



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

PROCESSO Nº 2338/2019 – SEUMA

REQUERENTE: BURITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA GLEBAS PRIVADAS – 2ª FASE

1. SOLICITAÇÃO/PLEITO

O requerente solicita parcelamento do solo do imóvel em análise, com o fito de implantar empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV - faixa 1,5.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

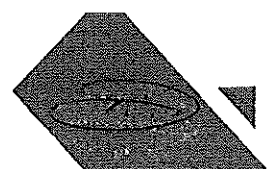
- 2.1. **Documentação Cartorial:** Matrículas nº 12.732, 12.733, 12.734, 12.735, 12.736, 12.737, 12.738 e 14.883, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis e Matrícula nº 5493 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza.
- 2.2. **Localização:** Av. do Vaqueiro, bairro Ancuri.
- 2.3. **Situação Fundiária:** Área não parcelada.
- 2.4. **Zoneamento:** ZEDUS (BR – 116 – Trecho 04) e ZOR
- 2.5. **Área Total do Terreno:** 115.957,41 m² (somatório das matrículas anexadas ao processo); 105.296,81 m² (levantamento topográfico).
- 2.6. **Cartografia 2016:** 10-33, 10-34, 11-33 e 11-34.

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Ao longo deste processo, foram sendo realizadas diversas reuniões, nas quais foram sendo discutidas e alinhadas as diretrizes de parcelamento do solo, exigidas pela legislação municipal vigente, com a proposta de parcelamento trazida pelo requerente. Considerando isso, esta análise de orientação prévia já será analisada a nível de AOP - 2ª fase.

4. 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).





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

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:

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

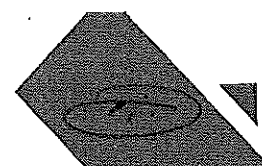
5. PARCELAMENTO

5.1 Modalidade do Parcelamento

Tendo em vista que a subdivisão do terreno em unidades juridicamente independentes para fins de edificação (parcelamento do solo), se dará com intervenções no sistema viário e que o requerente deseja implantar posteriormente, empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1,5, a modalidade de parcelamento se caracteriza como **Loteamento de Interesse Social** voltado para a construção de Conjunto Habitacional Multifamiliar.

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:





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

QUADRO DE ÁREAS – PARCELAMENTO DO SOLO		
ÁREA PÚBLICA	Lei nº 236/2017	PROJETO
Área Verde	15%	15.796,29 m ² (15%)
Área Institucional	5%	5.277,22 m ² (5,01 %)
Área de Fundo de Terras	Isento	0
Sistema Viário	Conforme AOP	15.004,69 m ² (14,25%):
Área de Largo		1.084,98 (1,03%)
Área do terreno		105.296,81 m² (100%)

Ressaltamos que o alinhamento do muro existente em alguns trechos excede os limites da gleba estabelecidos nos documentos cartoriais e que, para efeito de parcelamento do solo, o levantamento considerou as dimensões constantes nas matrículas, resultando em uma área de 105.296,81m².

Destacamos ainda que, ao considerar as dimensões dos terrenos relatadas na matrículas verificamos que a área resultante (105.296,81m²) é na realidade inferior ao somatório das áreas apontadas nas 09 matrículas (115.957,41 m²). Logo, para as etapas posteriores, será necessário a retificação das áreas dos documentos cartoriais.

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.





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

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

RUA MONSENHOR BEZERRA	
Classificação	Via Coletora
Caixa Proposta	18 metros
Trecho	Inicia na Rua Teresópolis e finda no Anel Rodoviário DNIT
Incidência de Alargamento	Conforme a Planta de Parcelamento

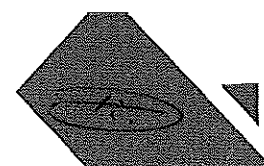
AVENIDA DO VAQUEIRO	
Classificação	Via Arterial I
Caixa Proposta	30 metros
Trecho	Inicia na BR-116 e finda na Rua Raimundo Monteiro
Incidência de Alargamento	Conforme a Planta de Parcelamento

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, as diretrizes de duas vias locais que incidem sobre a gleba em apreço, são elas:

VIA LOCAL 01	
Caixa Proposta	14 metros
Trecho	Inicia em na Avenida do Vaqueiro e finda na Via Local 02
VIA LOCAL 02	
Caixa Proposta	14 metros
Trecho	Inicia na Rua Estocolmo e finda em praça de retorno.

Frisamos que a praça de retorno da Via Local, projetada ao sul do terreno, deve estar seguindo os parâmetros estabelecidos no ANEXO 3.6 - DIMENSIONAMENTO DAS PRAÇAS DE RETORNO da LC nº236/2017 (LPUOS).





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

Considerando as diretrizes viárias estabelecidas em lei, deverá ser doada ao Município uma área de 15.004,69m² (14,25%).

6. 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.

7. 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, anexada ao processo em 03/12/2019, 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 11/12/2019.

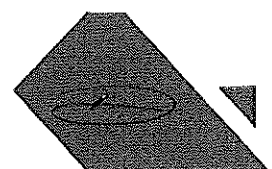
Ressaltamos que esta Análise de Orientação Prévia não exime da necessidade dos demais trâmites do licenciamento, necessários para o prosseguimento da implantação do Loteamento, devendo haver ainda Autorização para Execução de Loteamento e respectivo Licenciamento Ambiental.

8. PRÓXIMOS PASSOS

Realizar primeiramente a retificação das áreas indicadas nos documentos cartoriais para que posteriormente possam ser protocolados junto a esta Secretaria os processos referentes ao setor de licenciamento que são:

8.1 Licença Ambiental Prévia

Checklist: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/checklist_licenca_previa_de_parcelamento_do_solo.pdf





COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

PARECER / COMUNICADO Nº 169/2019 – COURB

8.2 Licença Ambiental de Instalação

Checklist: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/checklist/check_list_%E2%80%9393_licenca_instalacao_parcelamento_do_solo_reparcelamento_do_solo.pdf

8.3 Autorização para Execução de Loteamento

Checklist: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/check-list/check-list_utorizacao_para_execucao_de_loteamento.pdf

8.4 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>

9. TRAMITAÇÃO

Encaminha-se ao requerente.

Fortaleza, 11 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)

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)

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.