

**Análise de Orientação Prévia -
AOP 2ª fase**

Processo: S2024088945

Requerente: STMC Properties LTDA

Pleito: Flexibilidade em relação a diretriz viária incidente sobre imóvel



Localização

Washington Soares

Tempero Único
Barbosa W. Soares

Washington Soares

Coelho

R. Antônio Fortes

Animal PetShop

Mundo Pet Cobasi Washington Soares

R. José Aíci Siqueira

Fortaleza Sul Residência

R. Hill de Moraes

R. Hill Moraes

CEMEEF Washington Soa

Localização



Cercas & Cia Lre

Tv. Araçu

R. Hl Moraes

R. Hl Moraes

Bodeguinha tia ana

Desport

R. do Corrente

EMEEF Washington Soares

Características



Documentação cartorial: Matrícula nº 33.736 do Cartório do Registro de Imóveis



Localização: Rua do Corrente s/ (Hill de morais)



Área do Imóvel: 9.450m² conforme matrícula e 11.066.50m² (topografia)



Testada: 107,88m²



Quadra resultante será destinada a implantação de condomínio residencial de casas



Zoneamento: Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM 1

Área total da gleba	11.066,50 m²
Área não parcelável (ZPA 1)	1.496,75m ²
Área remanescente parcelável	9.569,75m ²

Zoneamento PDP (Lei 062)

ZOM 1

ZPA



ANEXO 4			
TABELA 4.2 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA			
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZOM 1	ZPA 1
Taxa de Permeabilidade (%)		40%	100%
Taxa de Ocupação (%)	Solo	50%	0%
	Subsolo	50%	0%
Índice de Aproveitamento	Básico	2,00	0,0
	Mínimo	0,10	0,0
	Máximo	2,50	0,0
		72,00m	0,0

Zoneamento PDP
vigente (Lei 62)

RUA DO CÓRREGO – AO LESTE/SUDESTE	
Classificação	Via Coletora
Trecho	Inicia na Av. Washington Soares e termina na Rua Hil Moraes.
Caixa Viária	24,00m
Incidência da Via Projetada	Há incidência sobre o imóvel em questão, perfazendo uma área aproximada de 1.733,52m ² .
Necessidade de doação	Doação através do Parcelamento do Solo.
Observações	Conforme Anexo 3.2 da LC nº 236/2017 – LPUOS, o perfil das Vias Coletoras (Seção Normal) deve atender à dimensão mínima de passeio de 3,25m e Canteiro Central de 1,50m de largura.

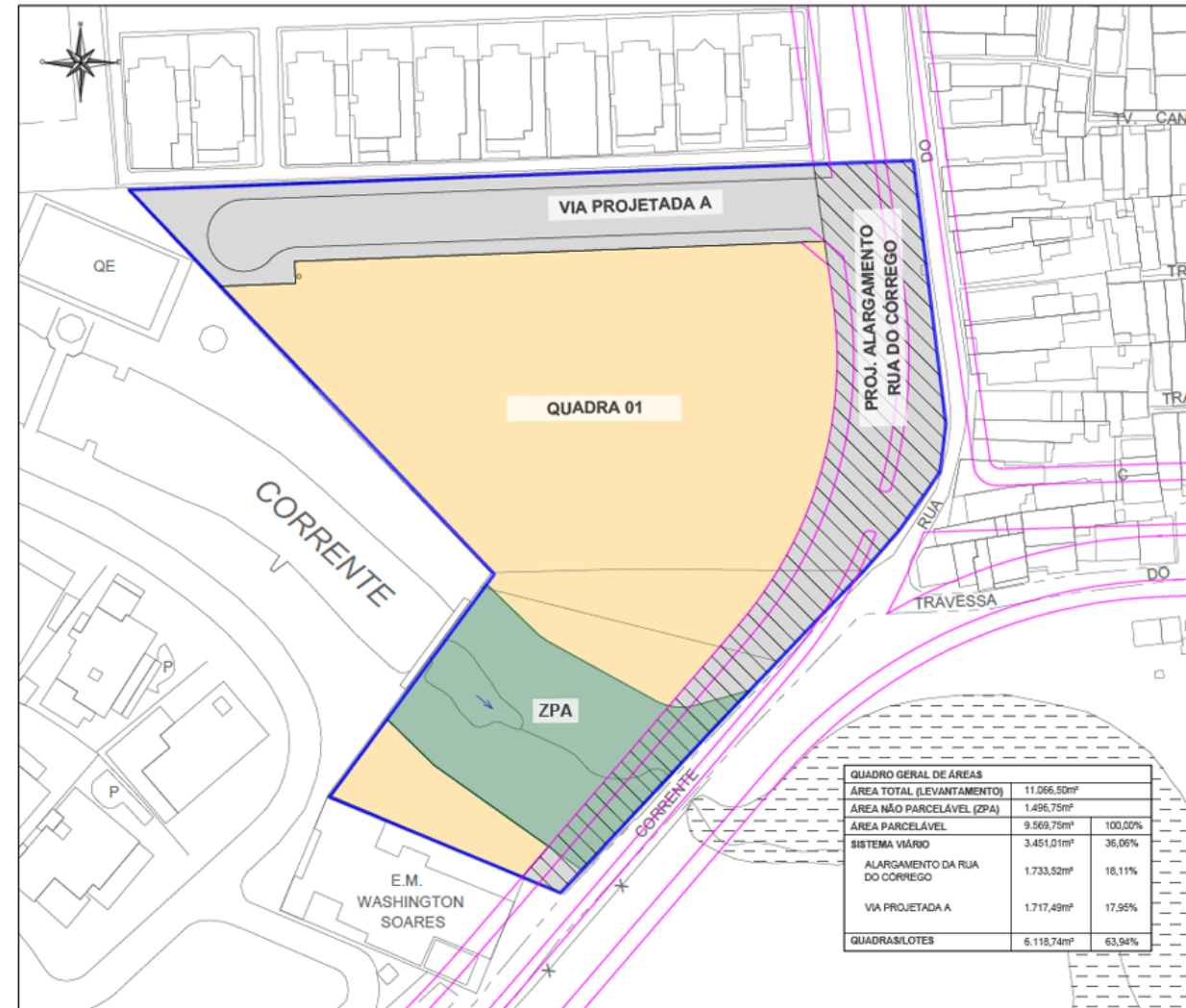
Zoneamento novo PDP



Novo Plano Diretor - ZOQ 2						
Índice de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Permeabilidade	Altura
lamin	labas	laMax	Solo (%)	Sub (%)	%	AE (m)
0,3	1,5	2,5	60,00%	70,00%	30,00%	48M

Diretrizes iniciais de Parcelamento

- Preservação da área de ZPA
- Indicação inicial de via projetada sem interligação com sistema viário existente.
- Alargamento da Rua do Córrego de 4m para 22m (Sendo 18m incidindo no referido terreno)



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.

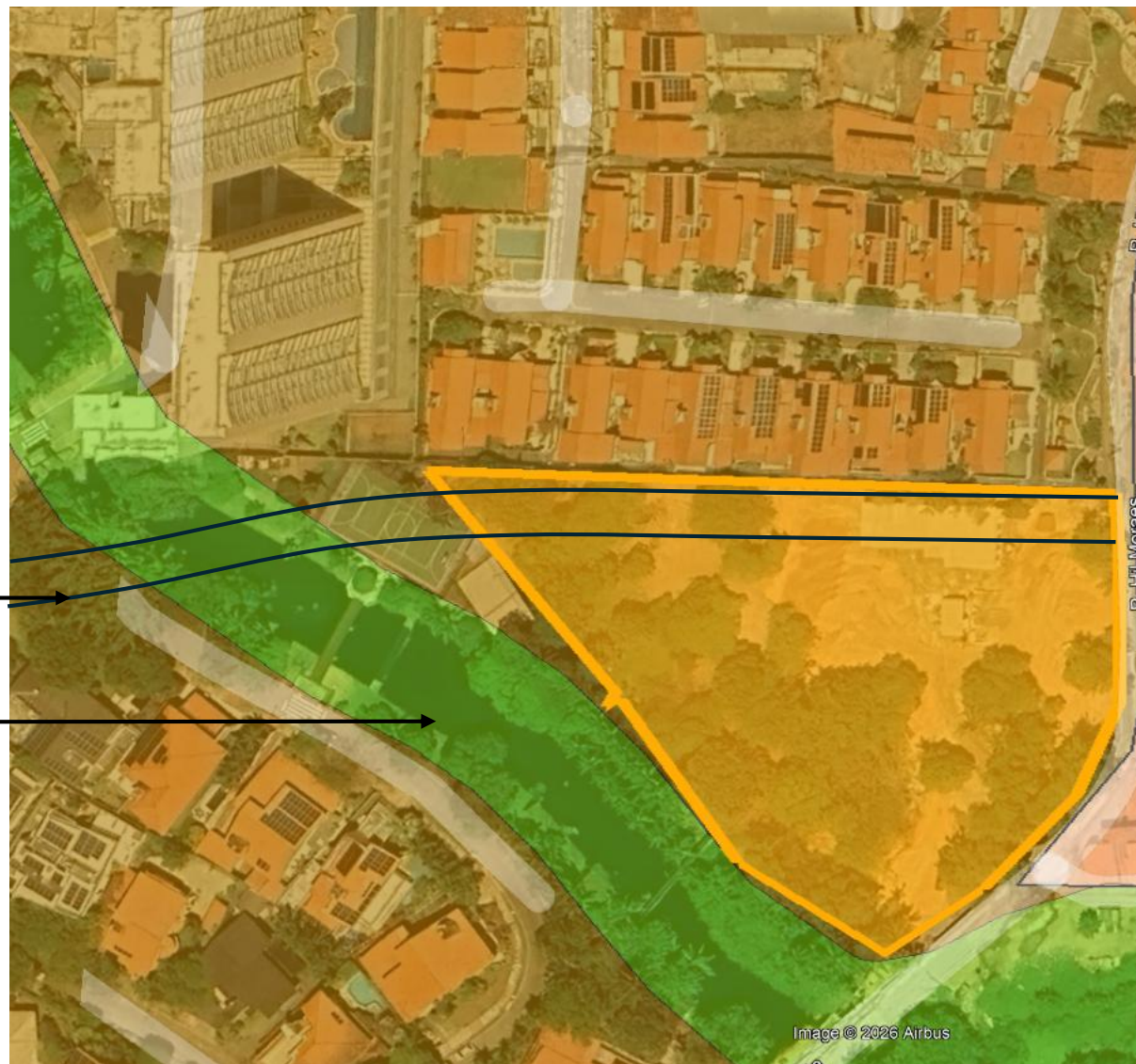
QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO DO SOLO	
TIPO	PROJETO - AOP (%)
Sistema Viário	3.451,01m ² (36,06%)
Quadras/lotes	6.118,74m ² (63,94%)
Área parcelável para efeito de cálculo	9.569,75m ²
Área não parcelável (ZPA-1)	1.496,75m ²
TOTAL	11.066,50 m²

Conforme os §1º e §2º do Art. 40, a doação de áreas destinadas a sistema viário ficara limitada a 20% da área da gleba ou do terreno

Impossibilidade da interligação com o sistema viário existente devido a ZPA e propriedade privada.

Propriedade privada
registrada em matrícula

Recurso hídrico/ ZPA



**Propriedade privada
registrada em matrícula**





Recurso hídrico/ ZPA



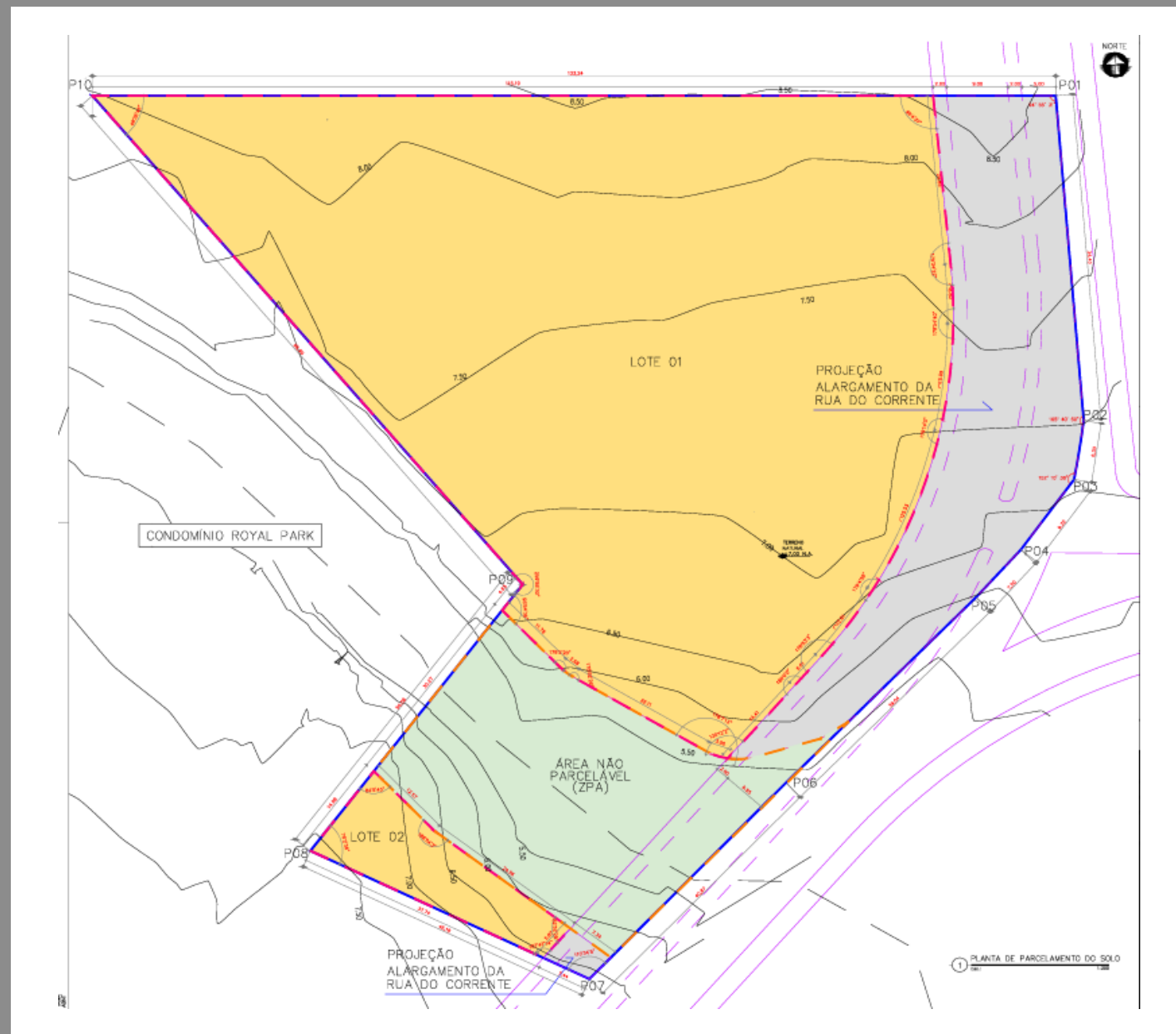
Pleito

Retirar a diretriz de via projetada sem interligação com o sistema viário existente devido ao impacto na ZPA

- Não há melhora na mobilidade urbana, tendo em vista já haver vias implantadas nas proximidades do terreno;
- A diretriz beneficia apenas o acesso ao terreno, porém não traz acessibilidade geral ou melhora no fluxo de trânsito;
- A via local projetada encontra-se cruzando uma faixa de ZPA-1, o que proporciona agressão ao meio ambiente, reduzindo a área do recurso hídrico em proteção;
- Manter diretriz de alargamento da rua do córrego de 4m para 22m, tendo em vista a melhoria real da infraestrutura local possibilitando mobilidade aos moradores da região;
- Nas divisas do lote com a ZPA resguarda a faixa e recuar 3,00m em relação a essa faixa, inserir grades ao invés de murar, portanto, aumentando a área de amortecimento da ZPA-1, evitando construções próximas que possam agredir ao meio ambiente.

LEGENDA DE LOCAÇÃO	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO
	ÁREA NÃO PARCELÁVEL
	ÁREA DOS LOTES
	SISTEMA VIÁRIO->ALARGAMENTO R. DO CORRENTE

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO LOTE CONFORME MATRÍCULA =	11.066,50m ²
ÁREA LOTE 01 =	9.210,99m ²
ÁREA LOTE 02 =	358,76m ²
ÁREA NÃO PARCELÁVEL (ZPA) =	1.496,75m ²
ÁREA PARCELÁVEL =	9.569,75m ² (100%)
ÁREA SISTEMA VIÁRIO->ALARGAMENTO R. DO CORRENTE=	1.733,52m ² (18,1%)
ÁREA QUADRA/LOTES =	7.836,23m ² (81,9%)



Pleito – Embasamento Legal

- Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias
- Com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor(CPPD).
- Quando na gleba titulada incidir Zona de Preservação Ambiental (ZPA), esta deverá ser excluída dos percentuais de doação de que trata o art. 20 desta Lei.
- Quando a gleba a ser parcelada incidir parcialmente em Zonas Especiais, nesta área serão aplicados os parâmetros específicos destas Zonas.
- As vias deverão, em regra, se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas;
- Não será permitido o parcelamento do solo na Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

Art. 14. *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 a3.7 desta Lei. § 1º Nos lotes de esquina de quadras, a menor testada deverá observar a dimensão mínima de 7,00m (sete metros), exceto para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e de Reassentamento Popular. § 2º As dimensões e demais parâmetros aos quais se refere o caput deste artigo, poderão ser alterados em projetos de parcelamento destinados à implantação concomitante de projetos especiais, constantes do Anexo 5, considerando a análise procedida pelos órgãos técnicos Municipais e o parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). § 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).*

Art. 15. *O parcelamento do solo de uma gleba só será permitido quando abranger a totalidade da gleba titulada. Parágrafo único. Quando na gleba titulada incidir Zona de Preservação Ambiental (ZPA), esta deverá ser excluída dos percentuais de doação de que trata o art. 20 desta Lei.*

Art. 16. *No parcelamento do solo de uma gleba que pertença a duas ou mais Zonas, aplicar se-ão os parâmetros definidos para a Zona na qual estiver inserida a maior porcentagem da gleba. § 1º Nos casos em que a gleba possuir porções iguais em Zonas diferentes, o parcelamento se dará levando em conta a Zona onde se localiza cada porção. § 2º Quando a gleba a ser parcelada incidir parcialmente em Zonas Especiais, nesta área serão aplicados os parâmetros específicos destas Zonas.*

Art. 26. *As áreas destinadas ao sistema viário serão projetadas obedecendo ao disposto no Anexo 3.2, às diretrizes do planejamento e às seguintes disposições: I - qualquer via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias constantes do Anexo 3.2; II - as vias deverão, em regra, se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas;*

Art. 103. *Não será permitido o parcelamento do solo, tampouco a edificação, na Zona de Preservação Ambiental (ZPA), sendo permitido apenas uso indireto dos recursos naturais.*

MACROZONEAMENTO AMBIENTAL



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

558000

558090



SEUMA / CPA
CÉLULA DE DIRETRIZES
AMBIENTAIS

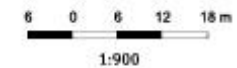
LEGENDA

- Logradouros
 - ZPA 1
 - OBJETO DA ANÁLISE
 - INCIDÊNCIA EM ZPA-1
- RECURSO HÍDRICO
- RIO PERENE
 - ALAGADO

DADOS TÉCNICOS

ORTOFOTO:	GOOGLE SATELLITE
PROCESSO:	S2024088945
ANEXO:	01
DATA:	27/12/2024
ANALISTA:	PRISCILA LIMA

DADOS CARTOGRÁFICOS



SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM ZONA 24S
DATUM PLANIMÉTRICO: SRS SIRGAS 2000
DATUM ALTIMÉTRICO: MARÉGRAFO DE IMBITUBA