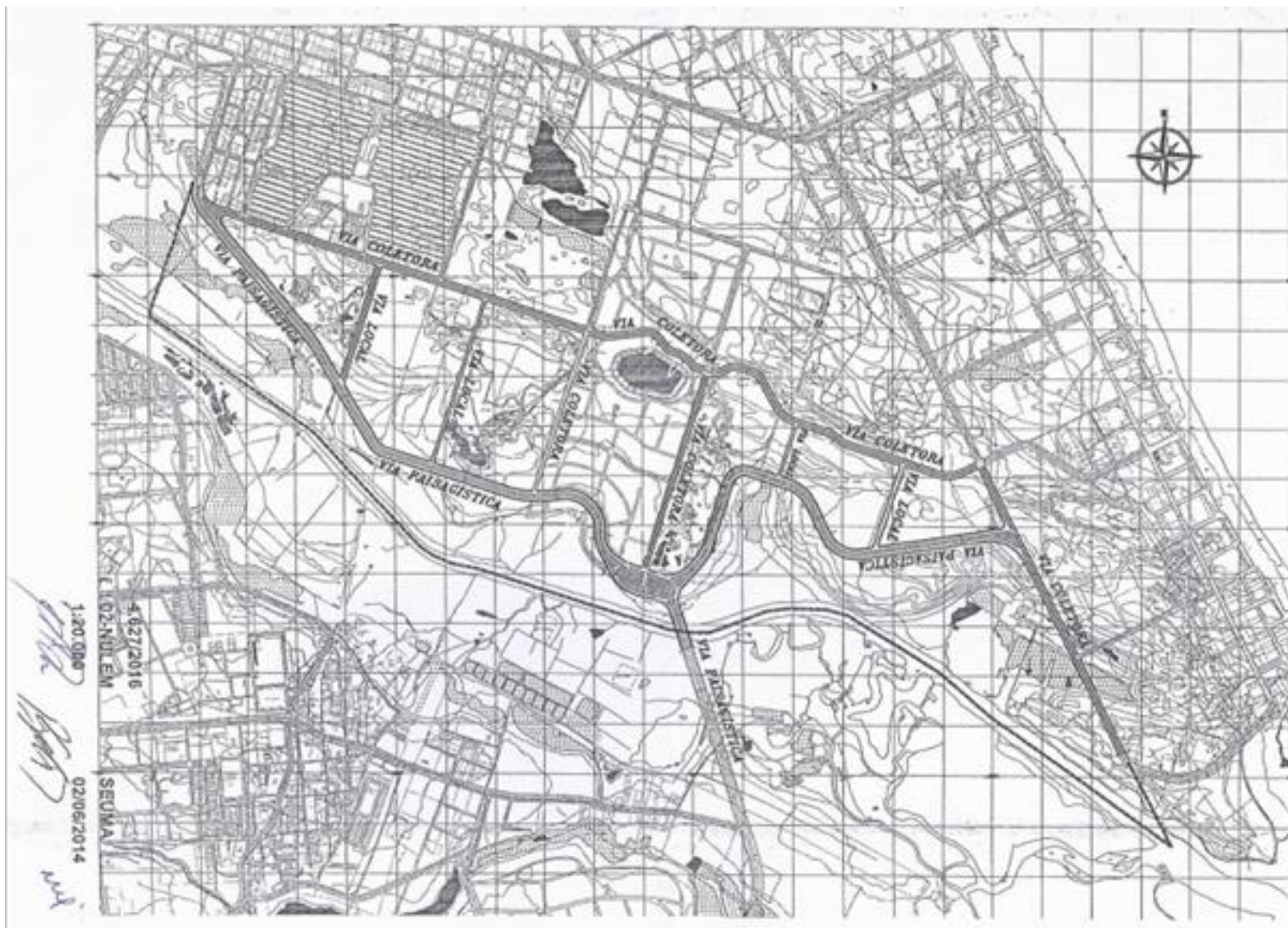
O terreno se localiza na Zona de Interesse Ambiental do Cocó- que possui parâmetros urbanos que visam uma ocupação rarefeita da área, com área de lote mínimo de 300 m, enfatizando a menor necessidade de quadras menores (250 metros), necessárias quando se prioriza as conexões urbanas em áreas mais adensadas.



DIRETRIZES EM PROCESSO ANTERIORES



DIRETRIZES EM PROCESSO ANTERIORES

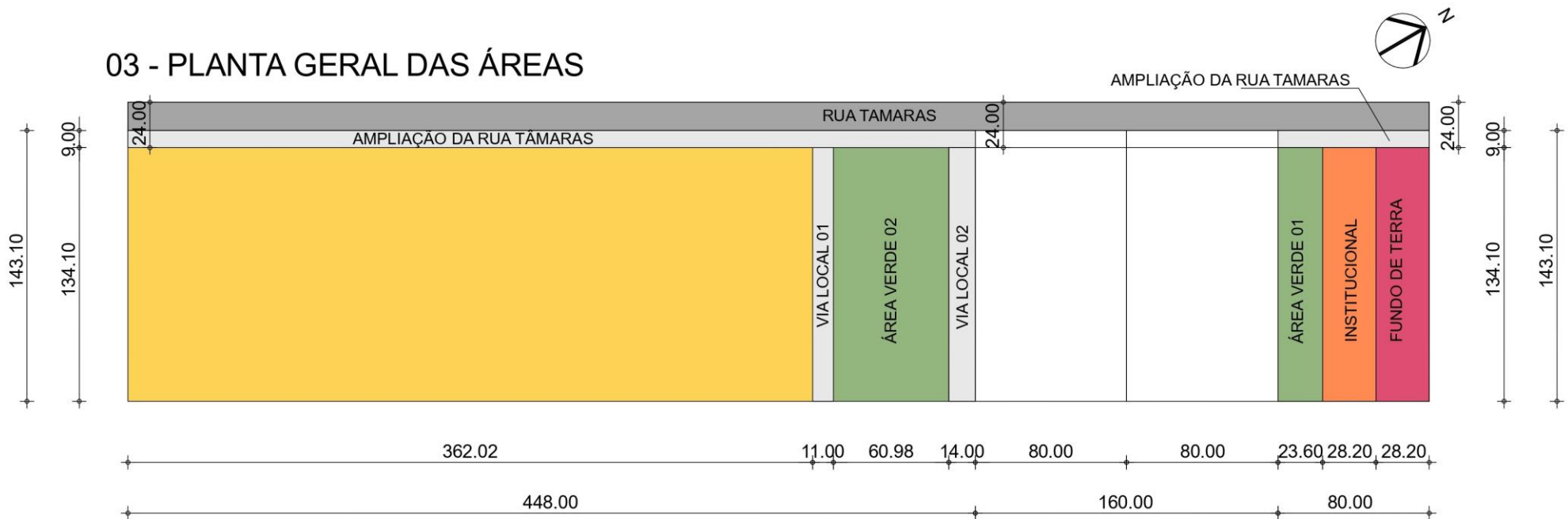


ANEXO 02
SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DUNAS DO COCÓ

SOBRE O PROJETO DE PARCELAMENTO

- Destaca-se que, as áreas públicas a serem doadas (área verde, área institucional e fundo de terras) foram locadas na mesma quadra, gerando oportunidade de projetos públicos que integrem habitação social, praças e equipamentos públicos.

03 - PLANTA GERAL DAS ÁREAS



OBRIGADA!