



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

Zoneamento	Percentual (%)
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1	67.05
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (1)	32.95

Classificação Viária		
Endereço (Sistema de Informação Territorial – SIT)	Classificação	Alargamento
AVENIDA AGUANAMBI, 2213 - A - FÁTIMA – 60055401 Recuos: Frente 10.0 - Lateral 10.0 - Fundo 10.0	VIA ARTERIAL I	NÃO

Atividade(s) Exercida(s) no Local				Adequabilidade	
CNAE	Denominação	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental	Via	Zona
451110401	COMÉRCIO POR ATACADO DE CAMINHÕES NOVOS E USADOS	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR	ADEQUADO	ADEQUADO

Resultado da Adequabilidade

Realizando análise do processo, constatou-se que parte do terreno, inclusive com uma edificação encravada, está inserido em Zona de Preservação Ambiental – ZPA I (Faixa de proteção Permanente dos Recursos Hídricos), conforme Lei Complementar nº 062/2009 – PDP. Conforme art. 279 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS, o empreendimento e as atividades enquadradas nessa área terão 36 meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

Foi constatada a existência de edificação já construída no imóvel objeto desta consulta. Desta forma, é importante salientar que esta consulta é adequada para fins de Alvará de Construção de edificações novas ainda não construídas. Caso o requerente objetive reformar o imóvel existente, deverá ser dada entrada com processo físico de Acréscimo e Reforma nesta secretaria, conforme check list: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check_list_acrescimo_reforma.pdf. Ficando o requerente ciente que não poderá mudar de uso ou acrescer na área construída e impermeabilizada dessa edificação na área de ZPA I.

Conforme Parecer da CEAL (fl. 29), de acordo com a Tabela 7.1 do Anexo 7 da Lei Municipal nº 236/2017 – LCPUOS, a Avenida Aguanambi está classificada como via Expressa e possui previsão de alargamento a ser definida pela Seuma. Visto que a solução viária, para o trecho que confina o imóvel da consulta, já está executada, não há incidência da previsão de alargamento do Sistema Viário Básico sobre o imóvel.

As licenças oriundas desta consulta, especialmente para o processo de Alvará de Construção ou Acréscimo/Reforma, só serão válidas, se assinado o Termo de Ciência e Responsabilidade na retirada desta consulta, em que o solicitante se compromete a respeitar estes limites citados anteriormente.

**ADEQUADA
COM RESTRIÇÃO
AMBIENTAL**
após assinatura
do termo de ciência e
responsabilidade.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

INDICADORES URBANOS – ZOP-I

Índice de Aproveitamento Básico	3.0	Índice de Aproveitamento Máximo	3.0	Índice de Aproveitamento Mínimo	0.25
Taxa de Permeabilidade	30.0	Taxa de Ocupação	60.0	Taxa de Ocupação Subsolo	60.0
Altura Max. Edificação	72.0	Área Min. Lote	125.0	Testada Min. Lote	5.0
Profundidade Min. Lote	25.0	Pátios e Reentrâncias		O projeto deve atender a Seção II, do Capítulo XV Lei nº 5.530 de 17 de Dezembro de 1981.	

Regularização do terreno

Caso o imóvel para o qual foi realizada esta Consulta possuir mais de uma inscrição de IPTU, todas devem estar inseridas. Pois todos os números de inscrição de IPTU correspondentes ao imóvel são analisados. O imóvel deve compor loteamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. Nos casos de terreno a ser ocupado tenha mais de 10.000 m², solicitar a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente o serviço de Análise de Orientação Prévia. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link:
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/servicos/212-parcelamento-do-solo>

Zoneamento

As Zonas na qual incide o terreno está identificada nesta Consulta. No caso de imóveis localizados em Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e na Zona de Interesse Ambiental (ZIA), deverão observar o Art. 117 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e outros dispositivos legais complementares a estes.

Parâmetros Urbanos

Os parâmetros urbanos de ocupação das Zonas, apresentados nesta Consulta, estão estabelecidos no Plano Diretor - Lei Complementar 062 de 02 de fevereiro de 2009 e alterações posteriores, assim como no Anexo 4 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), e estão definidos em função do meio ambiente, da infraestrutura básica e das densidades existentes e projetadas.

Fração do Lote e Número de Unidades

A fração do lote é definida de acordo com a lei complementar Nº 243, de 21 de dezembro de 2017, publicada em Diário Oficial do Município de Fortaleza em 07 de fevereiro de 2018, que altera o art. 313 da Lei nº 062 de 02 de fevereiro de 2009, Lei do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

Recuos

Os RECUOS DA EDIFICAÇÃO são definidos considerando simultaneamente as atividades a serem exercidas na edificação e a classificação da via onde se situa o imóvel, conforme estabelecido nos Anexos 5 e 8 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo). De forma geral, observar ainda os Art. 91 a 97 da referida lei e outros dispositivos legais complementares a estes.

Sobre RECUOS DE SUBSOLO atender ao Art. 88 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED N° 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

Circulação e Acessibilidade

Além da legislação municipal que regula as normas de acesso e circulação do pedestre, deve também ser observada a Norma Brasileira ABNT NBR 9050 de 2015 que trata da Acessibilidade Universal, outras Normas Técnicas complementares à temáticas listadas abaixo e a legislação do Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

Sobre CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA, verificar as normativas gerais: Capítulo XIII, Seções I, II e VII; Capítulo XVIII nas Seções I e VII e Capítulo XIX nas Seções I e II da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza).

Em relação a ESCADAS E ESCADAS DE SEGURANÇA, atender ao Capítulo XIII, Seções IV, V e VIII, da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza). Já as RAMPAS de circulação devem estar de acordo com o Capítulo XIII, Seção VI, da mesma lei.

PORTARIAS, guaritas e bilheterias estão regulamentadas no Capítulo XVIII, Seção IV, da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza). E os ELEVADORES tem suas normas contidas no Capítulo XIX, Seção III.

Quanto aos ÁTRIOS, CORREDORES E SAÍDAS observar e atender ao Capítulo XIII, Seção VII da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza).

Recreação e Áreas comuns

O projeto deve estar de acordo com o Art. 252, e legislações e norma técnicas similares, os quesitos da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza).

Insolação, Iluminação, Ventilação e Pé Direito.

Observar e atender ao Capítulo XV e ao Anexo I da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza), e para os casos de compartimentos dotados de exaustão mecânica deverá ser apresentada ART/RRT do profissional responsável.

Lixo

Observar e atender ao Capítulo XXXVI, Seção IV da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza).

Hidrossanitário

Atender as Normas Técnicas Brasileiras relativas à temática, em especial: NBR -07229, NBR -13969, NBR -5680, NBR - 8160 NBR -9648, NBR -9649 e NBR -12209.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

Sistema Viário

Acesso de Veículos

Atender ao Art. 72 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), quando o empreendimento se situar em terreno voltado para mais de uma via. Observar ainda o Art. 265 sobre a colocação de rampa no alinhamento para acesso à garagem ou estacionamento.

Faixa de Alargamento

Caso haja previsão de faixa de alargamento incidindo no imóvel, deverão ser solicitadas diretrizes do alargamento junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. A diretrizes poderão ser fornecidas ao solicitar análise desta Consulta de Adequabilidade via processo físico. O resultado da análise também definirá se o projeto é passível de emissão do Alvará de Construção de forma Online ou via processo físico. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-emeio-ambiente/111-consulta-previa-de_aadequabilidade-locacional-processo-fisico

Alinhamento

É a linha legal, delimitada pelo Município, que separa o terreno do logradouro público existente ou projetado, a partir do qual são observados os recuos e permitida a edificação. O projeto deve atender ao Capítulo X, Art.52 da Lei Nº 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza) e observar a Lei Nº 8149/98 (Lei Municipal), no que diz respeito à rampa para PNE, nos terrenos de esquina, além do Art. 34, e seu

Parágrafo único, da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), que faz referência ao Anexo 3.4 com as diretrizes de concordância dos alinhamentos no cruzamento das vias (sutamento).

Vagas e Estacionamentos

Observar os Anexos 5 e 8 e os Arts. 230 e 263 da Lei Complementar Nº 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), estes últimos dizem respeito às vagas de estacionamento ocupando recuo de frente. Bem como as exigências contidas na Lei Nº 5.530 de 17 de dezembro de 1981 (Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza), em especial o Capítulo XXVII – Seções I, II e III e outros dispositivos legais complementares a estes.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED N° 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

ANÁLISE DA VIABILIDADE DETALHADA

CNAE	ATIVIDADE
451110401	COMÉRCIO POR ATACADO DE CAMINHÕES NOVOS E USADOS
Nº LUOS:	50.10.53
Área:	3.380,45m ²
Grupo:	Serviços
Subgrupo:	Serviços de oficinas e especiais
Sigla:	SOE
Classe:	4
Observações:	Sem observação
Vagas:	1 vaga / 100 m ² A.C.C.
Observações Vagas:	Sem observação
Adequabilidade Via:	ADEQUADO
Adequabilidade Zona:	ADEQUADO

NORMAS DA VIA:

4. Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED N° 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

OUTRAS AUTORIZAÇÕES

LICENÇA AMBIENTAL (CELAM/SEUMA)

A Licença Ambiental é o documento que autoriza a instalação da obra, a depender do porte e da atividade da edificação, de acordo com a Lei N° 208 de 17 de julho de 2015 e Lei N° 235 de 28 de junho de 2017.

ISENÇÃO AMBIENTAL PARA CONSTRUÇÃO

Para verificar se o empreendimento é isento de Licenciamento Ambiental, deverá ser realizado o processo eletrônico no Fortaleza Online via link: <http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/iniciolicencasambientaisconstrucao.jsf>

LICENÇA AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA CONSTRUÇÃO – LAS

Em caso de Licença Ambiental Simplificada, a emissão também deverá ser realizada pelo Fortaleza Online em processo eletrônico via link: <http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/iniciolicencasambientaisconstrucao.jsf>

LICENÇA AMBIENTAL REGULAR

Em caso de Licença Ambiental Regular, deverá ser protocolado processo Físico junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA). Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/189-construcao-civil>

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS (SEUMA)

É necessária a aprovação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) realizado por profissional cadastrado na SEUMA. O Plano deverá ser emitido pelo Fortaleza Online em processo eletrônico via link: <http://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/alvarafacil/portal/residuos>

RELATÓRIO DE IMPACTO NO SISTEMA DE TRÂNSITO – RIST

Se o projeto se enquadra como Polo Gerador de Viagens (PGV), conforme Anexo 05 Lei Complementar N° 236 de 11 de agosto de 2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), será necessária aprovação do RIST junto a Autorização da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC). Conforme Portaria 64/2008.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT / DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM - DER

Se o empreendimento estiver na faixa de domínio de rodovia federal/estadual. Em caso de rodovia federal, o mesmo deverá possuir autorização/projeto aprovado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), conforme Ofício N° 2155/2011-DNIT/CE e Inciso III, do Art. 4º da Lei N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Em caso de rodovia estadual, a autorização deverá ser emitida pelo Departamento Estadual de Rodovias (DER), verificar informações no site: portal.der.ce.gov.br.

METROFOR/VLT

Caso o empreendimento se encontre em área de influência do Metrofor/VLT, deverá ser apresentada autorização da Companhia Cearense de Transportes Metropolitanos - Metrofor para construção da edificação em áreas próximas às obras da linha do metrô, ou da Secretaria de Infraestrutura do Ceará (SEINF), em caso de intervenções próximas à linha do VLT.

CORPO DE BOMBEIROS

De acordo com o Art. 204 da Lei N° 5.530 de 17 de dezembro de 1981, o empreendimento deverá possuir Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

DEFINIÇÃO DO PLANO ESPECÍFICO DO AERÓDROMO PINTO MARTINS

A edificação se enquadra nos critérios estabelecidos pela Portaria Nº 957/GC3 de 9 de julho de 2015, sendo necessária autorização pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA) /Comando Aéreo Regional (COMAR). Consultar o site do DECEA/COMAR para mais informações: <http://aga.decea.gov.br>

Zonas Aéreas				
Zona	Distância	Altura	Tipo	
D-VOR	5100,00	-	INSTRUMENTOS	
RADAR LP-23M	1000,00	-	INSTRUMENTOS	
RADAR LP-23M	5100,00		INSTRUMENTOS	
DME-IFZ	5100,00	-	INSTRUMENTOS	
RADAR STAR 2000	5100,00	-	INSTRUMENTOS	
HORIZONTAL INTERNA	-	70,0	SUPERFÍCIES	

Atividade(s) Informada(s)					
CNAE	Denominação	Principal	Exercida no Local	Risco Sanitário	Licenciamento Ambiental
451110401	COMÉRCIO POR ATACADO DE CAMINHÕES NOVOS E USADOS	SIM	Sim, neste endereço	ISENTO	LICENÇA AMBIENTAL REGULAR

Inscrições Territoriais do Empreendimento			
IPTU	Endereço	Área do Terreno Sefin	Área Edificada da Sefin
6594417	End.: AVENIDA AGUANAMBI, Nº 2213, Compl.: A, Bairro: FÁTIMA, Cep.: 60055401	15.312,19	1.055,00



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

OBSERVAÇÕES GERAIS

1 . A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dá em função do zoneamento e da classificação viária, conforme disposto no Art. 64 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

2 . A análise para fins de Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional será baseada, exclusivamente, nas informações fornecidas pelo requerente, como o CNAE (Classificação Nacional das Atividades Econômicas) da(s) atividade(s) a ser(em) implementada(s) no local, o nome do representante legal e o número do seu CPF (Cadastro de Pessoa Física), o número do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do imóvel pretendido, a área do terreno utilizada pelo empreendimento, a área do terreno remanescente (caso haja), a área construída total do empreendimento e a área construída para definição de porte.

3 . Caso o imóvel onde será realizada a construção possuir mais de uma inscrição de IPTU, a consulta deve conter todos os números de inscrição de IPTU correspondentes ao referido imóvel e deve ser selecionada como principal a inscrição correspondente ao acesso do imóvel.

4 . Os dados do imóvel como o endereço e as áreas informadas pelo requerente deverão estar de acordo com o(s) IPTU(s) e a(s) matrícula(s) do imóvel correspondente. Se houver divergência, o requerente deverá procurar a Secretaria das Finanças (SEFIN) e/ou Cartório de Imóveis para correção/atualização, sob pena de nulidade da Consulta e/ou cassação do Alvará de Construção emitido com base nesta.

5 . A identificação da Zona à qual está inserido o imóvel pretendido será localizada pelo sistema a partir do número do IPTU informado pelo requerente.

6 . A consulta terá o resultado DEFERIDO quando a área construída para definição de porte e a(s) atividade(s) exercida(s) no local forem adequadas à via e a Zona identificadas a partir do(s) IPTU(s) informado(s).

7 . A consulta tem o resultado PROCESSO FÍSICO quando, em razão do zoneamento, da previsão de alargamento no sistema viário, da(s) atividade(s) exercidas ou em caso de bens tombados ou patrimoniais, sejam necessárias maiores informações e parecer técnico específico a ser emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA. Neste caso deverá ser protocolado processo físico diretamente na SEUMA. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/111-consulta-previa-de-adequabilidade-locacionalprocesso-fisico>

8 . A consulta tem o resultado PROJETO ESPECIAL quando assim for determinado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, em razão da especificidade da(s) atividade(s) exercida(s) e/ou da área construída do empreendimento, necessitando de maiores informações e parecer técnico específico a ser emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA. Neste caso deverá ser protocolado processo físico diretamente na SEUMA. Para maiores orientações acessar o Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do seguinte link:

<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/111-consulta-previa-de-adequabilidade-locacionalprocesso-fisico>

9 . Se a área informada ultrapassar o limite legal previsto no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou se uma da(s) atividade(s) informada(s) exercidas no local for(em) inadequada(s) a via e/ou a zona a consulta será INDEFERIDA.

10. Se a atividade do empreendimento for adequada às Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), contudo inadequada à via, a implantação será admitida, desde que observados os recuos e normas estabelecidos para a via com classificação funcional imediatamente superior, que tenha adequação, observado o disposto no Art. 65 da LUOS.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED Nº 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

11. Quando um empreendimento se situar em terreno com frente para mais de uma via, a sua implantação deverá ser ADEQUADA a pelo menos uma das vias e deverá observar ainda as disposições contidas no Art. 72 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

12. A Consulta de Adequabilidade é de cunho informativo, não gerando direito à construção do empreendimento sem o respectivo Alvará de Construção e demais licenças necessárias.

13. Para pequenas reformas que não impliquem em demolição de paredes estruturais, podendo, entretanto, constar de acréscimo de até 40,00 m² (quarenta metros quadrados), com colocação de lajes tipo PM, volterrana, gesso ou similar, deve ser solicitada licença especial de "Reparos Gerais" na Secretaria Regional do bairro onde está localizado o imóvel.

14. Em caso onde o imóvel apresente engenhos de publicidade e propaganda (letreiros, banners, logomarcas, etc.) na fachada voltada para via pública, é necessária a solicitação do licenciamento destes engenhos na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA.

15. Quando houver previsão de utilização de equipamentos sonoros, compatibilizar o projeto com as exigências de adequação acústica, conforme legislação municipal e normas técnicas aplicáveis.

16. Caso a atividade seja classificada como Casa Geminada, observar a definição da mesma, conforme ANEXO 1 da LUOS: CASA GEMINADA - É uma edificação destinada a duas unidades domiciliares residenciais, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

- a) Paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um só lote;
- b) Superposição total ou parcial de pisos em um só lote.

17. O CNAE 000000011 - Serviços de Telecomunicações – Antenas e Torres de Telefonia e Similares, só poderá ser utilizado para fins de aprovação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC) ou Isenção de Plano.

18. Conforme manifestação da Autarquia Municipal e Cidadania – AMC, Processo nº P137930/2018, nos estacionamentos deve ser observada a localização do acesso de pedestres e de veículos, o mesmo deve ser situado a uma distância mínima do alinhamento da via transversal, largura, sinalização, conforme está previsto no Código de Obras e Postura do Município. Vale salientar que, quando existir controle de acesso, esse deve ter área de acúmulo com espaço suficiente para não fazer fila em via pública enquanto libera a entrada. Outro fator a ser considerado, é o estacionamento ter espaço suficiente para efetuar as manobras em área interna, sem causar perturbações ao fluxo de veículos de passagem.



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED N° 665/2019

Nº Consulta Sistema FOR2019264628	Nº Consulta CECON 118/2019	Data 16/08/2019	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 33.680,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 25.371,14	
Área do Terreno Remanescente 8.308,86	Área Construída Total do Empreendimento 11.982,18	Área Construída para Efeito de Porte 11.982,18	

PROCESSO N° 665/2019

REQUERENTE: CEARÁ DIESEL S/A

O Processo em referência trata-se acerca da Consulta de Adequabilidade Locacional objeto do Processo N° 665/2019. A Consulta de Adequabilidade Locacional N° FOR2019264628 está **DEFERIDA COM RESTRIÇÃO AMBIENTAL**.

O imóvel encontra-se inserido em Zona de Ocupação Preferencial – ZOP I e Zona de Proteção Ambiental - ZPA 1. Segundo a legislação vigente, a edificação pretendida é adequada quanto à Zona ZOP I e quanto às vias, devendo respeitar os seguintes recuos: 10 metros de frente, 10 metros de lateral e 10 metros de fundo.

Realizando análise do processo, constatou-se que parte do terreno, inclusive com uma edificação encravada, está inserido em Zona de Preservação Ambiental – ZPA I (Faixa de proteção Permanente dos Recursos Hídricos), conforme Lei Complementar nº 062/2009 – PDP. Conforme art. 279 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS, o empreendimento e as atividades enquadradas nessa área terão 36 meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição de áreas eventualmente degradadas.

Foi constatada a existência de edificação já construída no imóvel objeto desta consulta. Desta forma, é importante salientar que esta consulta é adequada para fins de Alvará de Construção de edificações novas ainda não construídas. Caso o requerente objetive reformar o imóvel existente, deverá ser dada entrada com processo físico de Acréscimo e Reforma nesta secretaria, conforme check list: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check_list - acrescimo reforma.pdf. Ficando o requerente ciente que não poderá mudar de uso ou acrescer na área construída e impermeabilizada dessa edificação na ZPA I.

Ainda, caso o requerente objetive regularizar a edificação que já está construída, deverá dar entrada com o processo físico de Regularização de Obra Construída: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check_list - regularizacao de obra construida.pdf.

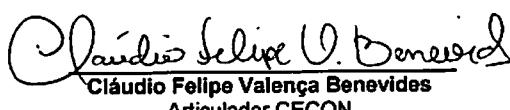
Conforme Parecer da CEAL (fl. 29) no Processo de nº 11586/2018, de acordo com a Tabela 7.1 do Anexo 7 da Lei Municipal nº 236/2017 – LCPUOS, a Avenida Aguanambi está classificada como via Expressa e possui previsão de alargamento a ser definida pela Seuma. Visto que a solução viária, para o trecho que confina o imóvel da consulta, já está executada, não há incidência da previsão de alargamento do Sistema Viário Básico sobre o imóvel.

Analizando a Cartografia atual, verifica-se que o imóvel encontra-se edificado e que o mesmo está inserido em área não parcelada. Entretanto, o imóvel é passível de enquadramento no Art. 84 da supracitada lei através do processo de Acréscimo/Reforma junto a esta Secretaria.

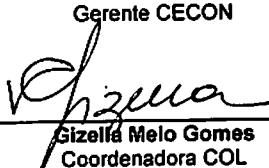
As licenças oriundas desta consulta, especialmente para o processo de Alvará de Construção ou Acréscimo/Reforma, só serão válidas, se assinado o **Termo de Ciência e Responsabilidade** na retirada desta consulta, em que o solicitante se compromete a respeitar estes limites citados anteriormente.

Caso haja divergência entre a área do terreno, a área da matrícula e a área do IPTU, o requerente deverá retificá-la nas repartições e órgãos competentes.

Fortaleza, 16 de agosto de 2019.


Cláudio Felipe Valença Benevides
Articulador CECON


Camila Claudino Leite
Gerente CECON


Gizella Melo Gomes
Coordenadora COL



CONSULTA PRÉVIA DE ADEQUABILIDADE LOCACIONAL – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
PROCESSO DATAGED N° 11586/2018

Nº Consulta Sistema FOR2018206875	Nº Consulta CECON 106/2018	Data 29/11/2018	Localização Cartográfica 14-175-738-2
Inscrição IPTU 6594417	Área Total do Terreno 16.180,00	Área do Terreno Utilizado pelo Empreendimento 7.421,17	
Área do Terreno Remanescente 8.758,83	Área Construída Total do Empreendimento 3.878,58	Área Construída para Efeito de Pórtico 3.380,45	

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1	87.05
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (1)	32.95

AVENIDA AGUANAMBI, 2213 - A - FÁTIMA - 80055401 Recuo: Frente 10,0 - Lateral 10,0 - Fundo 10,0	VIA ARTERIAL I	NÃO
---	----------------	-----

TIPO DE EMPREENDIMENTO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
451110401 COMÉRCIO POR ATACADO DE CAMINHÕES NOVOS E USADOS	ISENTO LICENÇA AMBIENTAL REGULAR ADEQUADO ADEQUADO

Resultado da Adequabilidade

Realizando análise do processo, constatou-se que parte do terreno, inclusive com uma edificação ancravada, está inserido em Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1 (Faixa de proteção Permanente dos Recursos Hídricos), conforme Lei Complementar nº 062/2009 – PDP. Conforme art. 279 da Lei nº 238/2017 – LCPUOS, o empreendimento e as atividades enquadradas nessa área terão 36 meses para encerrarem as atividades no local, providenciando a retirada de todas as estruturas instaladas e a recomposição da área eventualmente degradada.

Foi constatada a existência de edificação já construída no imóvel objeto desta consulta. Desse forma, é importante salientar que esta consulta é adequada para fins de Alvará de Construção de edificações novas ainda não construídas. Caso o requerente objective reformar o imóvel existente, deverá ser dada entrada com processo feito de Acrôscimo e Reforma nessa secretaria, conforme check list: https://urbanismo.eambiente.ftp.terra.com.br/infraestrutura/meio-ambiente/checklist/checklist_EI_acrascimo_reforma.pdf. Ficando o requerente ciente que não poderá mudar de uso ou acessar na área construída e impermeabilizada dessa edificação na área de ZPA 1.

Conforme Parecer da CEAL (fl. 29), de acordo com a Tabela 7.1 do Anexo 7 da Lei Municipal nº 238/2017 – LCPUOS, a Avenida Aguanambi está classificada como via Expressa e possui previsto de alargamento a ser definida pela Seuma. Visto que a solução viária, para o trecho que confina o imóvel da consulta, já está executada, não há incidência da previsto de alargamento do Sistoma Viário Básico sobre o imóvel.

As licenças oriundas desta consulta, especialmente para o processo de Alvará de Construção ou Acrôscimo/Reforma, só serão válidas, se assinado o Termo de Cisão e Responsabilidade na retirada desta consulta, em que o solicitante se comprometa a respeitar estes limites citados anteriormente.

**ADEQUADA
COM RESTRIÇÃO
AMBIENTAL**
após assinatura
do termo de cisão e
responsabilidade.