



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

**RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)**

RELATÓRIO Nº 08/2022 – CENOR

PROCESSO Nº S2022035766 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA - SEINF

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo que originou a solicitação, nº S2022035766, trata-se de uma Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial visando a implantação de três equipamentos públicos (Centro Urbano de Cultura, Arte, Ciência e Esporte, Escola de ensino fundamental e uma Creche) em terrenos confinantes, no bairro Cais do Porto, s/nº. Os lotes estão inseridos, de acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº 062/2009 em Zona de Interesse Ambiental – ZIA 2 (Praia do Futuro). As vias para as quais faz frente são classificadas como Via Coletora e Via Local.

A solicitação refere-se a três equipamentos, respectivamente se tratando de:

- i. Especificações e flexibilização de parâmetros para a atividade de **Centro Social Urbano**, pertencente ao Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer - ECL, Classe 3PE, conforme Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LC nº 236/2017), relativo ao Centro Urbano de Cultura, Arte, Ciência e Esportes;
- ii. Flexibilização de parâmetros para a atividade de **Ensino Fundamental (1º Grau)**, pertencente ao Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação, Classe PGV 2 - EIV (acima de 2500 m²), conforme Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LC nº 236/2017), relativos à Escola de Ensino Fundamental Maria Felício Lopes;
- iii. Flexibilização de parâmetros para a atividade de **Creche**, pertencente ao Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação, Classe PGV 1 (de 1001 até 2500 m²), conforme Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LC nº 236/2017), relativos ao Centro de Educação Infantil – CEI Maria Felício Lopes.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Em conformidade com o Artigo 174 da Lei Complementar de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LC nº 236/2017) todo e qualquer Projeto Especial, antes da sua implantação no Município, deverá ser previamente submetido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), para Análise de Orientação Prévia (AOP/PE).

Tendo em vista a natureza pública das atividades, a classificação como Projeto Especial e importância para o desenvolvimento da comunidade em que se insere, esta Célula de Normatização expõe a solicitação de **definição de parâmetros urbanos de ocupação para a atividade de Centro Social Urbano**, e a **flexibilização de parâmetros para as atividades de Ensino Infantil e Creche de acordo com os projetos apresentados**, sendo necessário, portanto a submissão do pleito à deliberação em CPPD. Ressalta-se que a aplicação desses parâmetros é somente para os casos específicos apresentados no presente relatório.



Figura 1 – Mapa de localização/situação. Fonte: Google Satélite

Célula de Normatização – CENOR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

2. CARACTERIZAÇÃO DOS PLEITOS

2.1 – CENTRO URBANO DE CULTURA ARTE CIÊNCIA E ESPORTE (CUCA)

O projeto compreende um Centro Urbano de Cultura, Arte, Ciência e Esporte, pertencente a Rede Cuca, que tem como finalidade a proteção social e oferta de oportunidades através da disponibilidade de cursos, práticas esportivas, formações e produções na área de comunicação. O CUCA será implantando conjuntamente à Escola Municipal de Ensino Fundamental e ao Centro de Educação Infantil Maria Felício Lopes.

O projeto do Cuca Vicente Pinzón conta com área construída total de 9.717,16 m², e contempla em seu programa de necessidades espaços destinados a diversos usos, como bloco administrativo educacional/ biblioteca, *coworking*, teatro, salas de audiovisual, salas dança e artes maciais, piscina, quadra poliesportivas, espaço para *crossfit*, apoio técnico, praça coberta, campo *society*, *skatepark*, quadra de areia, anfiteatro e apoios externos, sendo estes distribuídos em dois pavimentos.



Figura 2 – Projeto do CUCA Vicente Pinzón. Fonte: Imagem anexada pelo requerente no processo.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

2.2. ESCOLA MUNICIPAL MARIA FELÍCIO LOPES

O objetivo do projeto é prover uma infraestrutura capaz de garantir o atendimento à população do bairro Cais do Porto e adjacentes, quanto à demanda de ensino existente.

O programa da Escola foi dividido em dois blocos distintos: um vinculado ao ensino teórico e um ao ensino esportivo (quadra poliesportiva e vestiários) totalizando uma área construída total de aproximadamente 4.864,27 m². A escola de ensino fundamental conta com a parte administrativa, serviços e lazer no térreo. Nos demais pavimentos estão dispostas as salas de aula, laboratórios e biblioteca que podem ser acessadas através de escadas ou rampas.



Figura 3 – Projeto da nova sede da escola municipal Maria Felício Lopes.
Fonte: Imagem anexada pelo requerente no processo.

2.3. CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL - CEI MARIA FELÍCIO LOPES

O projeto do CEI prevê a construção de uma única edificação, com pavimento térreo e superior, totalizando uma área construída de 1.002,26m².

O térreo dispõe dos setores administrativos, de serviços, lazer e de salas de aula para as crianças de 1 a 2 anos. No pavimento superior foram dispostas as salas de aula para crianças de 2 a 6 anos, pátio



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

coberto e a sala dos professores. Os ambientes do 1º pavimento poderão ser acessados através de escada e rampa.



Figura 4 – Imagem do projeto da Creche Maria Felício Lopes. Fonte: Imagem anexada pelo requerente no processo

3. ATIVIDADES CONFORME LPUOS (LC Nº 236/2017)

3.1 – CENTRO URBANO DE CULTURA ARTE CIÊNCIA E ESPORTE (CUCA)

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017, prevê no Grupo Institucional - Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer (Tabela 5.20), uma atividade análoga ao que foi descrito em Centro Social Urbano código 85.32.41, classificada como **Projeto Especial** na Classe 3PE, classificada pela tabela abaixo:

ANEXO 5

TABELA 5.20 – Grupo: Institucional | Subgrupo: Equipamentos para Cultura e Lazer - ECL

Código	Atividade	Classe ECL	Porte (obs. 1)	Nº Mín. de Vagas de Estacionamento
--------	-----------	------------	----------------	------------------------------------



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

85.32.41	Centro Social Urbano.	3PE	Qualquer	Será objeto de estudo.
----------	-----------------------	-----	----------	------------------------

Obs. 1 - Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

3.2 – ESCOLA MUNICIPAL MARIA FELÍCIO LOPES

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017, prevê no Grupo Serviços - Subgrupo Serviços de Educação (Tabela 5.11), uma atividade análoga ao que foi descrito em Ensino Fundamental (1º Grau) código 80.15.20, classificada como **Projeto Especial** na Classe PGV1, classificada pela tabela abaixo:

ANEXO 5

TABELA 5.11 – Grupo: Serviços | Subgrupo: Serviços de Educação - SE

Código	Atividade	Classe SE	Porte (obs. 1)	Nº Mín. de Vagas de Estacionamento
80.15.20	Ensino Fundamental (1º Grau).	PGV2 - EIV	(Acima de 2500 m ²) obs 2	Será definido pelo RIST

Obs. 1 - Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

Obs. 2 - Exige a apresentação do EIV, acima de 2.500m² de área construída ou 600 alunos por turno

3.3 – CRECHE

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017, prevê no Grupo Serviços - Subgrupo Serviços de Educação (Tabela 5.11), uma atividade análoga ao que foi descrito em Creche código 80.13.60, classificada como Projeto Especial na Classe PGV1, classificada pela tabela abaixo:

ANEXO 5

TABELA 5.11 – Grupo: Serviços | Subgrupo: Serviços de Educação - SE

Código	Atividade	Classe SE	Porte (obs. 1)	Nº Mín. de Vagas de Estacionamento
80.13.60	Creche	PGV1	De 1001 a 2500 m ² obs 2	Será definido pelo RIST

Obs. 1 - Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

Obs. 2 - Exige a apresentação do EIV, acima de 2.500m² de área construída ou 600 alunos por turno



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

4. ZONEAMENTO

De acordo com o Artigo 59 do Plano Diretor (LC nº 062/2009), a Macrozona de Proteção Ambiental é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de usos e atividades sustentáveis.

Desta forma, os parâmetros a serem aplicados são os presentes no Anexo 4, Tabela 4.1 da LPUOS (LC nº 236/2017) para a Zona de Interesse Ambiental Praia do Futuro (ZIA 2):

ANEXO 4 – PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

TABELA 4.1 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO AMBIENTAL

ZONA DE OCUPAÇÃO		ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL PRAIA DO FUTURO
Taxa de Permeabilidade (%)		40
Taxa de Ocupação (%) *Obs.: % máximas	Solo*	50
	Subsolo*	50
Índice de Aproveitamento	Básico	1,00 (multifamiliar) 2,00 (multifamiliar)
	Mínimo	0,00
	Máximo	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)
Altura Máxima da Edificação (m)		48,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	12,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m ²)	300,00

De acordo com o Anexo 6, tabela 6.2 da LPUOS, Lei nº 236/2017, as atividades pleiteadas são classificadas como **adequadas em Zona de Interesse Ambiental – ZIA Praia do Futuro**.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

5. DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS (RECUOS E TAXA DE PERMEABILIDADE)

3.1 – CENTRO URBANO DE CULTURA ARTE CIÊNCIA E ESPORTE (CUCA)

Considerando o que determina o Artigo 181 da LPUOS (LC nº 236/2017), a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), poderá **apreciar a alteração** dos parâmetros urbanos de ocupação, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Abaixo, foi inserida uma tabela demonstrativa dos parâmetros apresentados no projeto em análise, em comparação aos parâmetros estabelecidos em Lei para a Zona onde a edificação está localizada:

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)			
ÁREA DO TERRENO – 12.705,01 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL – 9.717,16 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 9.717,16 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS		ZONA:	PROJETO CUCA
		ZIA 2	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0	0,76
	BÁSICO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
	MÁXIMO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 40%	23,15%
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 50%	52,92%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 50%	Não há subsolo
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		48,00	19,00 m
Nº VAGAS		Será Objeto de Estudo	-
QUANTO AOS RECUOS			
PARÂMETROS		CLASSIFICAÇÃO	PROJETO
RECUOS (para	FRENTE LESTE	Objeto de estudo	21,92 m
	FRENTE SUL	Objeto de estudo	9,35 m



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

via coletora, de acordo com o Anexo 8, tabela 8.20)	LATERAL NORTE	Objeto de estudo	7,60 m
	FUNDOS OESTE	Objeto de estudo	0,0 m (arquibancada)

Relacionado aos recuos, o Anexo 8, Tabela 8.20 classifica a atividade como Objeto de Estudo, ou seja, não há a definição prévia de recuos para essa atividade.

Considerando as especificações técnicas da localização do equipamento em análise, seu público alvo, sua natureza pública, utiliza-se, neste caso em específico, **os recuos, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação do solo definidos no projeto apresentado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.** Definição a ser aprovada pela CPPD.

Também relacionado ao parâmetro de recuo do projeto, informa-se que as arquibancadas das quadras poliesportivas necessárias para o programa de necessidades do equipamento estão ocupando o recuo de fundos, indo de encontro ao que determina o Artigo 660 do Código da Cidade (LC nº 270/2019). Desta forma, **será necessária a deliberação sobre a permissão desta característica do projeto em análise.**



Figura 5 – Planta com divisão de atividades separadas por cores. Fonte: Imagem anexada pelo requerente no processo.



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A **taxa de permeabilidade** menor do que a exigida pela LPUOS, LC nº 236/2017 em seu Anexo 4, tabela 4.1, é justificada com a implantação de uma rede de drenagem ao longo do terreno que complementar a drenagem natural, além do mais nos autos do processo foi esclarecido que a pista de skate conta com a previsão de ralos, garantindo o escoamento da água.

Considerando que a solicitação se trata de um equipamento de utilidade pública permite-se neste caso em específico, o **índice mínimo de 23,15% para taxa de permeabilidade** desde que seja comprovada, na ocasião do Licenciamento da Construção do empreendimento, que a solução de drenagem foi executada, **definição a ser aprovada pela CPPD**.

Tendo em vista a natureza e o porte do equipamento em análise, o número mínimo de vagas será definido pelo Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST). O RIST aprovado, pelo órgão responsável, deverá ser apresentado na etapa posterior de Licenciamento para Construção na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

3.2 – ESCOLA MUNICIPAL MARIA FELÍCIO LOPES

Conforme Parágrafo 1º do Artigo 170 da LPUOS (LC nº 236/2017), são considerados também como Projetos Especiais os Polos Geradores de Viagens (PGV).

Desta forma, e em consideração ao que determina o Artigo 181 da LPUOS (LC nº 236/2017), a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), poderá **apreciar a alteração** dos parâmetros urbanos de ocupação, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Abaixo, foi inserida uma tabela demonstrativa dos parâmetros apresentados no projeto em análise, em comparação aos parâmetros estabelecidos em Lei para a Zona onde a edificação está localizada:

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)		
ÁREA DO TERRENO – 5.246,66 m ² (conforme projeto apresentado no processo)		
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL – 4.864,27 m ² (conforme projeto apresentado no processo)		
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 4.864,27 m ² (conforme projeto apresentado no processo)		
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO		
PARÂMETROS	ZONA:	PROJETO ESCOLA MUNICIPAL MARIA FELÍCIO LOPES
	ZIA 2	



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0	0,93
	BÁSICO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
	MÁXIMO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
TAXA DE PERMEABILIDADE	$\geq 40\%$	31,37%	
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO	$\leq 50\%$	47,16%	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	$\leq 50\%$	Não há subsolo	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	48,00	17,60 m	
Nº VAGAS	RIST	-	
QUANTO AOS RECUOS			
	PARÂMETROS	PERMITIDO	PROJETO
RECUOS (para via coletora, de acordo com o Anexo 8, tabela 8.11)	LESTE	10 m	5,05 m
	SUL	10 m	7,00 m
	NORTE	10 m	2,21 m
	OESTE	10 m	2,13 m
Norma 4: Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2. Norma 7: Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.			

Para a atividade de Ensino Fundamental (1º Grau), Classe PGV2, em via Coletora, a legislação prevê em seu Anexo 8, Tabela 8.11 os recuos de 10 metros de frente e 10 metros para lateral e fundos.

No processo em epígrafe, o requerente justifica a solicitação da mudança dos parâmetros urbanos (recuos e taxa de permeabilidade) no fato do terreno em questão apresentar limitações de dimensões para atender o Programa de Necessidades, elaborado pela Secretaria Municipal de Educação (SME).

Para priorizar um espaço mais amplo no pátio interno da escola, os afastamentos previstos no projeto apresentado são menores do que os especificados na LPUOS.

Considerando as especificações técnicas da localização da escola em análise, seu público alvo, sua natureza pública e a implantação integrada ao equipamento CUCA também já previsto, utiliza-se, apenas neste caso em específico, os recuos definidos no projeto apresentado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, definição esta a ser aprovada pela CPPD.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A respeito da **taxa de permeabilidade**, que está menor do que a exigida pela LPUOS, LC nº 236/2017 em seu Anexo 4, tabela 4.1, é previsto a implantação de uma rede de drenagem ao longo do terreno que complementar a drenagem natural. Desta forma, permite-se o **índice mínimo de 31,37% para taxa de permeabilidade** desde que seja comprovada, na ocasião do Licenciamento da Construção do empreendimento, que a solução de drenagem foi executada, **definição a ser aprovada pela CPPD**.

3.2 – CRECHE – MARIA FELÍCIO LOPES

Abaixo, foi inserida uma tabela demonstrativa dos parâmetros apresentados para a creche em análise, em comparação aos parâmetros estabelecidos em Lei para a Zona onde a edificação está localizada:

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)			
ÁREA DO TERRENO – 1.038,22 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL – 1.002,26 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 1.002,26 m ² (conforme projeto apresentado no processo)			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS		ZONA: ZIA 2	PROJETO CRECHE
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0	0,97
	BÁSICO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
	MÁXIMO	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 40%	41,26 %
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 50%	54,05 %
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 50%	Não há subsolo
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		48,00	10,85 m
Nº VAGAS		RIST	-
QUANTO AOS RECUOS			
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROJETO
RECUOS (para via coletora, de acordo com o Anexo 8, tabela	LESTE	10 m	5,50 m
	SUL	10 m	5,80 m
	NORTE	10 m	2,35 m



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

8.11)	OESTE	10 m	2,45 m
Norma 4: Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2. Norma 7: Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.			

** O projeto deverá ser alterado para os recuos propostos neste Relatório.*

Para a atividade de Creche, Classe PGV1, em via Coletora, a legislação prevê em seu Anexo 8, Tabela 8.11 os recuos de 10 metros de frente e 10 metros para lateral e fundos.

No processo em tela, o requerente justifica a solicitação da mudança dos parâmetros urbanos (recuos e taxa de ocupação) no fato do terreno em questão apresentar limitações de dimensões para atender o Programa de Necessidades, elaborado pela Secretaria Municipal de Educação (SME).

Considerando as especificações técnicas da localização da creche em análise, seu público alvo, sua natureza pública e a implantação integrada ao equipamento CUCA e da Escola de Ensino Infantil também já previsto, utiliza-se, **apenas neste caso em específico**, os recuos e a taxa de ocupação definidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, **deliberação a ser aprovada pela CPPD**.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação quanto à aplicação dos parâmetros especificados em cada equipamento individualmente.