

186ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



FORTALEZA
PREFEITURA
URBANISMO
E MEIO AMBIENTE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Pautas

01

Aprovação da Ata da 185ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2024080669 – SEUMA – Massa Fort Concretos Especiais LTDA
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE

03

Processos Nº S2026112798 – SEUMA – MQPAR Participações LTDA
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 185ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo nº S2024080669 – SEUMA

Requerente: MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial –
AOP-PE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

- >> **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Palmeira dos Índios, s/n, no bairro Pedras;
- >> **ZONEAMENTO:** Zona de Ocupação Restrita – ZOR e Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS Anel Viário Trecho I;
- >> **ATIVIDADE:** Preparação de Concreto e Argamassa. Preparação de Material de Construção, Código 26.30.15, Classe 6PE-EIV, Subgrupo Indústrias Adequadas ao Meio Urbano – IA

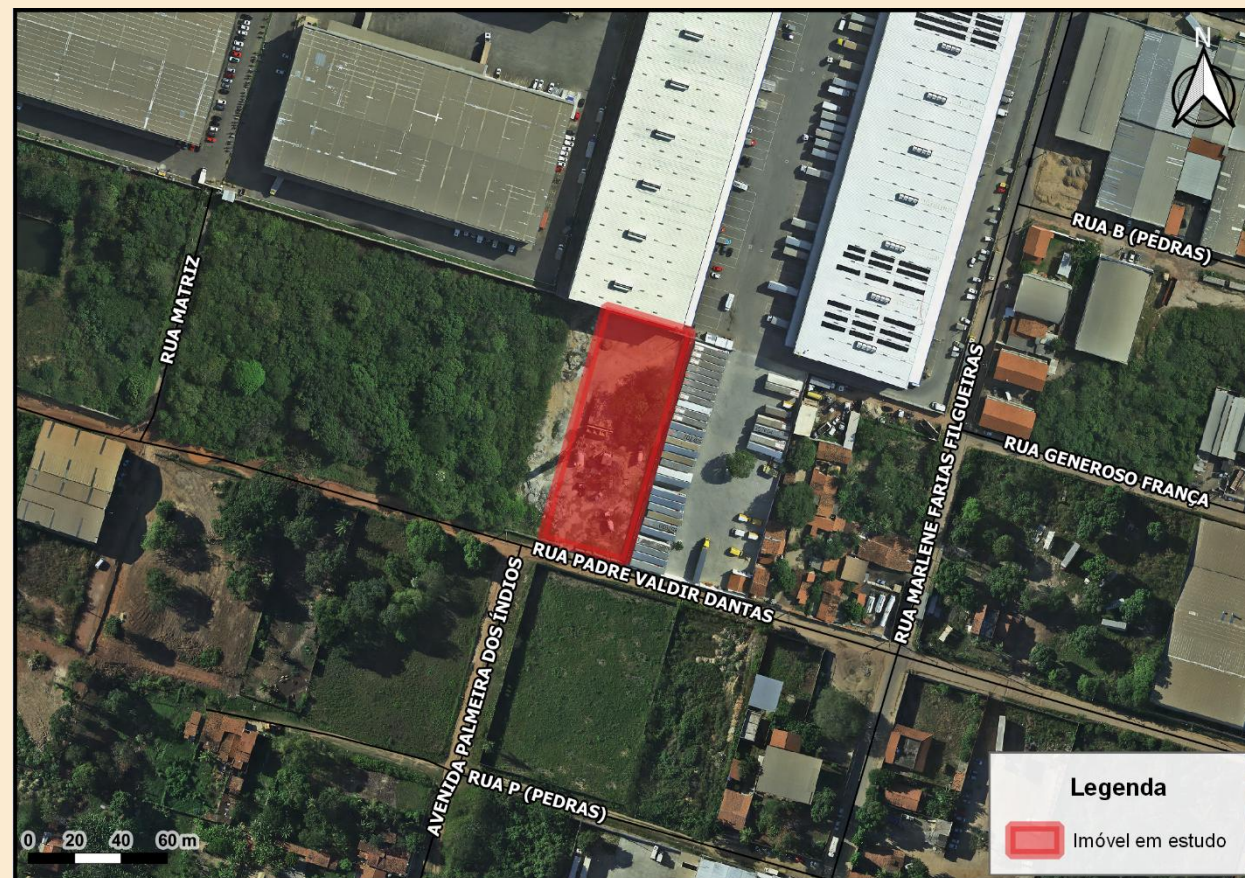


Imagem 1: Imóvel em análise, 2026. Fonte: Banco de dados SEUMA.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Da Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV

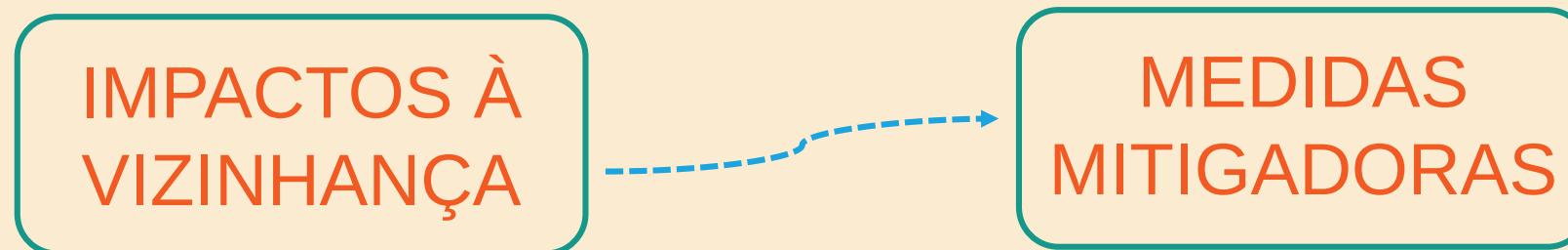
A aprovação de projetos e a emissão de alvará de construção para as atividades classificadas como PE-EIV estão condicionados à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e sua aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plado Diretor (CPPD).

Art. 185 do LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017)



Conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

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 compensatórias.



EIV

Estudo Impacto de Vizinhança



MF MASSA
FORT
CONCRETO



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Massa Fort Concretos Especiais
LTDA

Atendeu integralmente aos impactos
identificados e as medidas mitigadoras
estabelecidas e apresentadas a seguir:

03 Impactos
Negativos
Rastreados

11 Medidas
Mitigadoras e
Compensatórias
Apresentadas



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo nº S2024080669 – SEUMA

MASSA FORT CONCRETOS ESPECIAIS LTDA

Aprovação do Estudo
de Impacto de
Vizinhança EIV

03

Processos nº S2026112798 – SEUMA

Requerente: MQPAR Participações LTDA

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial –
AOP-PE



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

- >> **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Chanceler Edson Queiroz, nº 547, no bairro Guararapes;
- >> **ZONEAMENTO:** Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM 1;
- >> **ATIVIDADE:** Clube Desportivo e/ou Social, Código 62.61.41, Classe 3PE, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – SAL



Imagem 2: Imóvel em análise, 2026. Fonte: Banco de dados SEUMA.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Da Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial – AOP-PE

Quando da análise dos Projetos Especiais (PE) que demandem estudos específicos, ou que não se encontrem regulamentados na presente Lei, o parecer elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) será submetido à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Art. 179 do LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Do Projeto Proposto

O projeto propõe a instalação de um **Complexo Esportivo e de Lazer** de uso privado/comercial, proposto para implantação nos Lotes 01 ao 12 e 16 ao 27 da Quadra 23 do Loteamento Grande Aldeota.





Da Atividade Proposta

Conforme LPUOS (LC nº 236/2017) o equipamento proposto enquadra-se como **Clube Desportivo e/ou Social (código 62.61.41)**, do Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer - ECL. Classificada como Projeto Especial – Classe 3PE (Anexo 5, Tabela 5.20), a atividade admite diretrizes específicas definidas pela SEUMA.

ANEXO 5				
TABELA 5.20 – Grupo: Institucional Subgrupo: Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL				
Código	Atividade	Classe ECL	Porte	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
62.61.41	Clube Desportivo e/ou Social.	3PE	Qualquer	Será objeto de estudo.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Da Adequabilidade da Atividade

Em conformidade com o art. 179 da LPUOS, **a adequabilidade da atividade proposta em relação à Via Coletora e à Via Local nas quais o empreendimento se insere**, neste caso específico, deverá ser objeto de apreciação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Definição dos Parâmetros Urbanos

Recuos Mínimos

A Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP – PE) **apreciará a alteração/definição dos parâmetros urbanos de ocupação** referente aos recuos mínimos adotados, na forma exposta:

Considerando as especificações técnicas relativas à localização do equipamento em análise e suas características de implantação e funcionamento, definem-se, para este caso específico, os seguintes recuos obrigatórios: **7 metros de frente, 3 metros nas laterais e 3 metros nos fundos.**



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Definição dos Parâmetros Urbanos

Número Mínimo de Vagas

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.20 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário é classificada como Projeto Especial, **sendo o número mínimo de vagas de estacionamento tratado como objeto de estudo.**

Considerando a localização, natureza pública e perfil de usuários do equipamento, **a definição de vagas será determinada por meio do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, o qual deverá ser devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2026112798 – SEUMA
MQPAR Participações LTDA

Da adequabilidade
da atividade ao
sistema viário

Definição do
parâmetro urbano
de recuo

Definição do
número mínimo
de vagas



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE