

## 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.

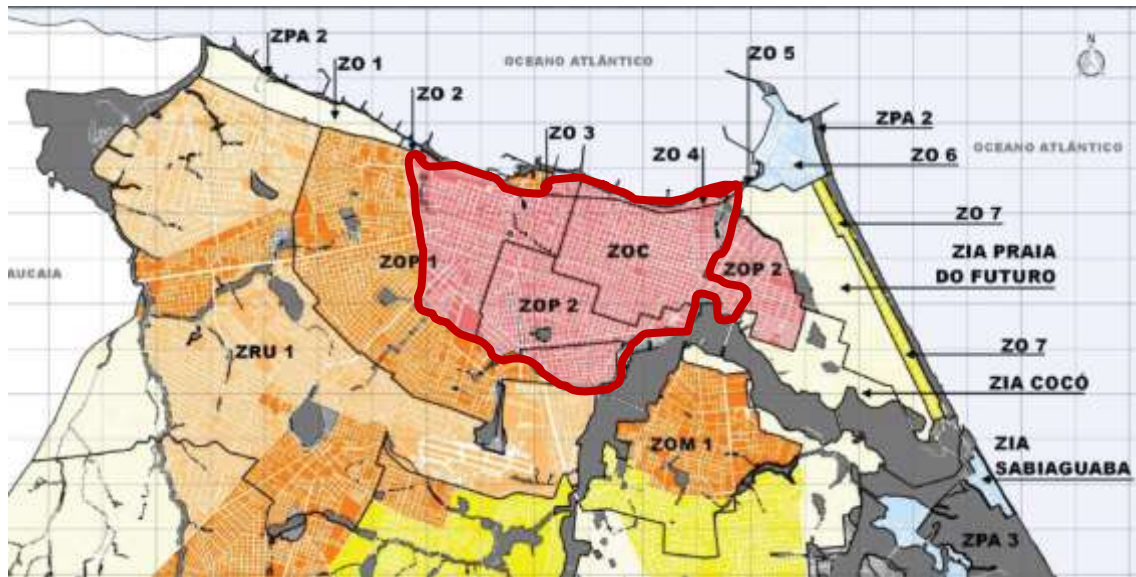
A completa análise do potencial construtivo do terreno necessita de um estudo preliminar baseado no programa de necessidades demandado pelo cliente e por levantamento topográfico preciso do terreno.

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)







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

### 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.



## 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 m<sup>2</sup> para atender ao zoneamento proposto e aos recuos (10 m) exigidos pelas vias que permitem a atividade.