



**DIRECIONAL**



# 182<sup>a</sup> REUNIÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO – AOP 2<sup>a</sup> FASE  
PROCESSO: S2025097573 – SEUMA  
REQUERENTE: CMT CONSTRUTORA MENEZES TOMAZ LTDA

PLEITO: FLEXIBILIDADE EM RELAÇÃO A DIRETRIZ VIÁRIA  
INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL, OBJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO.

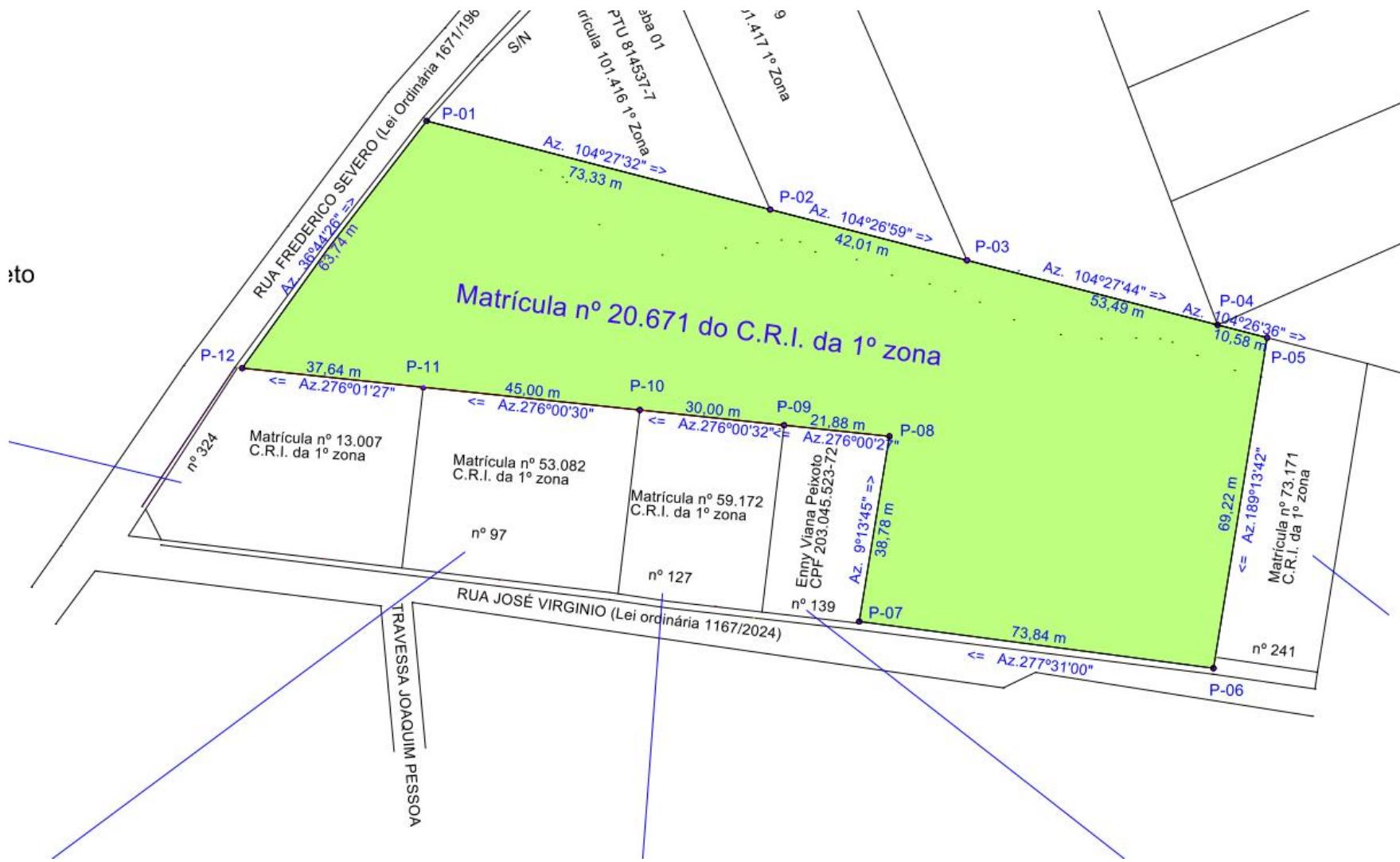
## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## CARACTERÍSTICAS

- Área do Imóvel: 12.038,85m<sup>2</sup> (matrícula); 11.190,28m<sup>2</sup> (levantamento topográfico).
- Maior testada: 73,84m.
- Faz frente para 2 vias (Rua Frederico Severo e a Rua José Virgílio).
- A quadra resultante será destinada a implantação de um empreendimento residencial de interesse social (HIS) enquadrado no Faixa 2 do programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV.
- O empreendimento propõe a implantação de 330 unidades habitacionais.

## CARACTERÍSTICAS



## ZONEAMENTO (PDPFOR – LC N° 069/2009 E COMPLEMENTARES)



## DIRETRIZES DE PARCELAMENTO – AOP 1<sup>a</sup> FASE



**Figura 03** – Diretrizes de Parcelamento com indicação das Quadras e do Sistema Viário.

**Fonte:** CEDUR/COURB.

**CLASSIFICAÇÃO: VIA LOCAL**

**INÍCIO: RUA JOSÉ VIRGÍNIO**

**FIM: RUA FREDERICO SEVERO**

**CAIXA VIÁRIA: 14,00M**

**ÁREA INCIDENTE: 3.247,50M<sup>2</sup>  
(33,92% DA ÁREA DO TERRENO)**

**ÁREA REMANESCENTE: 6.414,35M<sup>2</sup>  
(66,08% DA ÁREA DO TERRENO)**

**ISENTO DE DOAÇÕES DE ÁREA VERDE  
OU ÁREA INSTITUCIONAL**

DIRETRIZES DE PARCELAMENTO – AOP 1<sup>a</sup> FASE

QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO DO SOLO			
TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	PROJETO - AOP (%)
Sistema Viário		Conforme Projeto	3.292,25 m <sup>2</sup> (33,92%)
Quadra 01		-	6.414,35 m <sup>2</sup> (66,08%)
Área parcelável		<b>9.706,60 m<sup>2</sup> (100%)</b>	
Área não parcelável (ZPA-1)			1.501,33 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>11.207,93 m<sup>2</sup></b>

Glebas e Terrenos com área parcelável até 10.000,00m<sup>2</sup> ficam isentos de doações destinadas ao uso público (área verde e institucional) - Art. 39, 40 LPUOS 236/2017

## IMPACTOS DAS DIRETRIZES DA AOP 1<sup>a</sup> FASE

- Redução significativa na área útil do terreno, com mais de 30% de incidência, dificultando principalmente o adensamento de empreendimentos destinados ao Minha Casa, Minha Vida –MCMV.
- Diretriz de via local ultrapassa o limite fixado de 20% de doação do sistema viário para glebas com área até 10.000,00m<sup>2</sup>.

**Art. 40.** No caso de parcelamento de glebas ou terrenos com área de até 10.000,00m<sup>2</sup> (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.

§ 1º A doação de área prevista neste artigo ficará limitada ao percentual de 20% (vinte por cento) da área da gleba ou do terreno.

§ 2º Quando a área para alargamento ou abertura de via ultrapassar o limite fixado no parágrafo anterior, a área excedente poderá ser objeto de declaração de utilidade pública, para efeitos de desapropriação.

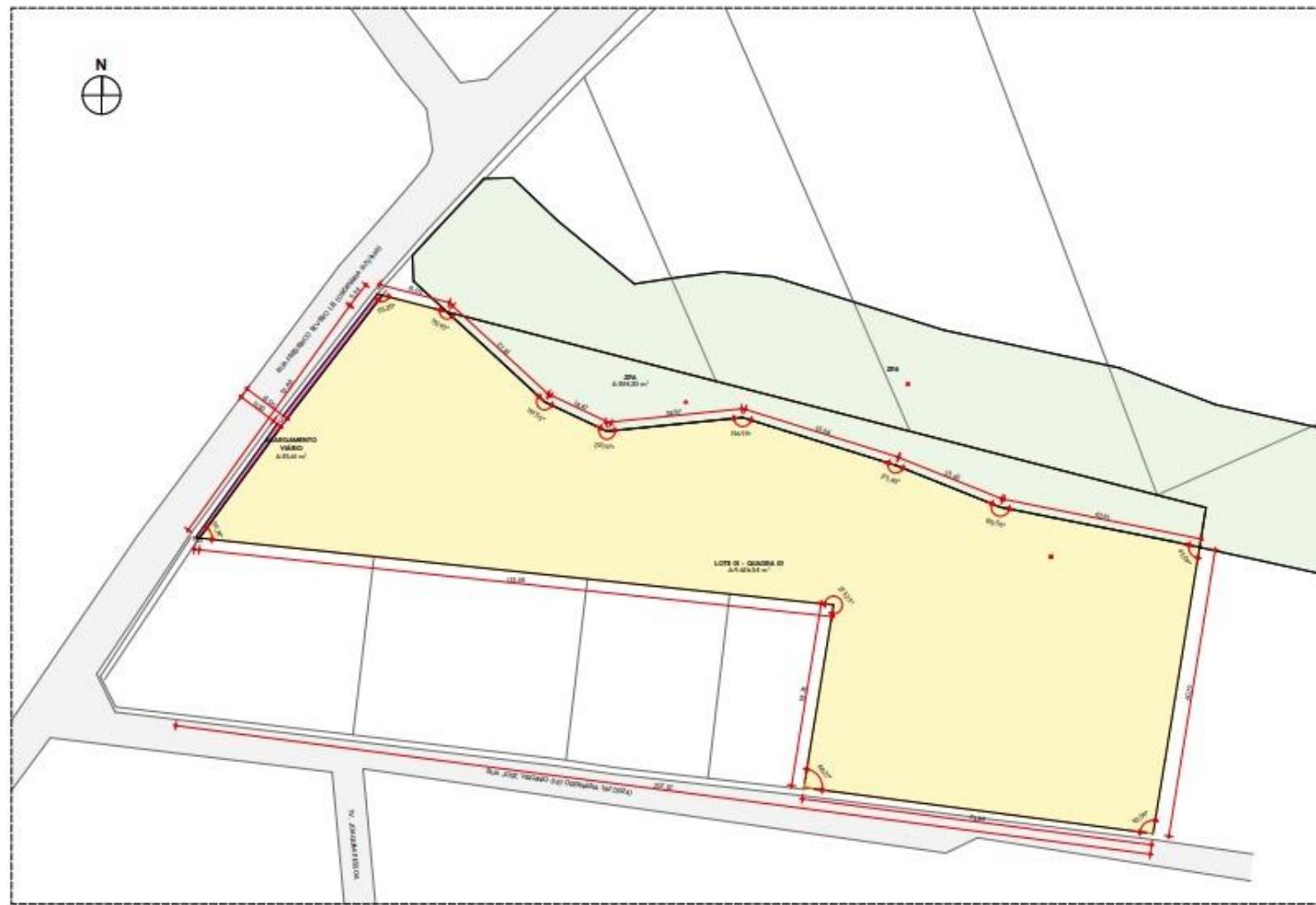
## IMPACTOS DAS DIRETRIZES DA AOP 1<sup>a</sup> FASE

- Não há melhora significativa na mobilidade urbana, tendo em vista já haver vias implantadas nas proximidades do terreno (Rua José Virgílio e Rua Frederico Severo).
- A diretriz beneficia apenas o acesso ao terreno, porém não traz acessibilidade geral ou melhora no fluxo de trânsito:
- A diretriz tem como objetivo apenas a redução de um parâmetro de dimensão máximo de quadra, porém não há efetividade de fato para o sistema viário, ainda mais considerando a visão geral da região.
- A via local projetada encontra-se adjacente a uma faixa de ZPA-1, o que pode proporcionar uma maior agressão ao meio ambiente, reduzindo a área de amortecimento do recurso hídrico em proteção.

## IMPACTOS DAS DIRETRIZES DA AOP 1<sup>a</sup> FASE



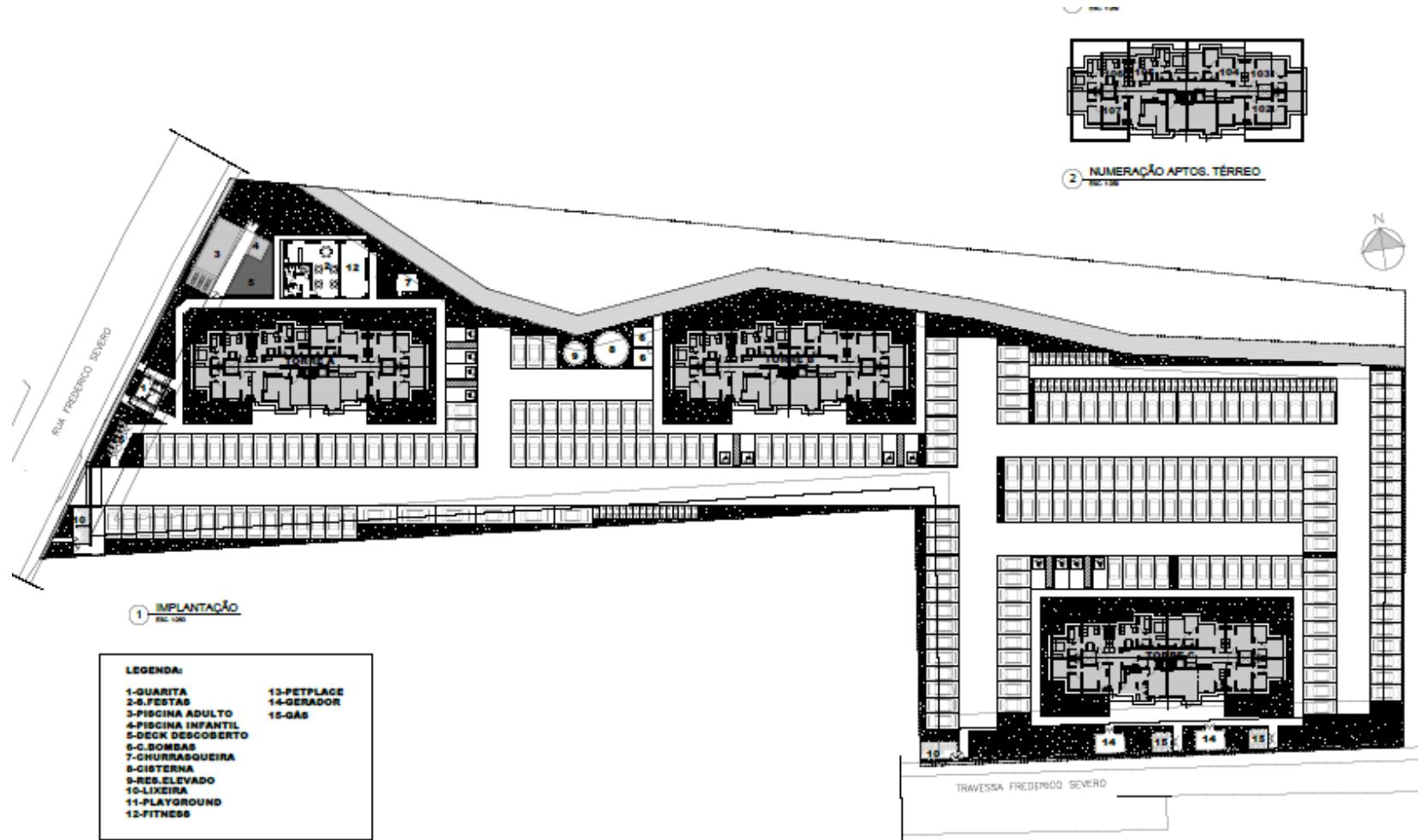
# PROPOSTA DE PARCELAMENTO DO SOLO



## PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO (LC N° 236/2017)

PROPOSTA DE PARCELAMENTO			
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA	m2	ÁREA (%)
ÁREA RETIFICADA DO TERRENO	11.190,28	m2	100,00%
ÁREA DE ZPA - PARECER COMUNICADO N° 0209/2025 -SEUMA	1.514,20	m2	13,53%
<b>ÁREA PARCELÁVEL</b>	<b>9.676,08</b>	m2	<b>86,47%</b>
<b>SVB</b>			
SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - ALARGAMENTO DO PASSEIO DA RUA FREDERICO SEVERO	35,61	m2	0,37%
<b>TOTAL SISTEMA VIÁRIO BÁSICO</b>	<b>35,61</b>	m2	<b>0,37%</b>
<b>ÁREAS PARCELADAS - LOTE 01 - QUADRA 01</b>	<b>9.640,47</b>	m2	<b>99,63%</b>

# PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DA QUADRA REMANESCENTE



## PONTOS RELEVANTES DO PROJETO

- A quadra resultante do parcelamento do solo não ultrapassa a dimensão máxima de testada (250,00m), tendo sua maior testada pela Rua José Virgínio com 73,84m.
- Se trata de um empreendimento habitacional de interesse social, vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV.
- O empreendimento já possui acesso por 02 (duas) vias locais já implantadas e consolidadas, sendo necessário apenas o alargamento de seus passeios.
- O projeto do empreendimento resguarda a faixa de ZPA-1 e deixa um recuo de 3,00m em relação a essa faixa, para fins de construção do muro do condomínio, portanto, aumentando a área de amortecimento da ZPA-1, evitando construções próximas que possam agredir ao meio ambiente.

# AGRADECIMENTOS

DIRECIONAL



**DIRECIONAL**