



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 174/2019 – COURB



PROCESSO Nº 12338/2019 – SEUMA

REQUERENTE: DALLAS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S/A

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA GLEBAS PRIVADAS

1. SOLICITAÇÃO/PLEITO

Considerando que o requerente deu início ao processo com uma proposta de parcelamento do solo, para o terreno objeto da Matrícula nº 59.789 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona, o mesmo será analisado a nível de AOP - 2ª Fase.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1. Documentação Cartorial:** Matrícula nº 59.789, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza.
- 2.2. Localização:** Rodovia BR 116, bairro Pedras.
- 2.3. Situação Fundiária:** Área não parcelada.
- 2.4. Zoneamento:** ZEDUS (BR – 116 – Trecho 04) e ZOR
- 2.5. Área Total do Terreno:** 133.400,00 m² (área da matrícula anexada ao processo); 137.481,21 m² (levantamento topográfico).
- 2.6. Cartografia 2016:** 7-33, 7-34, 7-35, 8-33, 8-34 e 8-35.

3. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Urbano da LC Nº 62/2009 (PDPFor) e suas alterações (LC nº 0101/2011 e LC nº 250/2018), bem como de acordo com a LC nº 236/2017 (LPUOS), verifica-se que o terreno está totalmente inserido na Zona Especial de Dinamização Urbanística – BR 116 – Trecho 04 (ZEDUS BR 116 – Trecho 04) e na Zona de Ocupação Restrita (ZOR).

A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) compõe o macrozoneamento do Município, enquanto que a Zona Especial de Dinamização Urbanística, como o próprio nome já faz referência, faz parte do Zoneamento Especial da Cidade. Dessa maneira, considerando o que estabelece o art. 8 da LC nº 236/2017 (LPUOS), os parâmetros urbanísticos que prevalecerão sobre o imóvel em apreço são os definidos para a ZEDUS BR 116 – Trecho 04.



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 174/2019 – COURB

ZONEAMENTO	ZEDUS BR 116 TRECHO 04
Percentual de incidência no imóvel	100%
Índice de Aproveitamento Básico	1,0
Índice de Aproveitamento Máximo	1,0
Índice de Aproveitamento Mínimo	0,0
Taxa de Permeabilidade	40%
Taxa de Ocupação	45%
Taxa de Ocupação do Subsolo	45%
Altura Máxima da Edificação	15 m
Área Mínima de Lote	150 m ²
Testada Mínima de Lote	6 m
Profundidade Mínima de Lote	25 m

- *Fração do Lote: 75 (de acordo com o anexo 2, Mapa 2, da Lei Complementar nº 236/2017 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).*

4. PARCELAMENTO

5.1 Modalidade do Parcelamento

Ao verificar as características do imóvel e do seu entorno, com base no Art. 17 da LPUOS nº 236/2017, evidencia-se que a Análise de Orientação Prévia do terreno em questão deverá observar a modalidade de **Loteamento**.

5.2 Das Áreas Públicas

Os percentuais de doação de áreas públicas são estabelecidos no anexo 3.1 – PADRÕES PARA LOTEAMENTO, da Lei Municipal nº 236/2017 - LPUOS, segundo a modalidade de parcelamento do solo. Dessa forma, tem-se o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS – PARCELAMENTO DO SOLO		
ÁREA PÚBLICA	Lei nº 236/2017	PROJETO
Área Verde	15%	20.943,53 m ² (15,23%)
Área Institucional	5%	6.874,61 m ² (5%)
Área de Fundo de Terras	5%	6.879,96 (5,01%)





Sistema Viário	Conforme AOP	20.818,04 m ² (15,14%):
Área de Largo		441,23m ² (0,32%)
Área do terreno		137.481,21 m ² (100%)

5.3 Áreas Verdes e Institucionais

As localizações das áreas verde e institucional foram traçadas pela SEUMA em conformidade com os parâmetros do art.24 da LC nº 236/2017 (LPUOS).

Destacamos que o parágrafo 2º do art.24 define ainda que para a **área verde é obrigatória** a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo das áreas verdes, de acordo com as diretrizes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

5.4 Sistema Viário Básico

Em consonância com o disposto nos artigos 233 a 247 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) nº 236 de 11 de agosto de 2017, o sistema viário básico de Fortaleza é composto por todas as vias do Município, classificadas e agrupadas nas diversas categorias estabelecidas nos Anexo 2 (Mapas 6.0, 6.1, 6.2) e Anexo 7.

De acordo com o Anexo 7 da LC nº 236/2017 (LPUOS), têm-se as seguintes previsões de implantação e alargamento viário, respectivamente:

RODOVIA BR 116	
Classificação	Via Expressa
Caixa Proposta	Caixa Atual
Trecho	Inicia na Avenida Borges de Melo e finda no Limite de Fortaleza/Itaitinga
Incidência de Alargamento	Conforme a Planta de Parcelamento

VIA COLETORA PROJETADA	
Classificação	Via Arterial I
Caixa Proposta	24,00 metros



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 174/2019 – COURB

Trecho	Inicia na Rodovia Quarto Anel Viário e finda no Limite de Fortaleza/Itaitinga
Incidência de Alargamento	Conforme a Planta de Parcelamento

5.5 Diretrizes de arruamento local

Afim de otimizar a mobilidade urbana da área e garantir que sejam respeitadas as dimensões máximas estabelecidas para as quadras, no caso, 250 metros conforme anexo 3.1 da LC nº 236/2017 (LPUOS), foram elaboradas pela COURB, seguindo os parâmetros do art. 26 desta Lei.

Frisamos que as praças de retorno das Ruas A, B e C, deverão estar seguindo os parâmetros estabelecidos no ANEXO 3.6 - DIMENSIONAMENTO DAS PRAÇAS DE RETORNO da LC nº236/2017 (LPUOS).

5. ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES

Em observância ao disposto no artigo 314 da LC Nº 062/2009 (PDPFor), as disposições de enquadramento/adequação da atividade devem seguir diretrizes da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal. O art. 64 da LC nº 236/2017 (LPUOS) determina que pôr a gleba estar inserida na Zona Especial de Dinamização Urbanística – BR 116 – Trecho 04 (ZEDUS BR 116 – Trecho 04), a adequabilidade será determinada conforme o estabelecido pelo anexo 6 desta Lei.

6. CONCLUSÃO

Considerando que o projeto apresentado, composto pelas seguintes Plantas: “Levantamento Planimétrico” (Prancha 01/02) e “Projeto de Parcelamento” (Prancha 02/02) – datadas de Novembro/2019, anexadas ao processo em 11/11/2019, atendem às diretrizes urbanísticas desta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, somos pela aprovação do mesmo em nível de **Análise de Orientação Prévia – 2ª Fase**, conforme carimbo datado em 20/12/2019.

Ressaltamos que esta Análise de Orientação Prévia não exime da necessidade dos demais trâmites do licenciamento, necessários para o prosseguimento da implantação do Loteamento, devendo haver ainda Autorização para Execução de Loteamento e respectivo Licenciamento Ambiental.





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 174/2019 – COURB



7. PRÓXIMOS PASSOS

Deverá ser protocolado junto a esta Secretaria, os processos referentes ao setor de licenciamento, que são:

7.1 Licença Ambiental Prévia

Checklist: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/checklist%20licenca%20previa%20de%20parcelamento%20do%20solo.pdf>

7.2 Licença Ambiental de Instalação

Checklist: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check%20list%20%E2%80%93%20licenca%20instalacao%20parcelamento%20do%20solo%20reparcelamento%20do%20solo.pdf>

7.3 Autorização para Execução de Loteamento

Checklist: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check-list%20-%20utorizacao%20para%20execucao%20de%20loteamento.pdf>

7.4 Aprovação Definitiva para Loteamento (Após executar as obras de infraestrutura)

Checklist: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/218-aprovacao-definitiva-de-loteamento-reloteamento>

8. TRAMITAÇÃO

Encaminha-se ao requerente.

Fortaleza, 23 de Dezembro de 2019.

Francisco Diego Domingues Daniel
Articulador da Célula de Diretrizes
Urbanas (CEDUR)

Paulo Barreto Lucena Sobrinho
Gerente da Célula de Diretrizes
Urbanas (CEDUR)

De acordo:

Marina Cavalcante Hissa
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano (COURB)

Adolfo César Silveira Viana
Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), em exercício

Prezado requerente: Para solicitação de Reanálise de Parecer Comunicado, estabelecemos de acordo com a Lei nº 9784/99, art. 59, o prazo de 10 dias sucessivos para recurso.