

185ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



FORTALEZA
PREFEITURA
URBANISMO
E MEIO AMBIENTE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Pautas

01

Aprovação da Ata da 184ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2025108844 – SEUMA – SMTC PROPERTIES LTDA
Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 Aprovação

Aprovação da Ata da 184ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo nº S2025108844 – SEUMA

Requerente: SMTC PROPERTIES LTDA

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Parcelamento –
AOP 2ª Fase

CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

LOCALIZAÇÃO: Rua do Corrente, nº 300, bairro Edson Queiroz

ZONEAMENTO: Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1) e Zona de Preservação Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA 1)

ÁREA TOTAL: 11.066,50 m²

ÁREA TOTAL PARCELÁVEL: 9.569,75 m²

DOCUMENTO CARTORIAL: Matrícula nº 33.736, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona.

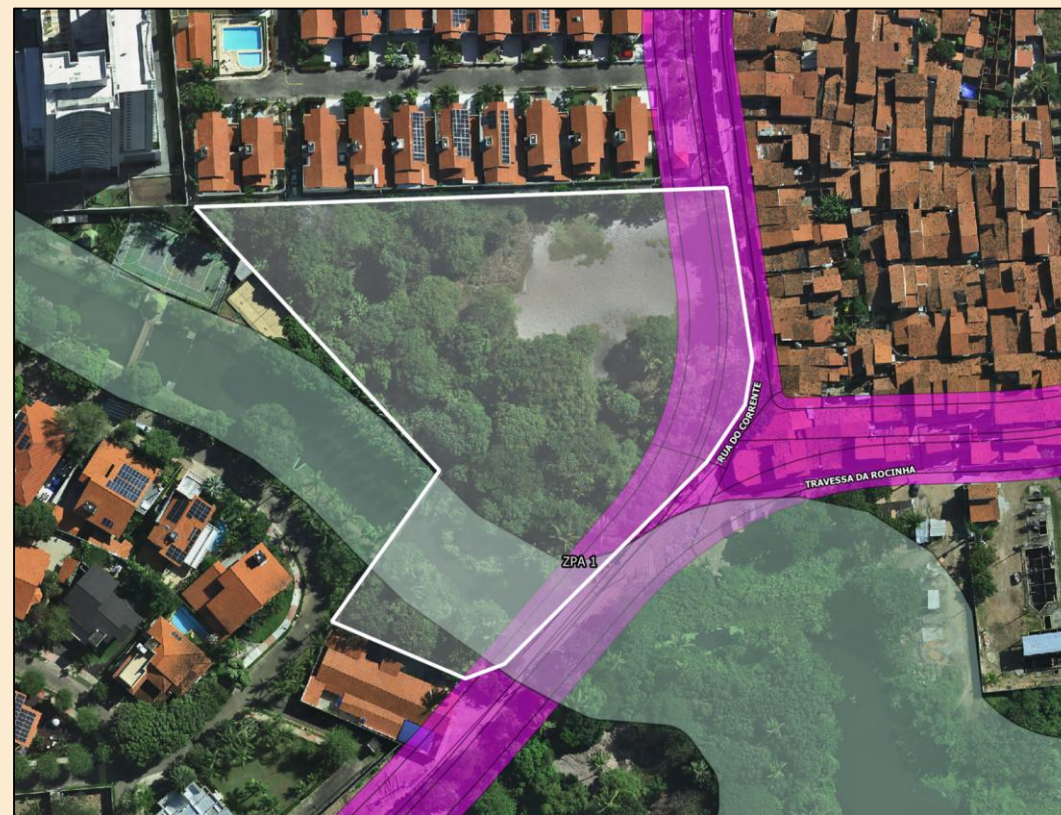


Imagem 1: Imóvel em análise, 2023. Fonte: Banco de dados SEUMA.



CONTEXTO LEGAL DO TERRENO - LPUOS (LC nº 236/2017)

Art. 39. O parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), situados em locais onde todo o arruamento implantado esteja de acordo com as diretrizes vigentes no Município, fica isento da doação dos percentuais destinados ao uso público, na forma desta Lei.

Art. 40. No caso de parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) situados em locais onde o sistema viário básico não esteja implantado, o Município poderá exigir a doação de área para o alargamento ou abertura de vias projetadas.



PROCEDIMENTOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Aprovação de projeto

PROCESSO DE PARCELAMENTO SEUMA

LOTEAMENTO (QUANDO HÁ ABERTURA DE NOVAS VIAS PÚBLICAS)

AOP 1ª FASE

Município emite diretrizes para parcelamento do solo, com proposta de projeto (divisões de quadras e localização das doações das áreas públicas).

AOP 2ª FASE

Requerente propõe diretrizes para parcelamento do solo com proposta de projeto, município avalia a legalidade da proposta.



DIRETRIZES DE PARCELAMENTO (1ª FASE)

Processo S2024088945

MODALIDADE: Loteamento Residencial



Imagem 2: Diretrizes emitidas pelo município na AOP 1ª Fase. Fonte: COURB/SEUMA.

QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO

TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Fundo de Terras	-	-	-
Área Institucional	-	-	-
Área Verde	-	-	-
Sistema Viário	Conforme Projeto		3.451,01m² (36,06%)
Quadras	-		6.118,74m² (63,94%)
Área parcelável		9.569,75 m² (100%)	
Área não parcelável		1.496,75 m²	
Área total do terreno		11.066,50 m²	



PROJETO DE PARCELAMENTO (2ª FASE)

Processo S2025108844

MODALIDADE: Loteamento Residencial

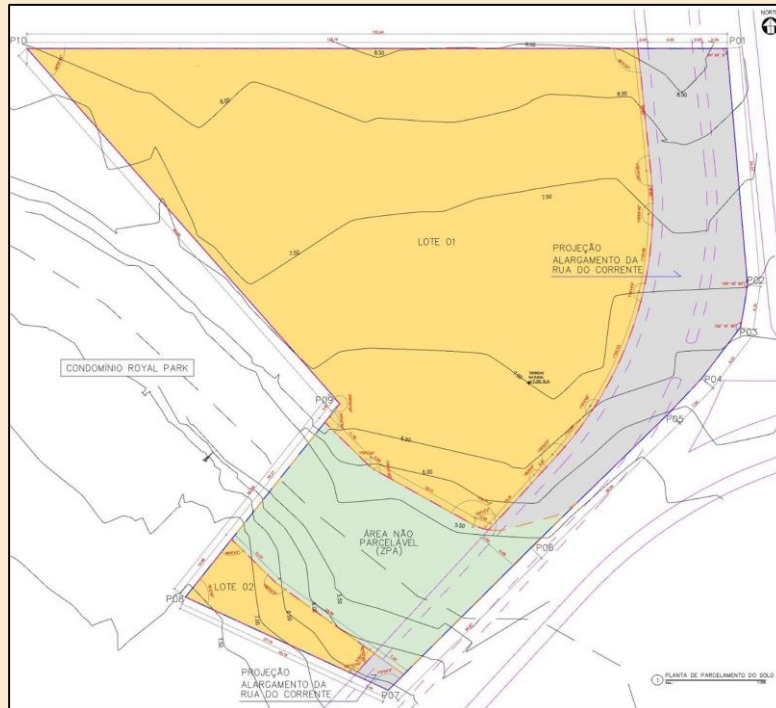


Imagem 3: Proposta de parcelamento apresentada pelo requerente.
Fonte: Projeto de Parcelamento do Solo.

QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO			
TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Fundo de Terras	-	-	-
Área Institucional	-	-	-
Área Verde	-	-	-
Sistema Viário	Conforme Projeto		1.733,52 m ² (18,10%)
Quadras	-	-	7.836,23 m ² (81,90%)
Área parcelável	9.569,75 m² (100%)		
Área não parcelável	1.496,75 m ²		
Área total do terreno	11.066,50 m²		



PLEITO: FLEXIBILIZAÇÃO DA TESTADA MÁXIMA DE QUADRA

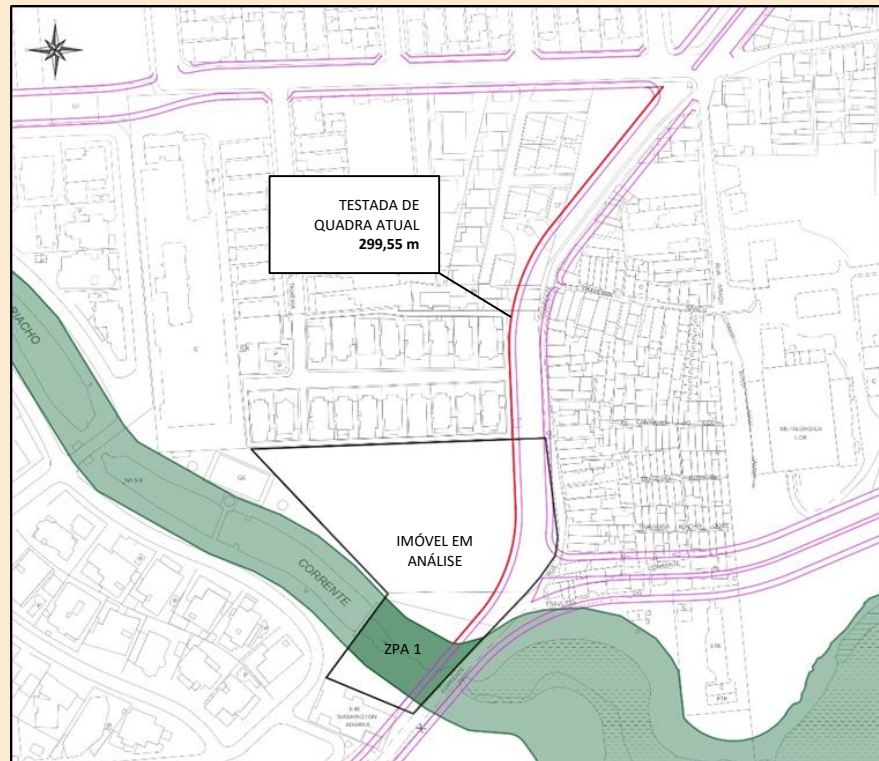


Imagem 3: Identificação da testada que ultrapassa 250,00m. Fonte: COURB/SEUMA.

Art. 14. da LPUOS. As dimensões mínimas dos lotes, dimensões mínimas e máximas das quadras e demais parâmetros para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos Anexos 3.1 a 3.7 desta Lei.

[...]

§ 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).



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

DELIBERAÇÃO

Processo S2025108844
SMTC PROPERTIES LTDA

Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra.*

*Após deliberação do pleito, o projeto de parcelamento seguirá o trâmite padrão de Análise de Orientação Prévia e demais Licenças.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE