



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

RELATÓRIO Nº: 02/2026 - CENOR

PROCESSO: Nº S2026112798 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: MQPAR PARTICIPACOES LTDA

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo que originou a solicitação nº S2026112798 (Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial) visa a solicitação de diretrizes para a implantação de um complexo esportivo e de lazer, localizado na Avenida Chanceler Edson Queiroz, nº 547, bairro Guararapes, inserido de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDP, Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, em Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM 1. As vias para as quais faz frente são classificadas como Via Coletora e Via Local.

Esclarece-se que a matrícula imobiliária vinculada ao empreendimento é composta por 29 (vinte e nove) lotes, totalizando uma área de 15.255,03 m², conforme Matrícula nº 107.747 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE apresentada aos autos do processo.

Todavia, o empreendimento ora analisado será implantado exclusivamente nos lotes de nº 01 ao 12 e de nº 16 ao 27, perfazendo uma área efetivamente utilizada de 12.020,87 m², a qual fundamenta as análises urbanísticas e os parâmetros considerados no presente pleito.

O imóvel dispõe de uma área total de terreno de aproximadamente 12.020,87 m², destinada à implantação de quadras esportivas (tênis, *beach tennis* e *padel*), piscinas, área de convivência, restaurante, clínica, loja, setor administrativo, dentre outros elementos complementares necessários ao seu funcionamento, contando ainda com uma área construída total de aproximadamente 1.601,00 m².

Ressalta-se que o equipamento proposto encontra-se classificado, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, enquadrado na atividade de Clube Desportivo e/ou Social, código 92.61.41, classificada como Projeto Especial (PE), Classe



3PE, independentemente de seu porte, sendo, conforme Anexo 5, Tabela 5.20 e Anexo 8, Tabela 8.20 da referida legislação, objeto de estudo para a definição dos recuos mínimos e normas, de seu número mínimo de vagas de estacionamento, bem como de sua adequabilidade.

Por fim, em conformidade com o disposto nos Artigos 174 e 179 da LPUOS, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise de Projetos Especiais, deverá submeter à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) estudo específico referente às atividades que não se encontrem regulamentadas.

Art. 174. Todo e qualquer Projeto Especial deverá ser previamente submetido à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), para Análise de Orientação Prévia (AOP).

Parágrafo único. O disposto neste artigo também se aplica à reforma para mudança de uso de edificações já existentes, para instalação de atividades consideradas Projetos Especiais (PE).

Art. 179. 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).

Desta forma, esta SEUMA submete os seguintes pontos de pauta:

- I. Da Adequabilidade ao Sistema Viário (Tópico 5);
- II. Da Definição dos Recuos Mínimos e Normas (Tópico 6.1);
- III. Da Definição do Número Mínimo de Vagas (Tópico 6.2).



Figura 1: Demarcação do imóvel cadastrado nas Matrículas nº 107.747 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza destinado à implantação do Complexo Esportivo e de Lazer.
Fonte: QGIS SEUMA.

2. DO PROJETO PROPOSTO

Conforme Memorial Descritivo apresentado, trata-se de 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. De acordo com a planta baixa geral apresentada, a implantação prevê setorização funcional dos usos, com definição de acessos, circulação interna, áreas de permanência, áreas verdes e atendimento às condições de acessibilidade, destinando-se ao desenvolvimento de atividades esportivas, lazer, alimentação, comércio e serviços de apoio à saúde.

O programa arquitetônico indicado em planta compreende infraestrutura esportiva composta por quadras de tênis, *beach tennis* e *padel*, área de piscinas, áreas de convivência com quiosques, *lounge* e bar, restaurante com área aproximada de 566,00 m², clínica destinada a serviços de saúde e bem-estar com cerca de 309,00 m², loja associada ao setor administrativo com aproximadamente 282,00 m², brinquedoteca com aproximadamente 102,00 m², além de ambientes destinados a apoio operacional, *staff* e áreas técnicas.



A área construída total prevista para os blocos edificáveis é de aproximadamente 1.601,00 m², distribuída conforme a setorização apresentada. O empreendimento prevê ainda áreas destinadas a estacionamento, acessos de usuários e de serviço, circulação interna, rotas acessíveis, sanitários adaptados e áreas externas tratadas, cuja conformação e compatibilidade com a legislação urbanística, ambiental e de acessibilidade vigente deverão ser avaliadas nas etapas próprias de análise e licenciamento.



Figura 2: Implantação Proposta do Complexo Esportivo e de Lazer. Fonte: Processo nº 2026112798 – SEUMA.

3. DO ZONEAMENTO

3.1. Da Zona em que se Insere

De acordo com a Lei Complementar nº 062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPPFor) e alterações, o imóvel destinado à implantação do equipamento em análise encontra-se situado em Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM 1.

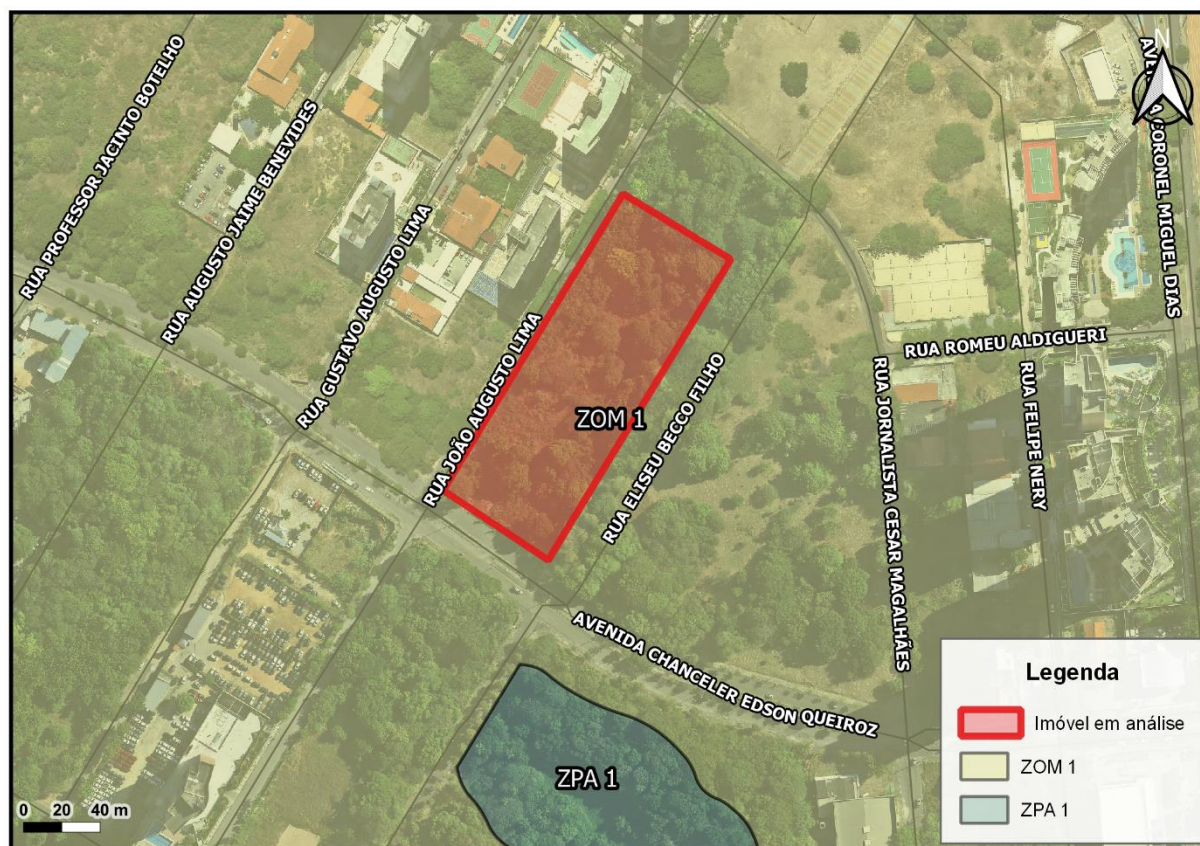


Figura 3: Demarcação do imóvel cadastrado nas Matrículas nº 107.747 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza destinado à implantação do Complexo Esportivo e de Lazer em Zona de Ocupação Moderada 1 – ZOM 1. Fonte: QGIS SEUMA.

3.2. Dos Parâmetros Urbanísticos

De acordo com o Anexo 4, Tabela 4.2 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), que estabelece os parâmetros urbanos de ocupação das Macrozonas de Ocupação Urbana, aplicam-se à Zona Ocupação Moderada 1 (ZOM 1) os seguintes parâmetros:

ANEXO 4

TABELA 4.2 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

ZONA DE OCUPAÇÃO		ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 1 (ZOM 1)
Taxa de Permeabilidade (%)		40
Taxa de Ocupação (%)	Solo	50
	Subsolo	50
	Básico	2,00



Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,10
	Máximo	2,50
Altura Máxima da Edificação (m)		72,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	6,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m²)	150,00

4. DA ATIVIDADE PROPOSTA

O equipamento proposto encontra-se classificado, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, enquadrado na atividade de **Clube Desportivo e/ou Social**, código 92.61.41, classificada como Projeto Especial (PE), Classe 3PE, independentemente de seu porte, sendo, conforme Anexo 5, Tabela 5.20 e Anexo 8, Tabela 8.20 da referida legislação, objeto de estudo para a definição dos recuos mínimos e normas, de seu número mínimo de vagas de estacionamento, bem como de sua adequabilidade.

ANEXO 5

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

Código	Atividade	Classe SUP	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
62.61.41	Clube Desportivo e/ou Social.	3PE	Qualquer	Será objeto de estudo.

Obs. 1 – Refere-se a área do terreno.

5. DA ADEQUEABILIDADE DA ATIVIDADE

Conforme dispõe o inciso II do artigo 64 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017) a adequabilidade das atividades se dará em função do que estabelece o Anexo 8 da referida Lei.

Art. 64. A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dará em função do zoneamento e da classificação viária, observando-se:

I - Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a



adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei;

II - A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 desta Lei.

Cumpre elucidar também o que dispõe o artigo 173 da referida Lei Complementar.

Art. 173. A adequação e ocupação das atividades classificados como Projetos Especiais (PE) obedecerão ao disposto nos Anexos 6 e 8.

Conforme exposto anteriormente, nos termos do Anexo 8, Tabela 8.20, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), a atividade do empreendimento em análise possui sua adequabilidade classificada como Objeto de Estudo, independentemente da classificação viária, não havendo, portanto, parâmetros previamente regulamentados na referida legislação.

Diante do exposto, e em conformidade com o disposto no artigo 179 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), esta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB/SEUMA manifesta-se pela necessidade de apreciação da **adequabilidade da atividade em relação à Via Coletora e à Via Local nas quais o empreendimento se insere, no caso específico em análise**, ficando tal definição condicionada à deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

6. DA DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS (RECUOS, NORMAS E VAGAS)

6.1. Dos Recuos e Normas

Os recuos são definidos conforme disposto nas tabelas do Anexo 8 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017. Ao se analisar o Anexo 8, Tabela 8.20, da referida legislação, verifica-se que os recuos aplicáveis à atividade em análise, classificada como 3PE, estão definidos como sendo objeto de estudo. Dessa forma, cabe a esta SEUMA a definição dos recuos obrigatórios, os quais deverão ser submetidos à aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

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 para a atividade exposta no Tópico 4: **7,00 metros de**



frente, 3,00 metros nas laterais e 3,00 metros nos fundos. Ressalta-se que essa definição está sujeita à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Quanto às normas urbanísticas complementares, deverão ser observadas, neste caso específico, aquelas aplicáveis à Classe PGV, no âmbito do Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer – ECL, conforme disposto na Tabela 8.20 do Anexo 8.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017). Ressalta-se que essa definição está sujeita à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

6.2. Das Vagas

O número mínimo de vagas é definido conforme disposto nas tabelas do Anexo 5 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017. Ao se analisar o Anexo 5, Tabela 5.20, da referida legislação, verifica-se que o número mínimo de vagas de estacionamento aplicável à atividade anteriormente mencionada está classificado como objeto de estudo.

Diante do exposto, e considerando as especificações técnicas relativas à localização do equipamento em análise, suas características de implantação e funcionamento, define-se, para este caso específico, que **o número mínimo de vagas deverá ser estabelecido 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). Ressalta-se que essa definição, atribuída à SEUMA, está condicionada à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

7. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 dos seguintes pontos:

- I. Da Adequabilidade ao Sistema Viário (Tópico 5);
- II. Da Definição dos Recuos Mínimos e Normas (Tópico 6.1);
- III. Da Definição do Número Mínimo de Vagas (Tópico 6.2).