



Fortaleza

PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

171ª Reunião Extraordinária da
Comissão Permanente de
Avaliação do Plano Diretor
(CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

PAUTAS

01 Aprovação da Ata da 170ª Reunião Extraordinária da CPPD



02 Processo Nº S2024069986 - SEUMA - Isamara de Souza Braga
Outorga Onerosa de Alteração de Uso / Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)



03 Processo Nº S2024084959 - SEUMA - Análise de Orientação Prévia Para Projeto Especial
Superintendência de Obras Públicas - SOP



01

APROVAÇÃO

ATA DA 170ª REUNIÃO DA CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

02

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – OOAU

Processo Nº S2024069986 - SEUMA
ISAMARA DE SOUZA BRAGA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Martins de Lima, n° 741, Parque Presidente Vargas

Fonte: Aerofoto 2021 editada

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PDP Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

LPUOS Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

OOAU Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

Classificação Via local: Rua Martins de Lima e
Zona: Zona de Recuperação Urbanística 2 (ZRU 2)

Consulta Consulta de Adequabilidade locacional nº FOR2024491671

Área Edificação existente: Área Terreno – 907,50m²; Área Construída: 208,09m²



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

ATIVIDADES EXERCIDAS

CNAE / CÓDIGO LPUOS	ATIVIDADE	GRUPO / SUBGRUPO / CLASSE	ADEQUABILIDADE À VIA
561120501 / 55.21.22	Bar; Drinks	Serviços (SAL) Classe 1	Adequado
472370001 / 52.24.81	Comércio varejista de bebidas	Comercial (CV) Classe 1	Adequado
561120101 / 55.21.21	Serviço de alimentação e lazer	Serviços (SAL) Classe 1	Adequado
561120201 / 55.22.01	Lanchonete	Serviços (SAL) Classe 1	Adequado
823000101 / 92.31.23	Promoção e/ou produção de eventos	Serviços (PS) Classe 1	Adequado
823000201 / 92.39.84	<u>Boate/Danceteria</u>	Serviços (SAL) Classe 3	Inadequado*

* Adequação da atividade em conformidade à tabela 8.8 da LPUOS e ao artigo 11 da Lei nº 0343/2022 para transposição de uso para classificação funcional da via imediatamente superior.

VALOR DA OOAU **R\$ 15.792,41**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Processo Nº S2024069986 - SEUMA
ISAMARA DE SOUZA BRAGA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO

A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os empreendimentos geradores de impactos estão condicionadas à elaboração do estudo de impacto de vizinhança (EIV) e sua aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), conforme o art. 198 do PDPFOR (Lei Complementar 62/2009).

Conforme Art. 198 do Plano Diretor (LC nº 62/2009).



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CONTEÚDO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

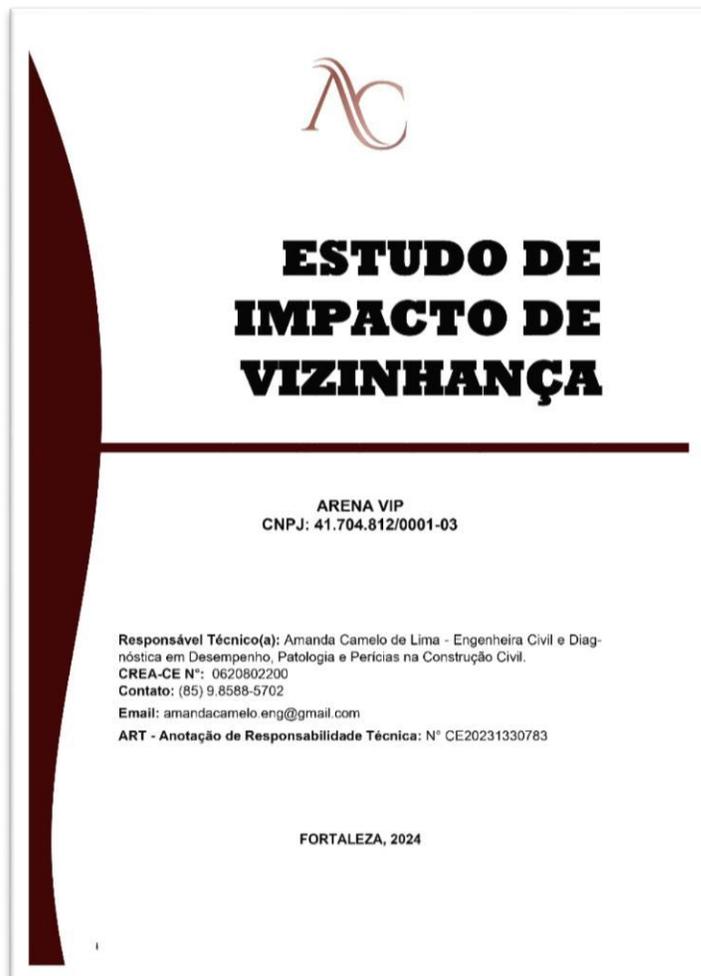
O EIV é um estudo a ser elaborado pelo empreendedor e deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, no sentido de prognosticar os impactos e propor medidas mitigadoras e compensatórias.

IMPACTOS À
VIZINHANÇA

MEDIDAS
MITIGADORAS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ISAMARA DE SOUZA BRAGA



ATENDEU INTEGRALMENTE

AOS IMPACTOS IDENTIFICADOS E AS MEDIDAS
MITIGADORAS ESTABELECIDAS E APRESENTADAS A
SEGUIR:



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

MEDIDAS MITIGADORAS DE NATUREZA URBANÍSTICA

EMISSÃO SONORA

- Adoção de medidas rigorosas para o controle de ruídos, mediante o monitoramento regular dos níveis sonoros gerados, garantindo o cumprimento dos limites estabelecidos pelas normas vigentes.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

MEDIDAS MITIGADORAS DE NATUREZA URBANÍSTICA

QUESTÕES DE ORDEM PÚBLICA

- Garantir a segurança dos frequentadores e da vizinhança por meio da contratação e atuação de equipe de segurança privada.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

MEDIDAS MITIGADORAS DE NATUREZA URBANÍSTICA

GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E RECICLÁVEIS

- Realização de parceria com cooperativas de catadores para a realização da coleta e destinação adequada de materiais recicláveis.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

MEDIDAS MITIGADORAS DE NATUREZA URBANÍSTICA

SOBRECARGA DO SISTEMA VIÁRIO LOCAL

- Realizar estudo detalhado para compreender o potencial aumento do tráfego causado pelo empreendimento e identificar os pontos críticos que podem sofrer tal sobrecarga;
- Implementar medidas de controle de tráfego, como sinalização adequada, semáforos ajustados, rotas alternativas e possíveis melhorias na infraestrutura viária local;
- Trabalhem conjunto com as autoridades municipais para antecipar as necessidades de melhorias na infraestrutura viária do bairro, buscando soluções para mitigar tal sobrecarga;
- Elaboração do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego (RIST) que deverá ser submetido à análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC). A análise do estudo deverá ser apresentado à SEUMA no momento da emissão do Alvará.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ACOMPANHAMENTO DAS MEDIDAS MITIGADORAS

EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO

Art. 161 (Código da Cidade)

Parágrafo único. O certificado de conclusão de edificação (Habite-se) e o Alvará de Funcionamento dos empreendimentos e atividades que sejam exigidos o EIV serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2024069986 - SEUMA

Isamara de Souza Braga

Transposição
de uso ao
sistema viário

N° 92.39.84
Boate/Danceteria

Estudo de
Impacto de
Vizinhança



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

03

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

Processo Nº S2024084959 - SEUMA
SUPERINTENDÊNCIA DE OBRAS PÚBLICAS - SOP



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

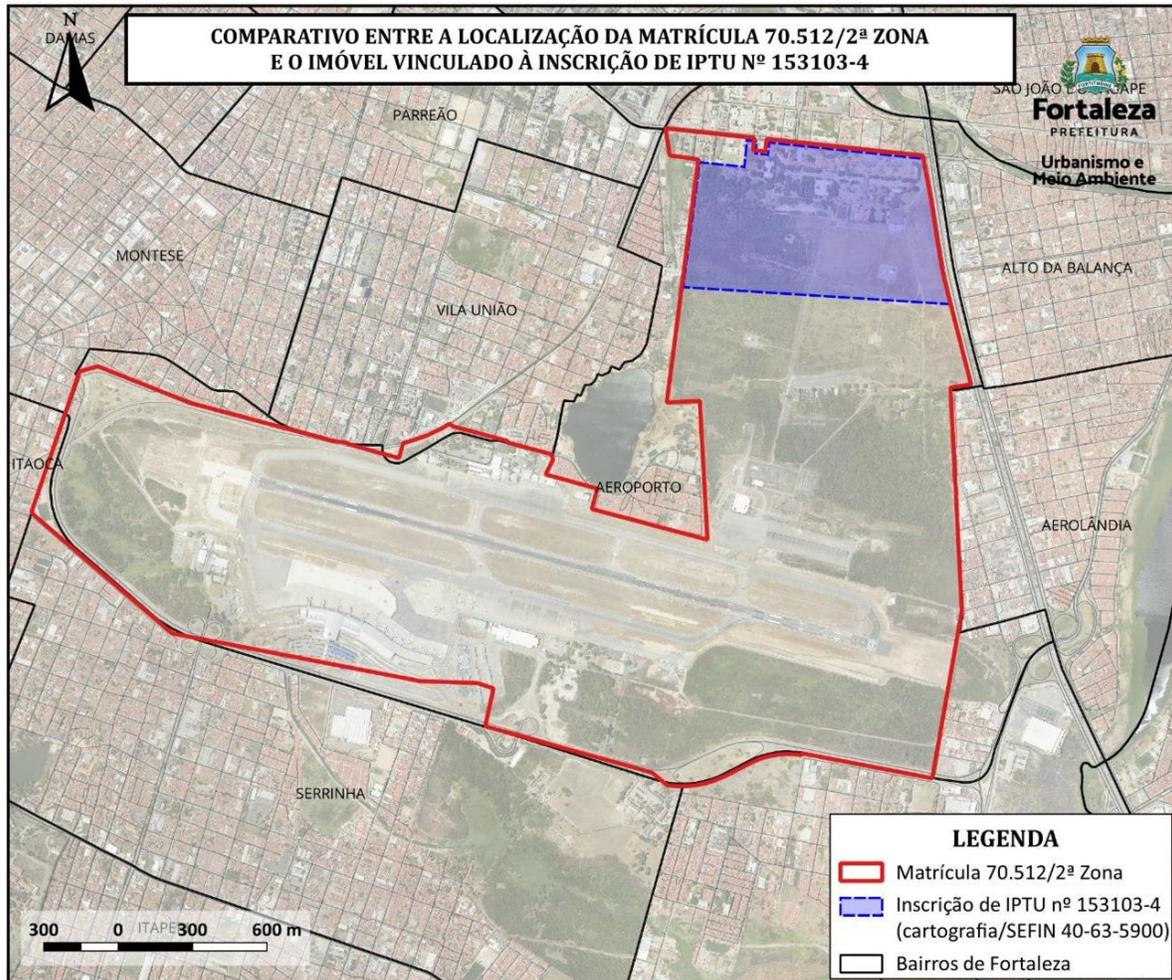


Figura 3: Em vermelho Área da Matrícula 70.512 /2ª Zona, em roxo área de intervenção.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Borges de Melo nº 205, bairro Aeroporto (Base Aérea de Fortaleza);

ZONA: Zona Especial Institucional - Aeródromo Pinto Martins;

ATIVIDADE PRINCIPAL: Ensino Superior (Projeto Especial);

DOCUMENTO CARTORIAL: Matrícula 70.512 2ª Zona (5.136.103,42 m²)

OS RESPONSÁVEIS PELAS **ZONAS ESPECIAIS INSTITUCIONAIS** DEVERÃO PRODUZIR PLANO DIRETOR ESPECÍFICO (PDE) PARA **ORGANIZAÇÃO INTERNA DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.**

DIVISÃO JURÍDICA ÁREA AEROPORTUÁRIA

ÁREA MILITAR: De responsabilidade da Força Aérea Brasileira;

ÁREA CIVIL: FRAPORT - BRASIL (Conforme Contrato de Concessão da área do Aeroporto de Fortaleza);

ÁREA ESPECIAL: Localizadas nas adjacências do aeroporto, são utilizadas exclusivamente pelo Comando da Aeronáutica (COMAER) para a prestação dos serviços de navegação aérea, tais como radares e torre de controle;

OS RESPONSÁVEIS PELA ÁREA MILITAR E CIVIL, ATÉ O MOMENTO, NÃO SUBMETERAM O PDE PARA APROVAÇÃO NESTA COMISSÃO

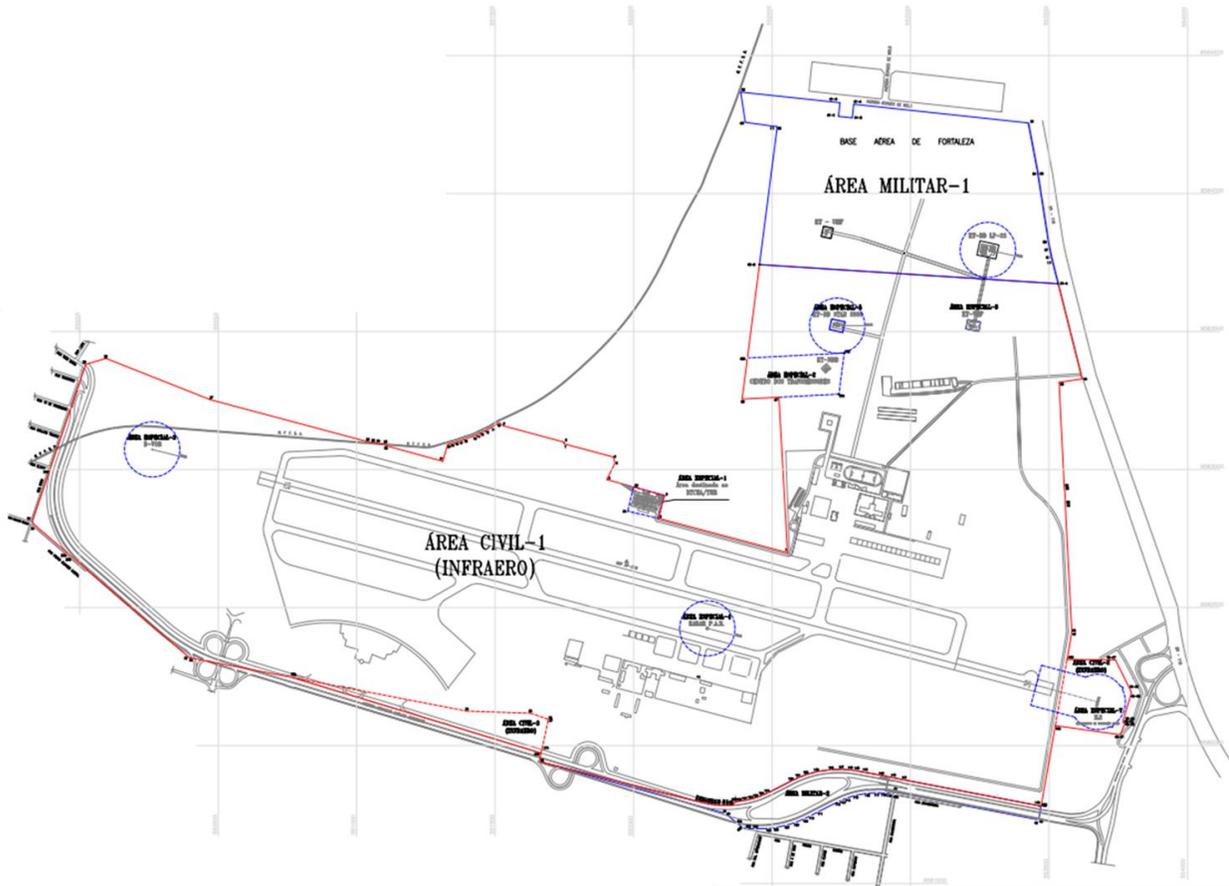


Figura 4: Situação jurídica da área da ZEI - do Aeródromo Pinto Martins, presente no contrato de concessão de uso

COMPLEXO DO INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

- ITA -

O projeto contempla a urbanização de três quadras, com novas vias e o prolongamento de vias existentes na Base Aérea de Fortaleza. Inclui a construção de uma biblioteca/auditório, alojamento para alunos e a sede do primeiro instituto tecnológico de engenharia aeronáutica do Nordeste.

QUADRAS INTERNAS CONFORME PROJETO	ATIVIDADE LPUOS (LC Nº 236/2017)	
	NOME	GRUPO / SUBGRUPO / CLASSE
QUADRA 01 (Alojamentos)	Hotel.	Serviços (H) PGV1
QUADRA 02 (Biblioteca e Auditório)	Biblioteca de Bairro ou especializada.	Institucional (ECL) 3PE
QUADRA 03 (Prédio das Engenharias)	Educação Superior (Graduação e Pós-graduação)	Serviços (SE) 2PE-EIV



Figura 5: Projeto Urbanístico do Complexo Tecnológico de Aeronáutica

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- ÁREA NÃO PARCELADA -

ÁREA MILITAR (RESPONSABILIDADE DA FORÇA
AÉREA: aproximadamente 612.613,735 m²;

PARCELAMENTO EM ZEI
SEGUE PLANO DIRETOR
ESPECÍFICO

A LEI NÃO PREVÊ
DISPOSITIVO LEGAL PARA
CONTINUIDADE DA
ANÁLISE SEM PDE

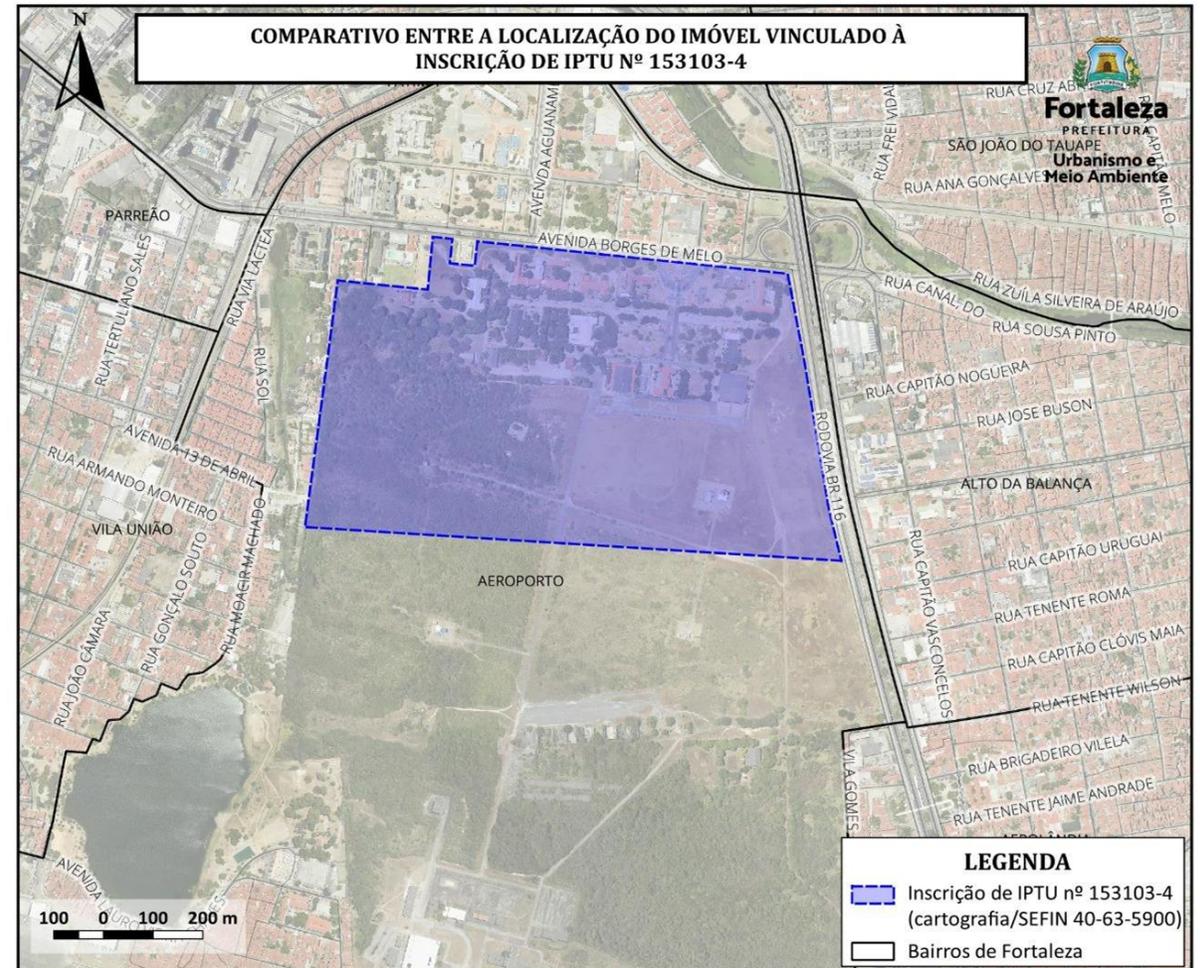


Figura 6: Localização do Empreendimento, demarcação Matrícula CRI 2ª ZONA nº 70.512. Fonte: QGIS.

PROJETO URBANÍSTICO

ESTRUTURA DO PROJETO URBANÍSTICO DO ITA ;

VIAS INTERNAS
(NÃO PÚBLICAS)

QUADRAS INTERNAS
(CONTORNADA POR VIAS
INTERNAS)

CONTROLE DE ACESSO À
ÁREA MILITAR

O parcelamento da área (divisão das matrículas) deverá ser realizado acompanhado do PDE, uma vez que é extraordinário e específico para o caso em tela.



Figura 7: Localização do Empreendimento, demarcação Matrícula CRI 2ª ZONA nº 70.512. Fonte: QGIS.

TERMO DE COMPROMISSO PARA APRESENTAÇÃO COMPULSÓRIA DE PLANO DIRETOR ESPECÍFICO

AOP para Projeto Especial apreciará a possibilidade de assinatura, pelo requerente, de termo de compromisso a ser elaborado nesta SEUMA, com apoio da Procuradoria Geral do Município, se prontificando a apresentar, em prazo a ser estabelecido, o PDE da ZEI, para que sejam concluídos os trâmites de parcelamento do solo

Enquanto o termo estiver vigente, poderá haver
emissão dos documentos necessários à construção

DIMENSÃO DA QUADRA INTERNA

Para fins de avaliação do projeto urbanístico

Na ausência do Plano Diretor Específico para a ZEI do Aeródromo Pinto Martins, a análise utilizou os valores dos anexos 3.1 da LPUOS (LC nº 236/2017).

O Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), enquadra-se nos subgrupos de classificação das atividades residenciais e deve adotar testadas máximas de 250 metros para quadras internas, conforme o Art. 19 da LPUOS, referente a uso residencial.

ANEXO 3 - PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO
ANEXO 3.1 PADRÕES PARA LOTEAMENTO

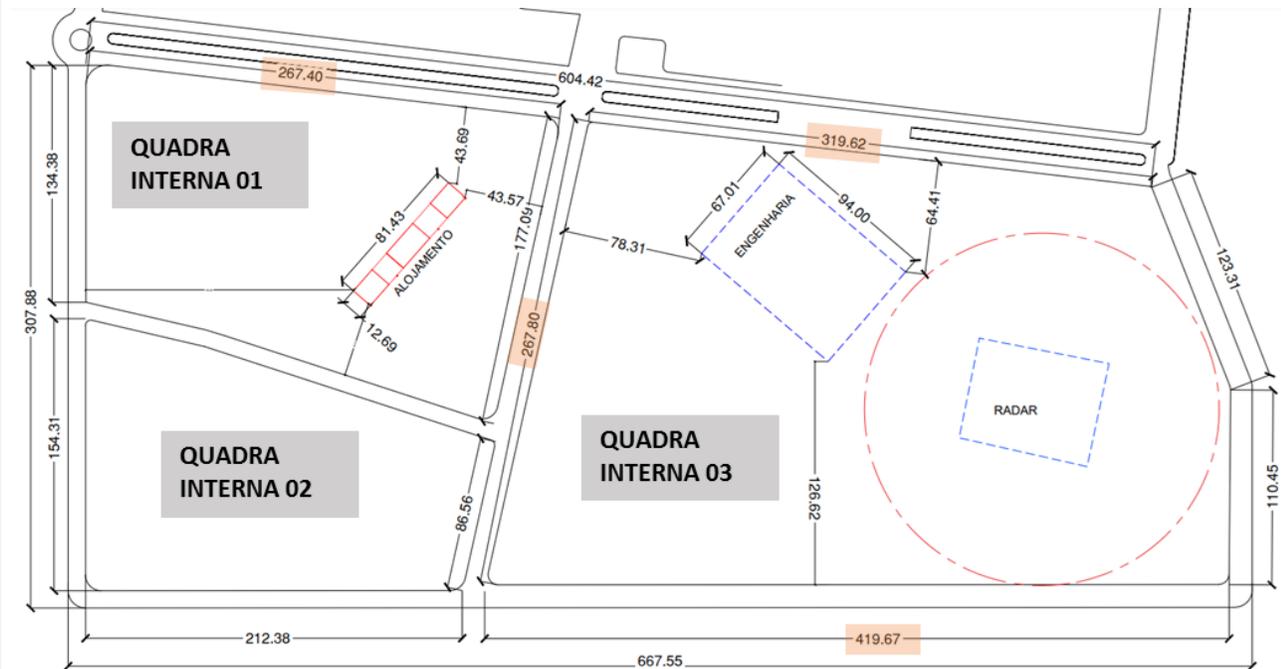
TIPO/PARÂMETROS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL		INDUSTRIAL	
		CONJUNTO HABITACIONAL			REASSENTAMENTO POPULAR
		UNI	MULTI		
TESTADA MÁXIMA DA QUADRA (m)	250,00	250,00	200,00	300,00	
TESTADA MÍNIMA DA QUADRA (m)	50,00	40,00	30,00	100,00	
ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	Observar a zona ou zona especial (ver Anexo 4)	125,00	60,00	1.000,00	
TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	Observar a zona ou zona especial (ver Anexo 4)	5,00	4,00	20,00	

DO PROJETO URBANÍSTICO

O projeto apresentado possui duas quadras internas com testadas superiores à 250 metros, são elas:

Quadra Interna 01: possui 267,40 metros (ao norte), excedendo em 17,40 metros.

Quadra Interna 03: possui 319,62 metros (ao norte), excedendo em 69,62 metros; 419,67 metros (ao sul), excedendo em 169,67 metros; e 267,80 metros (a oeste), excedendo em 17,80 metros.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

FLEXIBILIZAÇÃO DA CONDICIONANTE PARA PARCELAMENTO DO SOLO

PLEITO: FLEXIBILIZAÇÃO DO TAMANHO DAS TESTADAS DE
QUADRA

AMPARO LEGAL

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE), poderá apreciar a **alteração dos parâmetros urbanos do parcelamento do solo e da ocupação**, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 181 da LPUOS (LC nº 236/2017)

ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: RECUOS MÍNIMOS

A Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial **apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação** referente aos recuos mínimos adotados, na forma exposta:

Define-se, para este caso específico, os seguintes recuos para todas as atividades exercidas no Complexo do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA)

Campus Fortaleza: **7,00 metros de frente, 3,00 metros nas laterais e 3,00 metros nos fundos.**

ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DOS ESTUDOS ESPECÍFICOS

Ficam os responsáveis pelo Complexo do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) Campus Fortaleza por apresentar, em prazo a ser estabelecido, o **Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), bem como o **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, que deverá ser submetido à apreciação e deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

DELIBERAÇÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

S2024084959 – SUPERINTENDÊNCIA DE OBRAS PÚBLICAS (SOP)

1. Flexibilização da Condicionante de Parcelamento do Solo;
2. Flexibilização da Dimensão da Quadra Máxima, estabelecida no Anexo 3.1 da LPUOS (LC 236/2017);
3. Definição do Parâmetro Urbano de Ocupação referente ao Recuo Mínimo.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
de Fortaleza

(85) 3105-1041