

Estudo de Viabilidade – LUOS Fortaleza

Templo Religioso – Centro

AO CLIENTE: CEARÁ SEGURANÇA DE VALORES

Esse estudo baseia-se na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza (Lei complementar nº 236, 11 de agosto de 2017), porém a garantia dos corretos índices e do potencial construtivo do terreno em análise só é garantida mediante consulta prévia na Prefeitura.

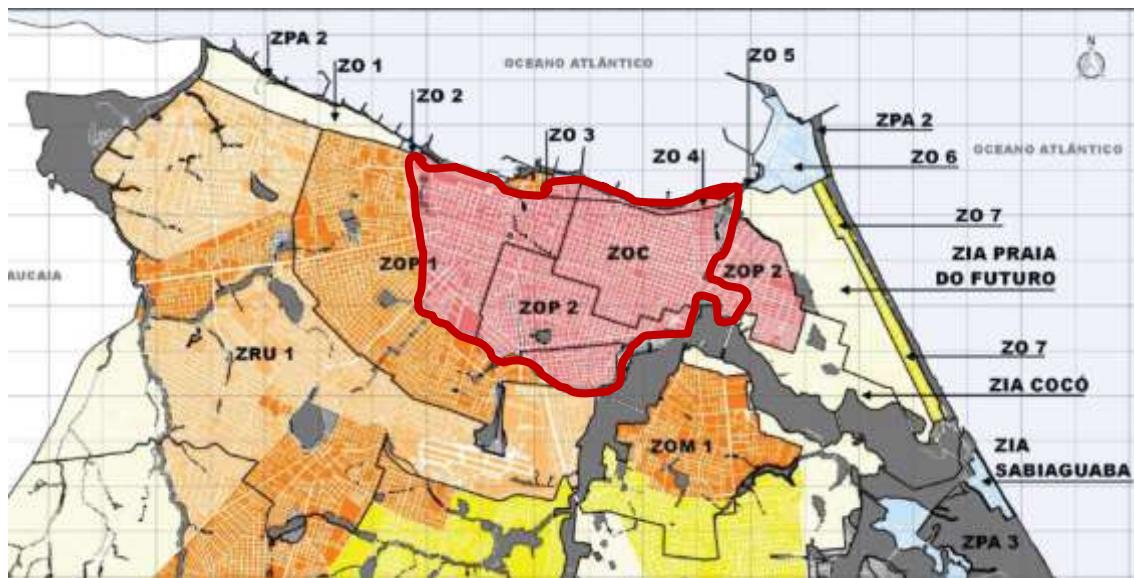
A completa análise do potencial construtivo do terreno necessita de um estudo preliminar baseado no programa de necessidades demandado pelo cliente e por levantamento topográfico preciso do terreno.

O estudo tem como objetivo localizar as melhores áreas no centro de Fortaleza para a construção de um templo religioso de acordo com o Plano Diretor de Fortaleza.

1. Macrozoneamento Zoneamento Urbano

As Macrozonas (em vermelho nos mapas abaixo) que mais se aproximam da região do centro são:

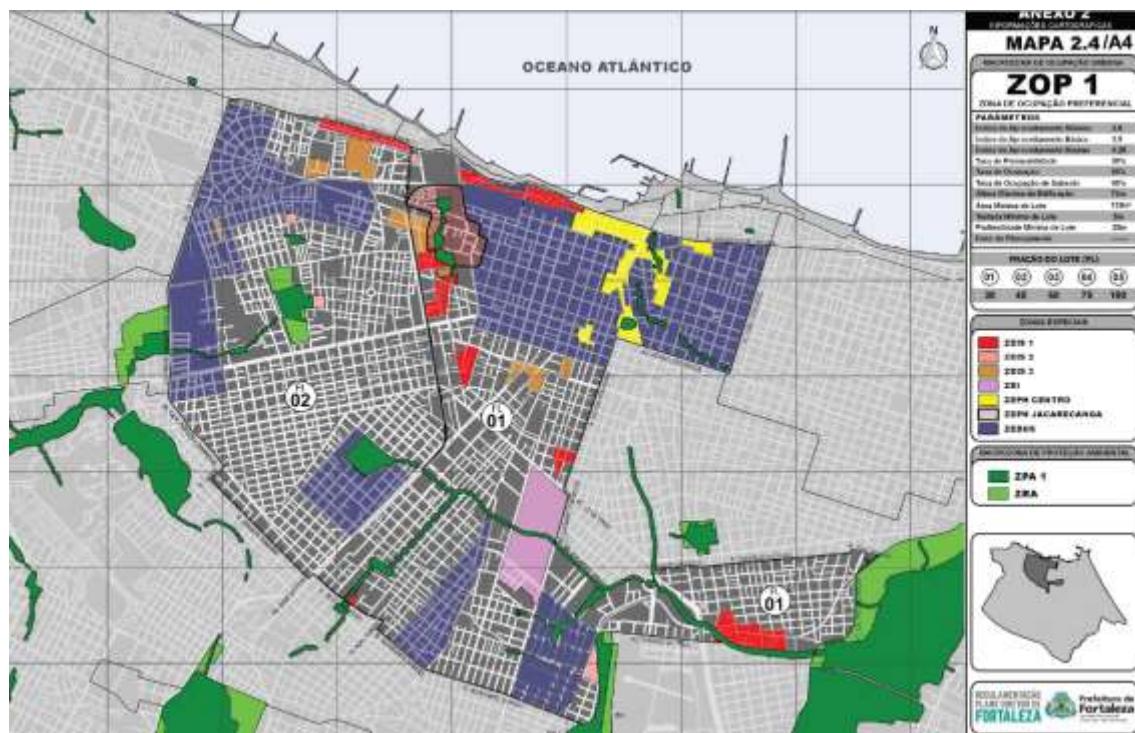
- ZOP 1 (Zona de Ocupação Prioritária 1)
- ZOP 2 (Zona de Ocupação Prioritária 2)
- ZOC (Zona de Ocupação Consolidada)



2. Microzoneamento Urbano

Dentro dessas Macrozonas, existe microzonas com índices e restrições que se sobrepõem ao Macrozoneamento. Ver mapas abaixo:

ZOP 1 e Microzonas:



ZOP 2 e Microzonas:



ZOC e Microzonas:



As microzonas inseridas na área do centro de Fortaleza são:

- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEDUS
- ZPA 1
- ZPA 2
- ZRA
- ZEPH Centro
- ZEPH Jacarecanga



3. Classificação da atividade por grupo

O uso de Templo Religioso com 10.000,00 m² encaixa-se no uso EAR / PGV2 (Equipamentos para Atividade Religiosa / Pólo gerador de tráfego 2), como mostra tabela abaixo:

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: INSTITUCIONAL

TABELA 5.21 SUBGRUPO – EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE RELIGIOSA - EAR

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE CA	PORTE m ² (obs.1)	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
91.91.01	Mosteiro.	3PE	Qualquer	Sera objeto de estudo.
91.91.02	Seminário.	3PE	Qualquer	Sera objeto de estudo.
91.91.03	Convento.	3PE	Qualquer	Sera objeto de estudo.
91.91.04	Templo Religioso (igreja, culto, etc).	1 2 PGV1 PGV2 PGV3-EIV	Até 500 501 a 2000 2001 a 5000 5001 a 10.000 Acima de 10.001 (obs.2)	1 vaga / 200 m ² A.C.C.
91.91.05	Casa Religiosa (atividades assistenciais).	1	Qualquer	1 vaga / 200 m ² A.C.C.

LEGENDA

A.T.	Área do Terreno	A.C.C.	Área de Construção Computável	PE	Projeto Especial
A.U.	Área Útil, excluída a área destinada a estacionamento	PGV	Polo Gerador de Viagens	EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.

OBSERVAÇÕES

- 1 Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento 2 Exige a apresentação do EIV para empreendimentos com área construída superior a 10.001m²

4. Adequabilidade do Uso à Zona

As Zonas citadas no item 1 (ZOC 1, ZOC 2, ZOC) permitem todos os usos, porém é preciso cuidado ao escolher um terreno nessas zonas, pois podem se localizar também em microzonas (item 2) que sobrepõem o macrozoneamento em termos de índices e de restrições de uso.

5. Índices das Zonas

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO ANEXO 4.2 - MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA										
ZONAS DE OCUPAÇÃO		ZOP 1	ZOP 2	ZOC	ZRU 1	ZRU 2	ZOM 1	ZOM 2		ZOR
Zona de Ocupação Preferencial 1	Zona de Ocupação Preferencial 2	Zona de Ocupação Comum	Zona de Reassessiação Urbana 1	Zona de Reassessiação Urbana 2	Zona de Ocupação Moderada 1	Zona de Ocupação Moderada 2	Silvária 1	Silvária 2		Zona de Ocupação Reservada
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		30	30	30	30	30	40	40	40	40
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	60	60	60	60	60	50	50	50	45
	SUBSOLO	60	60	60	60	60	50	50	50	45
INDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	3,00	2,00	2,50	2,00	1,50	2,00	1,00	2,00	1,00
	MÍNIMO	0,25	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00
	MÁXIMO	3,00	3,00	2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	2,00	1,00
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)		-	0,50	-	-	-	0,75	0,75	-	-
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		72,00	72,00	72,00	48,00	48,00	72,00	48,00	72,00	15,00
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	PROFOUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	ÁREA (m²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	150,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	-	-	-	-	-	-
		2	45	-	45	45	45	45	45	-
		3	-	-	60	60	-	-	-	-
		4	-	-	-	75	75	75	-	-
		5	-	-	100	100	-	100	-	100

OBSERVAÇÕES									
1	De acordo com os termos do projeto a que se refere o art. 21º da Lei Complementar nº101, de 30 de dezembro de 2011 : DOM 29/01/2012								
OBSERVAÇÃO GERAL									
Para todo o terreno, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sólidos ou perfurados e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.									

6. Adequação à Zona e ao Sistema Viário

Por ser um pólo gerador de tráfego nível 2, o templo só será viável caso o terreno possua alguma frente para uma Via Expressa, uma Via Arterial I, ou uma Via Coletora, nas demais vias o uso é inadequado, como mostra a tabela abaixo:

ANEXO 8 - NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 - ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO																			
TABELA 8.21 - GRUPO INSTITUCIONAL - SUBGRUPO EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE RELIGIOSA - EAR																			
CLASSE	USO	VIA EXPRESSA			VIA ARTERIAL I			VIA ARTERIAL II			VIA COLETORA			VIA COMERCIAL			VIA LOCAL		
		RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	USO	RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	USO	RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	USO	RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	USO	RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	USO	RECUOS (m)	NORMAS Área: 8,2	
1	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10
2	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10	-	A	10	10
3PE		SERÁ OBJETO DE ESTUDO																	
POV1	A	10	10	10	7	A	10	10	10	7	I	-	-	10	A	7	3	3	
POV2	A	10	10	10	6,7	A	10	10	10	2,7	I	-	-	10	A	6,7	1	1	
POV3	A	10	10	10	6,7	I	-	-	10	I	-	-	10	I	-	-	10		
LEGENDA																NORMAS			
NE	Projeto Especial	A	Adequado																
POL	Pólo Gerador de Viagens	I	Inadequado																
SE	Sent. Ofício de Estudo																		
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			

7. Conclusão

É preciso localizar um terreno situado em alguma via com a classificação **Expressa**, **Arterial I**, ou **Coletora** dentro das Macrozonas **ZOP 1, ZOP 2, ou ZOC**, como mostra a figura abaixo:



Considerando que os templos em sua maioria são edificações normalmente de apenas 1 pavimento, é necessário um terreno de no máximo aproximadamente 16.700,00 m² para atender ao zoneamento proposto e aos recuos (10 m) exigidos pelas vias que permitem a atividade.