

 **DIRECCIONAL**



182ª REUNIÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO – AOP 2ª 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.

DIRECIONAL

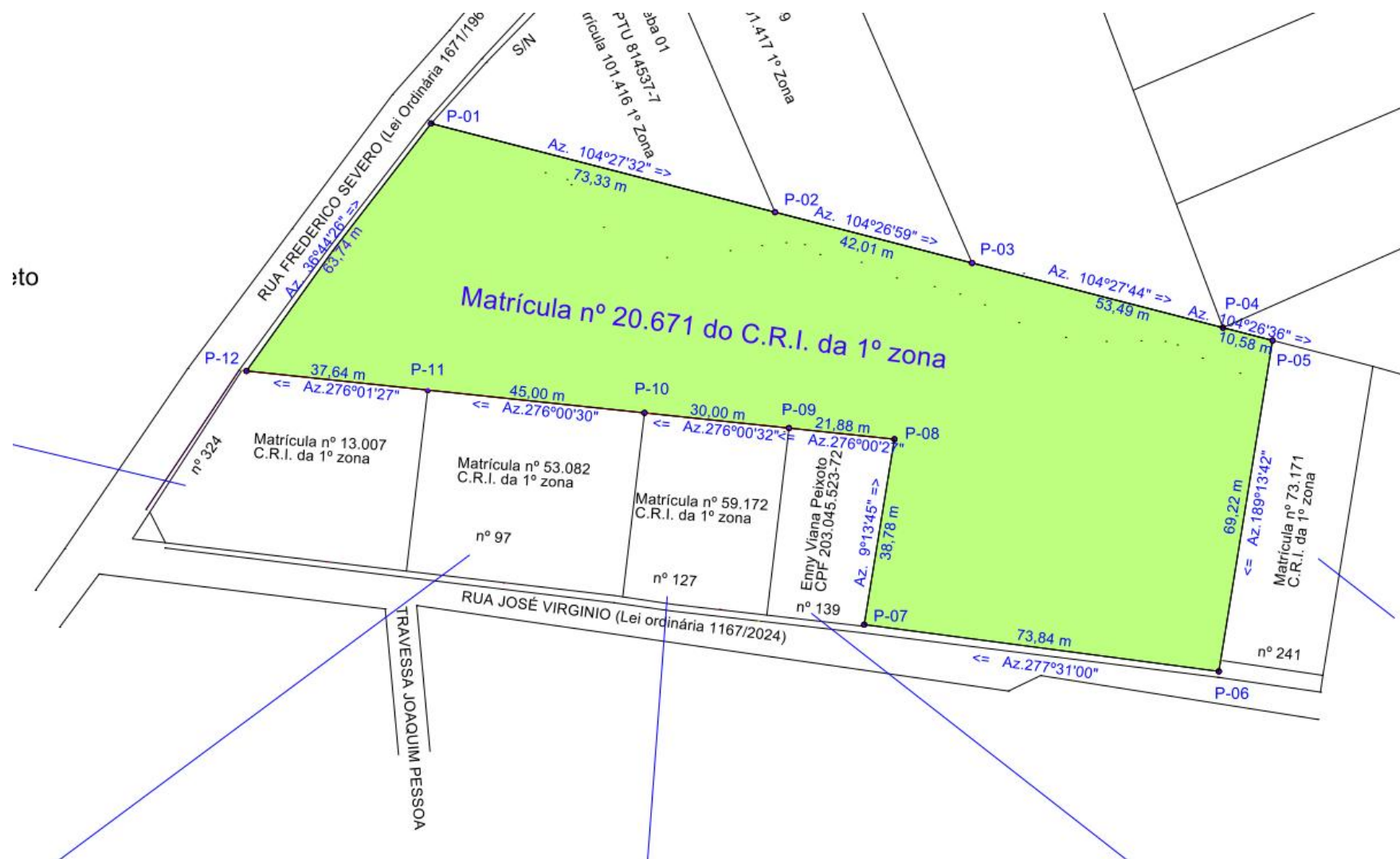
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



CARACTERÍSTICAS

- Área do Imóvel: 12.038,85m² (matrícula); 11.190,28m² (levantamento topográfico).
- Maior testada: 73,84m.
- Faz frente para 2 vias (Rua Frederico Severo e a Rua José Virgínio).
- 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 1ª FASE

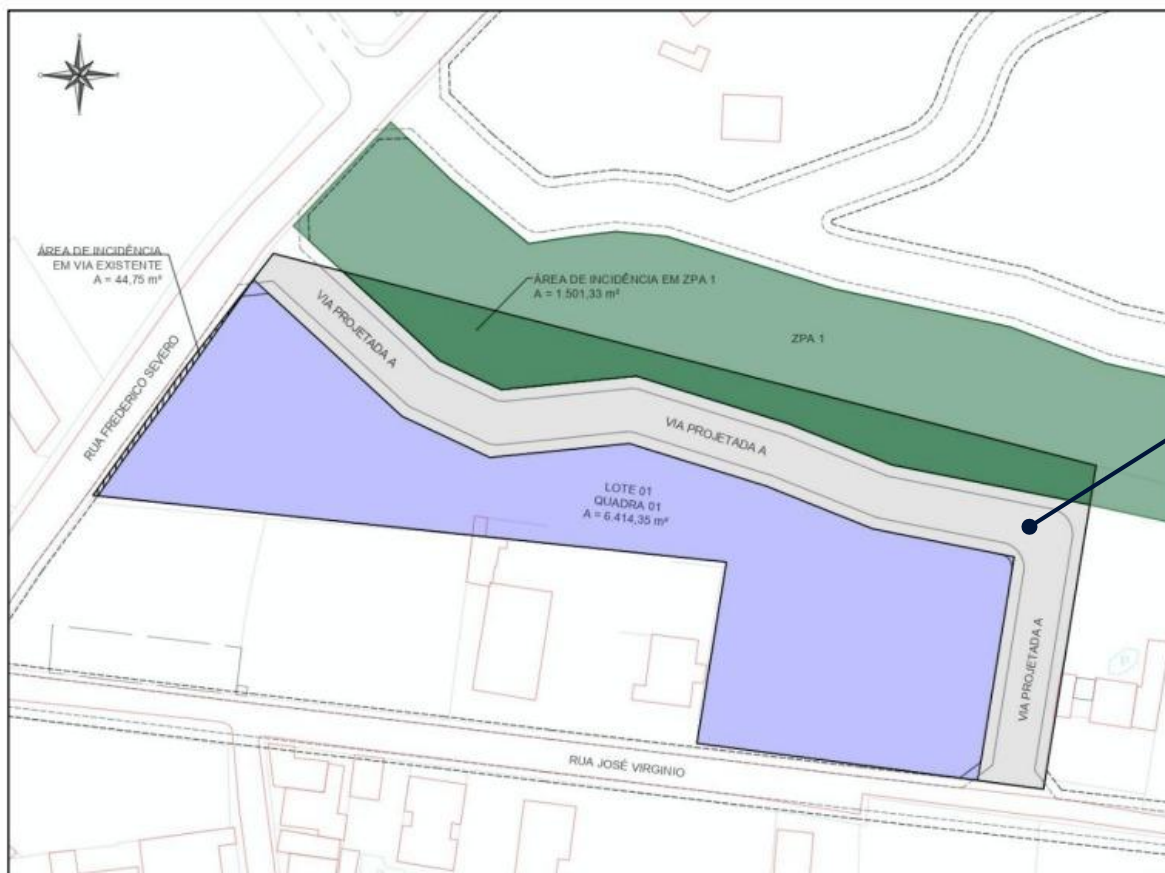


Figura 03 – Diretrizes de Parcelamento com indicação das Quadras e do Sistema Viário.

Fonte: CEDUR/COURB.

CLASSIFICAÇÃO: VIA LOCAL

INÍCIO: RUA JOSÉ VIRGÍNIO

FIM: RUA FREDERICO SEVERO

CAIXA VIÁRIA: 14,00M

ÁREA INCIDENTE: $3.247,50 \text{ m}^2$
(33,92% DA ÁREA DO TERRENO)

ÁREA REMANESCENTE: $6.414,35 \text{ m}^2$
(66,08% DA ÁREA DO TERRENO)

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

DIRETRIZES DE PARCELAMENTO – AOP 1ª FASE

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

Glebas e Terrenos com área parcelável até 10.000,00m² ficam isentos de doações destinadas ao uso público (área verde e institucional) – Art. 39, 40 LPUOS 236/2017

IMPACTOS DAS DIRETRIZES DA AOP 1ª 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 10.000,00m².

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.

§ 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.

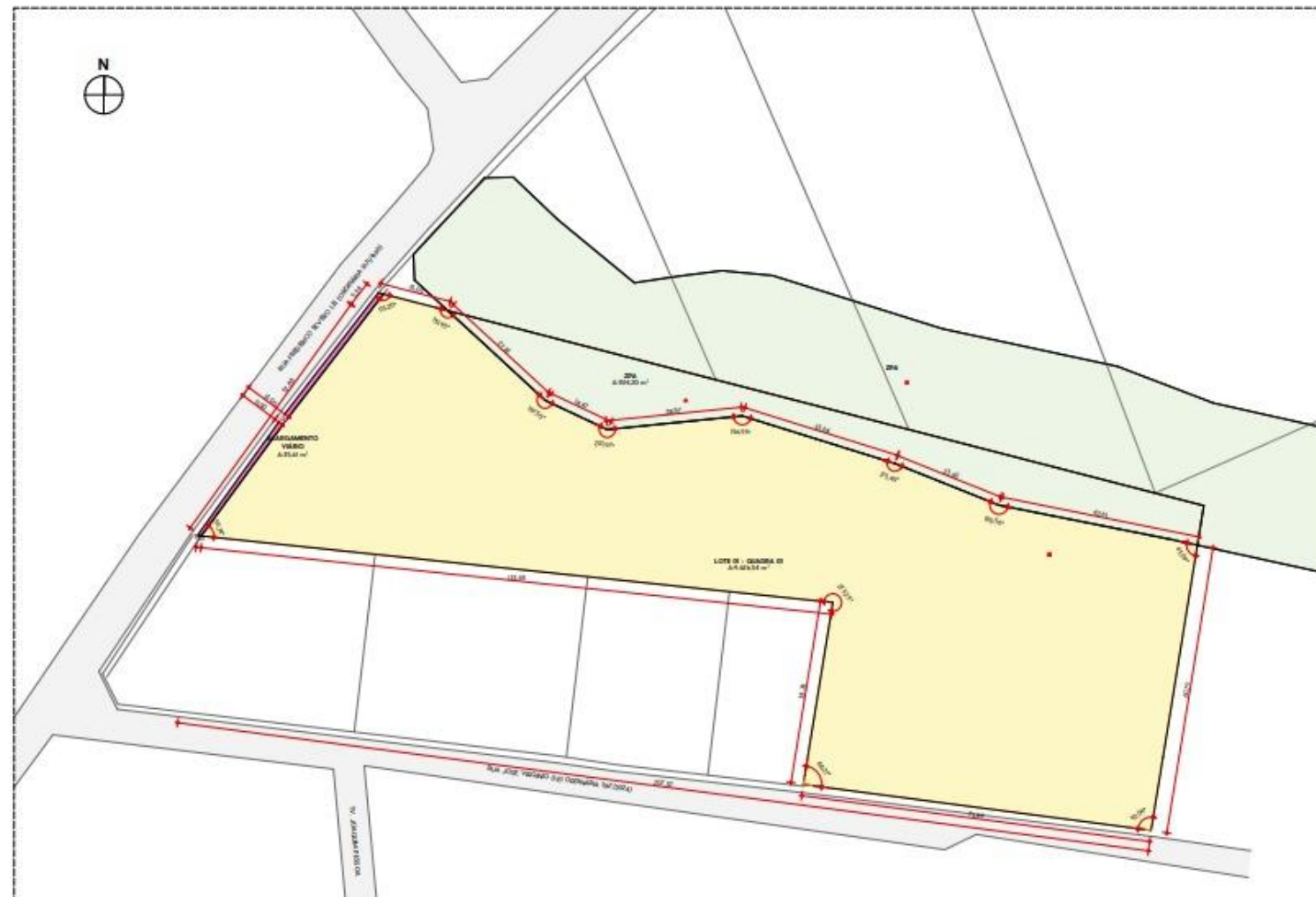
IMPACTOS DAS DIRETRIZES DA AOP 1ª FASE

- Não há melhora significativa na mobilidade urbana, tendo em vista já haver vias implantadas nas proximidades do terreno (Rua José Virgínio 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 1ª FASE



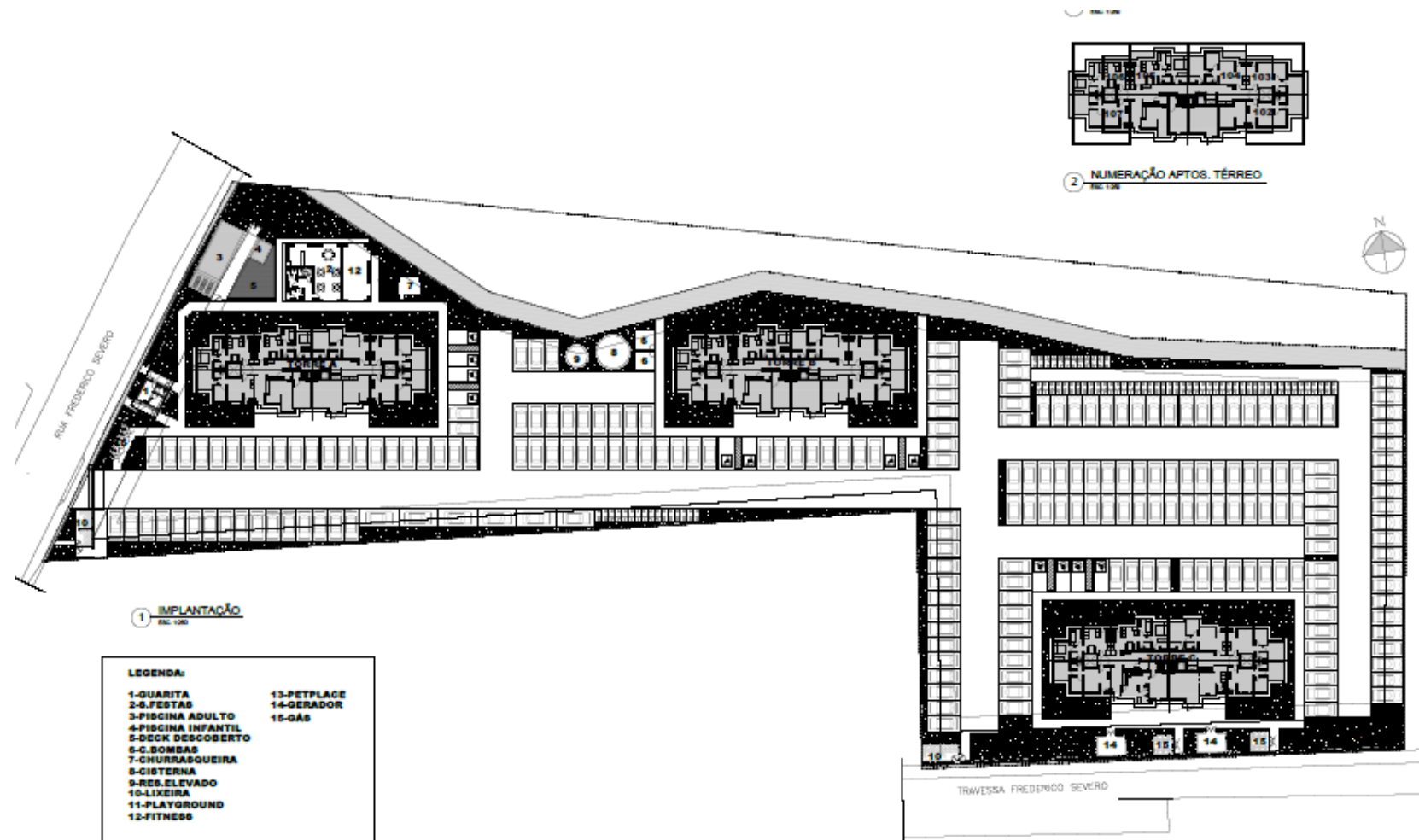
PROPOSTA DE PARCELAMENTO DO SOLO



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%
ÁREA PARCELÁVEL	9.676,08	m2	86,47%
SVB			
SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - ALARGAMENTO DO PASSEIO DA RUA FREDERICO SEVERO	35,61	m2	0,37%
TOTAL SISTEMA VIÁRIO BÁSICO	35,61	m2	0,37%
ÁREAS PARCELADAS - LOTE 01 - QUADRA 01	9.640,47	m2	99,63%

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





DIRECCIONAL