



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

156ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

156ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTAS



01

Aprovação da Ata da 155ª reunião da CPPD



02

Processo N° S2022043280 - SEUMA
São Francisco 10 Empreendimentos Imobiliários LTDA



03

Processo N° S2023055884 - SEUMA
Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA

04

S2023062076 (Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial) e S2023063093 (Análise de Orientação Prévia para Parcelamento - 1ª Fase);



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

APROVAÇÃO

01

Ata da 155ª reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

02

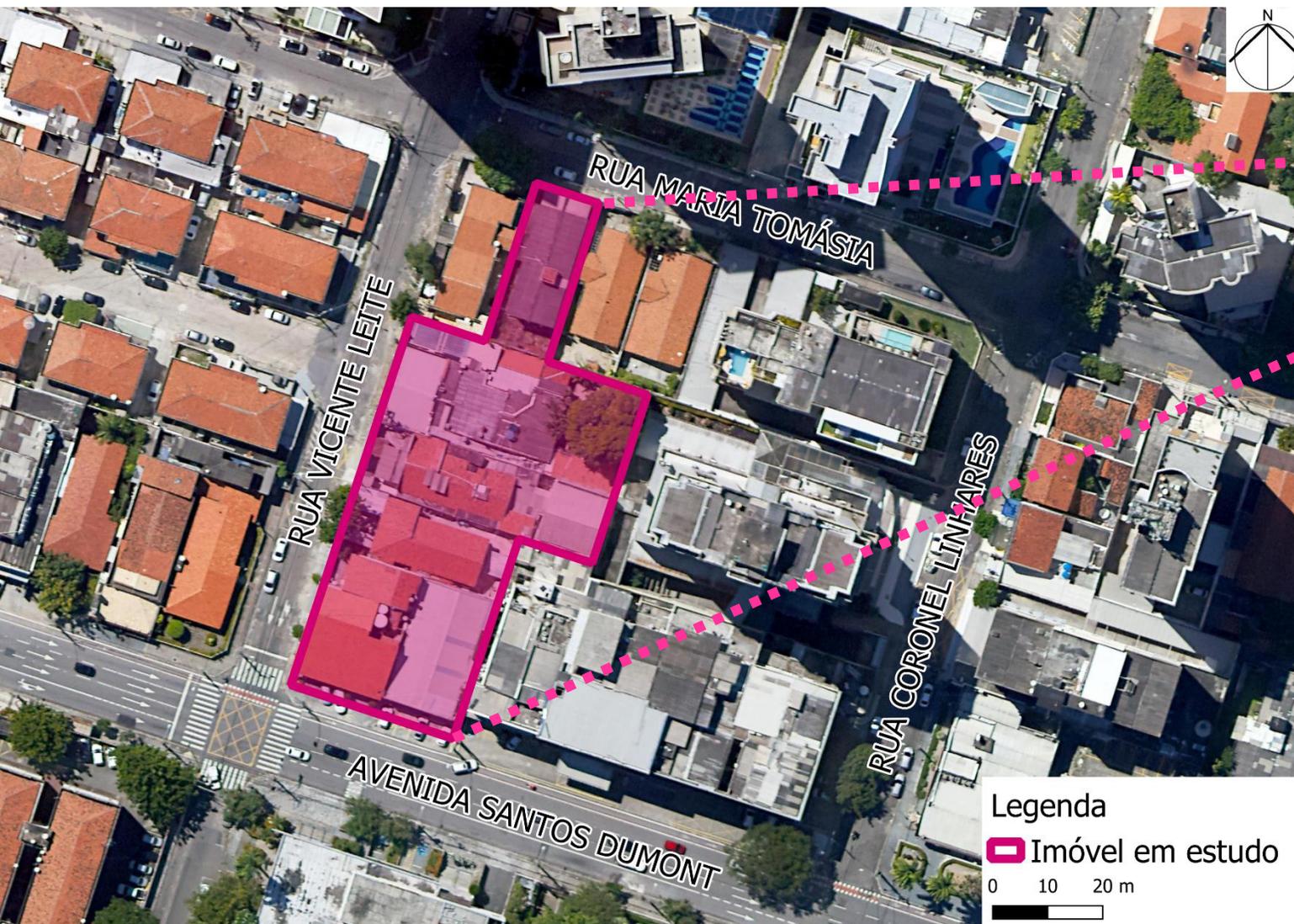
Processo N° S2022043280 - SEUMA
São Francisco 10 Empreendimentos Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Vicente Leite, nº 1131, Aldeota

Fonte: Aerofoto 2021 editada

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236/2017

OOAU - Leis municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015

Grupo: Comercial e Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos (CSM) – Atividade: Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), Código: 70.40.82 e Classe: PGV3-EIV

Área construída total: 36.580,95m² | Área construída computável: 24.647,45m².

Terreno situado em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS Aldeota	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	5,38	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e ultrapassa 1,38 do IA máximo, pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,20% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,68%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	68,89%	Ultrapassa 8,89% da TO Subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	118,15m	Ultrapassa 23,15m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	315	Adequado
Nº Vagas		RIST	293	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 20% e indireta 10,20%, totalizando 30,20%.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo Térreo	Frente (Norte)	15,84	12,61 16,69% [1]	Adequado
	Frente (Sul)	15,84	7,27 a 7,47 42,06% [1]	Área necessária = 538,53m ²
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 5,61 48,73% [1]	Área necessária = 1.596,51m ²
	Lateral (Leste)	11,84	2,71 a 7,00 45,72% [1]	Área necessária = 481,90m ²
Área total para outorga referente ao solo térreo				2.616,94m ²
Recuos Solo Corporativo 01	Frente (Norte)	15,84	9,39 a 9,60 11,54% [1]	Adequado
	Frente (Sul)	15,84	7,00 a 7,47 36,73% [1]	Área necessária = 408,12m ²
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 7,00 46,15% [1]	Área necessária = 1.453,17m ²
	Lateral (Sudeste 1)	11,84	3,00 a 3,03 58,87% [1]	Área necessária = 884,23m ²
	Lateral (Sudeste 2)	11,84	3,00 a 3,29 47,71% [1]	Área necessária = 225,41m ²
	Lateral (Leste)	11,84	2,68 a 6,75 37,50% [1]	Área necessária = 328,07m ²
Área total para outorga referente ao solo corporativo 01				3.073,53m ²



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo Corporativo 02 e 04	Frente (Norte)	15,84	8,55 a 9,44 14,48% [1]	Adequado
	Frente (Sul)	15,84	7,00 a 7,47 36,72% [1]	Área necessária = 407,84m ²
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 7,00 46,11% [1]	Área necessária = 1.451,00m ²
	Lateral (Sudeste 1)	11,84	3,00 a 3,38 58,90% [1]	Área necessária = 884,63m ²
	Lateral (Sudeste 2)	11,84	3,24 a 7,38 47,77% [1]	Área necessária = 225,85m ²
	Lateral (Leste)	11,84	3,00 a 6,75 38,79% [1]	Área necessária = 352,27m ²
Área total para outorga referente ao solo corporativo 02 e 04				3.095,64m ²
Recuos Solo Corporativo 03 e 05	Frente (Norte)	15,84	8,59 a 9,44 14,47% [1]	Adequado
	Frente (Sul)	15,84	7,00 a 7,47 36,72% [1]	Área necessária = 407,84m ²
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 7,00 46,11% [1]	Área necessária = 1.452,05m ²
	Lateral (Sudeste 1)	11,84	3,00 a 3,39 58,90% [1]	Área necessária = 884,63m ²
	Lateral (Sudeste 2)	11,84	3,29 a 7,38 47,72% [1]	Área necessária = 225,36m ²
	Lateral (Leste)	11,84	3,00 a 6,75 38,77% [1]	Área necessária = 352,29m ²
Área total para outorga referente ao solo corporativo 03 e 05				3.096,72m ²

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo Transição	Frente (Norte)	15,84	8,58 a 9,43 14,56% [1]	Adequado
	Frente (Sul)	15,84	19,87	Adequado
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 6,34 36,76% [1]	Área necessária = 931,39m ²
	Lateral (Sudeste 1)	11,84	3,17 a 3,39 37,42% [1]	Área necessária = 396,26m ²
	Lateral (Sudeste 2)	11,84	3,24 a 7,38 47,71% [1]	Área necessária = 225,41m ²
	Lateral (Leste)	11,84	2,70 a 6,77 38,79% [1]	Área necessária = 352,29m ²
Área total para outorga referente ao solo transição				1.735,13m ²
Recuos Solo Tipo	Frente (Norte)	15,84	8,69 a 9,52 14,60% [1]	Adequado
	Frente (Oeste)	15,84	4,62 a 6,37 16,51% [1]	Adequado
	Lateral (Sudeste)	11,84	3,24 a 7,38 47,71% [1]	Área necessária = 225,56m ²
	Lateral (Leste)	11,84	2,78 a 6,75 38,78% [1]	Área necessária = 351,83m ²
Área total para outorga referente ao solo tipo				577,39m ²
Área total necessária (sobreposição dos recuos)				3.501,49m ²



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00	3,66 15,14% [1]	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00	10,62	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00	7,47/0,00	Adequado

[1] Calculado conforme artigo 92 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, para edificação inserida na ZEDUS.

VALOR DA OOAU R\$ 8.173.002,13

DELIBERAÇÃO DA CPPD



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

03

Processo N° S2023055884 - SEUMA
Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua José de Pontes, n° 44,
Parquelândia

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236/2017

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

Grupo e Subgrupo: Residencial - Atividade: Residência multifamiliar (unidades compactas)
Código: 00.00.10 e Classe: 2

Área construída total: 7.845,40m² | Área construída computável: 3.417,12m²

Terreno situado em Zona de Ocupação Preferencial (ZOP 1) em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Antônio Bezerra



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS Ant ^o Bezerra	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,92	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	54,36%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,86%	Adequado
Altura da Edificação		48,00m	68,11m	Ultrapassa 20,11m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	90	Adequado
N ^o Vagas		01 para 06 unid.	90	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 23,55% e indireta 6,45%, totalizando 30,00%.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos solo	Frente (Leste)	5,00m 9,79m	13,65m	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 7,79m	4,65m 7% (1)	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 7,79m	4,07m 14% (1)	Área necessária = 6,26m ²
	Fundos (Oeste)	3,00m 7,79m	3,00m 22,05% (1)	Adequado
Recuos subsolo	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado

(1) Cálculo da verticalização realizado através do artigo 92 da LPUOS – Lei Complementar n° 236/2017, por estar inserido em ZEDUS.

VALOR DA OOAU R\$ 15.673,51

DELIBERAÇÃO DA CPPD

20,11m Altura
da Edificação

6,26m²
Recuo do Solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

4. ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO E PROJETO ESPECIAL

PROCESSOS: S2023062076 (AOP/PE) – S2023063093 (AOP/1ª FASE)

REQUERENTE: **SCALA DATA CENTERS S.A.**



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Imagem 1: Imóvel em análise, 2021. Fonte: Banco de dados SEUMA

ENDEREÇO: Avenida Doutor Aldy Mentor, Bairro Manuel Dias Branco;

ZONEAMENTO: Zona de Interesse Ambiental – Praia de Futuro;

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA: Área não parcelada;

ÁREA DO TERRENO PLEITEADA: 26.000 m² (somatória das matrículas fracionadas por ação judicial, oriundas da matrícula mãe n° 8.684 do CRI da 5ª Zona;



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO IMÓVEL



Imagem 2: Imóvel em análise e matrícula mãe - Gleba 10P, 2021. Fonte: Banco de dados SEUMA

- **GLEBA 10 P DO SÍTIO COCÓ - MAT. 8.684 DO CRI DA 5ª ZONA**
ÁREA TOTAL DA GLEBA 10 P: 43.000,00M²
- **DIVISÃO POR AÇÃO JUDICIAL - FRACIONAMENTO**
ÁREA DAS 15 FRAÇÕES EM ANÁLISE: 26.400,00M²
- **VIAS CONFINANTES**
Avenida Doutor Aldy Mentor (Coletora), Rua SDO ao Oeste (Coletora) e Rua SDO ao Leste (Local).

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

PLEITO: EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO E PROJETO ESPECIAL

- **ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 19.860,43 m² aproximadamente;
- **ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL:** 13.000 m² aproximadamente (65% da área construída);
- **USO:** DataCenter
- **ATIVIDADE LPUOS:** Serviços de telecomunicações - AGÊNCIA/CENTRAL, Código - 64.20.32;
- **SUBGRUPO LPUOS:** Serviços de Utilidade Pública - SUP;
- **ATIVIDADE ADEQUADA À ZIA PRAIA DO FUTURO**



Imagem 3: 3d projeto escala (em processo de atualização). Fonte: Requerente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO E PROJETOS ESPECIAIS

PLEITO: EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO E
PROJETO ESPECIAL

PLANO DIRETOR (LC nº 62/2009)

Art. 197 – Classifica os equipamentos Geradores de Impacto.



LPUOS (LC nº 236/2017)

Art. 171 – Determina que os equipamentos de impacto previstos no Art. 197 do PDP/FOR poderão ser classificados como Projeto Especial.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ANÁLISE DA GERAÇÃO DE IMPACTO DO EMPREENDIMENTO

PLEITO: EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO E PROJETO ESPECIAL

QUADRO DOS IMPACTOS PREVISTOS AO MEIO URBANO

IMPACTO PREVISTO	ARTIGO 197 (PDPFOR)
Previsão de Área do terreno (26.418,77 m ²) e área de construção computável (13.000 m ²) com grandes proporções	1.As edificações não habitacionais situadas em terrenos com área superior a 12.500m ² ou com área de construção computável igual ou superior a 10.000m ² ;
Pelo porte do empreendimento e sua natureza (serviço de tecnologia de armazenagem de dados em nuvem), o empreendimento irá causar grande impacto no sistema de telecomunicações (internet)	III, b) sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
A solicitação de flexibilização dos parâmetros de parcelamento do solo implicará em uma repercussão ambiental significativa	III, c) repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PLEITO: EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO E PROJETO ESPECIAL

Na etapa do Alvará de Construção

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**

CONCOMITÂNCIA DA ANÁLISE DO PROJETO ESPECIAL E DO PARCELAMENTO DO SOLO

PROCESSOS: S2023062076 (AOP/PE) – S2023063093 (AOP/Parcelamento 1ª Fase)

AMPARO LEGAL

Demais parâmetros de parcelamento do solo, poderão ser alterados em projetos de parcelamento destinados à implantação concomitante de projetos especiais, a ser autorizado pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor.

Conforme parágrafo 2º do Art. 14 da LPUOS (LC nº 236/2017).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARCELAMENTO DO SOLO – PARÂMETROS PREVISTOS EM LEI

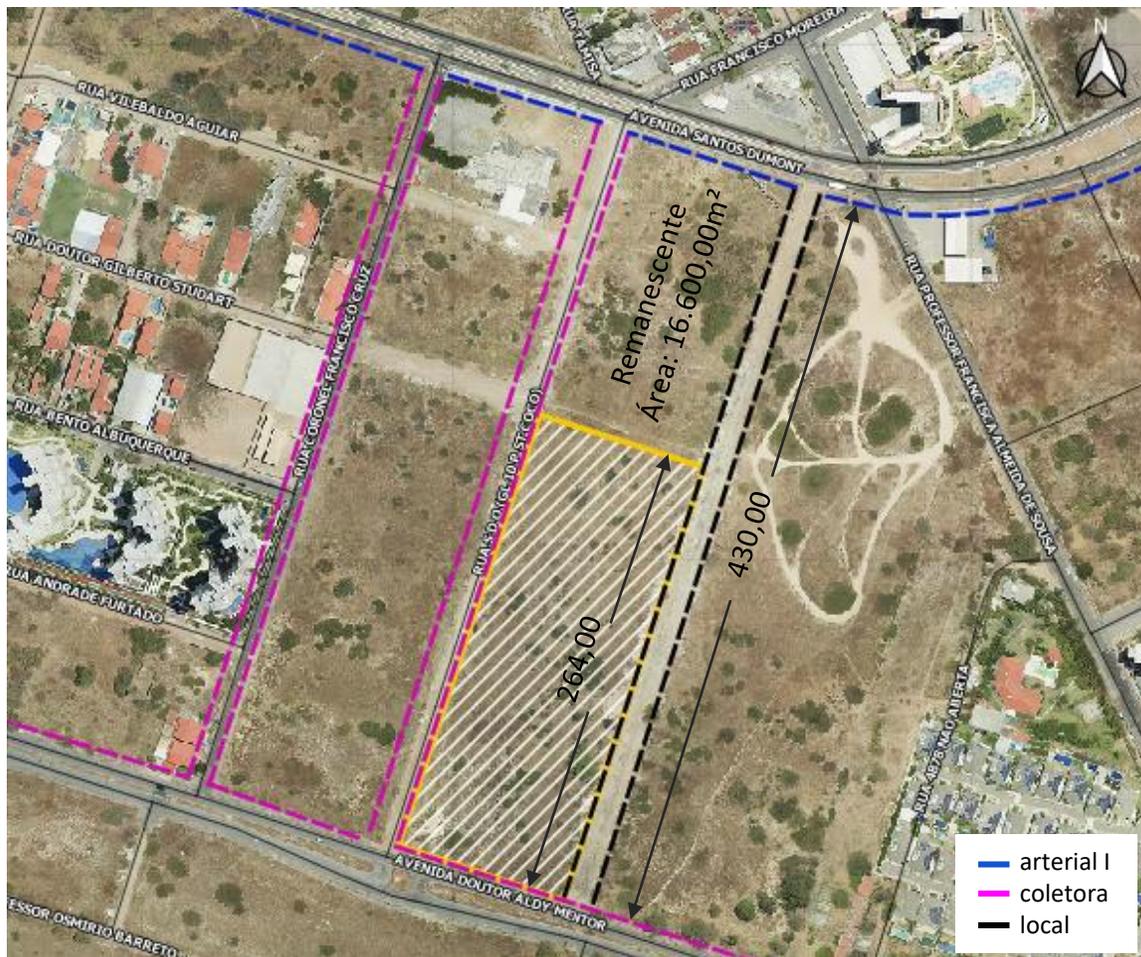


Imagem 4: Situação do Imóvel em análise. Fonte: Banco de dados SEUMA

Gleba 10-P do Sítio Cocó | Área total: 43.000,00m²

Terreno em análise encontra-se fracionado em 15 matrículas, totalizando uma área de 26.400,00m²

Considerando que trata-se de um terreno fracionado, observa-se o que cita o parágrafo 2 e 3 do artigo 56 da LPUOS:

§ 2º A ocupação do terreno ou gleba resultante de fracionamento só poderá ocorrer após o parcelamento destes, na forma da Lei nº 6.766/1979 e das disposições contidas nesta Lei.

§ 3º Deve ser considerado para fins de cálculo do percentual de área destinada ao uso público, o tamanho do terreno ou da gleba antes do fracionamento.

Doações conforme Anexo 3.1 - LPUOS
Área Verde (15%), Área Institucional (5%)
e Fundo de Terras (5%)

- Gleba 10-P do Sítio Cocó: 10.750,00m²;
- Área equivalente ao terreno em análise: 6.600,00m²;
- Área equivalente ao remanescente: 4.150,00m²

Outros parâmetros de parcelamento

- Testada máxima de quadra: 250,00 metros;
- Testada mínima de quadra: 50,00 metros

Obs.: Sistema viário conforme projeto de parcelamento.

ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS

PLEITO: ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DO
EMPREENDIMENTO PROJETO ESPECIAL

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)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

PLEITO: ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DO EMPREENDIMENTO PROJETO ESPECIAL

AOP para Parcelamento do Solo **apreciará a flexibilização das doações destinadas ao uso público** (área verde, área institucional e fundo de terras) **e flexibilização da Testada máxima da quadra**, na forma exposta:

- **Proposta da Empresa SCALA DATA CENTERS S.A.**

Propõe-se a flexibilização da doação das áreas destinadas ao uso público, referente a área verde, área institucional e fundo de terras, considerando que a implantação de um data center requer uma infraestrutura integrada, sem ruas ou áreas públicas entre elas.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

PLEITO: ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DO EMPREENDIMENTO PROJETO ESPECIAL

QUADRO DE ÁREAS – PROPOSTA DA EMPRESA SCALA DATA CENTERS S.A. 15 Frações Oriundas da Matrícula nº 8.684 (Matrícula Mãe disposta na Tabela 1)		
TIPO	ÁREA EXIGIDA (m ²)	PROJETO PROPOSTO
Área Verde	3.960,00 m ² (15%)	0,00 m ²
Área Institucional	1.320,00m ² (5%)	0,00 m ²
Fundo de Terras	1.320,00m ² (5%)	0,00 m ²
Sistema Viário	918,00 m ² (informado em projeto arquitetônico)	
Quadra Resultante	25.482,00 m ² (informado em projeto arquitetônico)	
Área parcelável para efeito de cálculo	26.400,00m ²	
TOTAL	26.400,00m²	

Implantação do empreendimento com atendimento às testadas leste e oeste com 254,00 metros.

Doação de 918,00m² (informado em projeto) para complementação do sistema viário local.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

APRECIÇÃO DA ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DO EMPREENDIMENTO PROJETO ESPECIAL

AOP para PE **apreciará a alteração de parâmetros urbanos** de taxa de permeabilidade e vagas na forma exposta:

- **Taxa de permeabilidade - 38,48% (Projeto apresentado)**

Condiciona-se a permissão de uso da taxa de permeabilidade, de 38,48%, a necessidade de utilização, onde houver pavimentação externa, de material que forneça permeabilidade acima de 25% (conforme definido no Parecer Normativo nº 45 - CENOR

- **Número Mínimo de vagas - A ser definida pelo RIST.**

Como forma de estabelecer um número mínimo de vagas coerente à demanda do empreendimento, sugere-se que a definição deste parâmetro seja através do Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST).



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

SÍNTESE DO PLEITO

EMPREENDIMENTO GERADOR DE IMPACTO

Conforme Art. 197 do PDPFOR (Lei Complementar 62/2009)

Projeto Especial

Conforme Art. 171 da LPUOS (Lei Complementar 236/2017)

Estudo de Impacto de Vizinhança

Conforme Art. 198 do PDPFOR (Lei Complementar 62/2009)

Alteração de Parâmetros

Conforme Art. 187 da LPUOS (Lei Complementar 236/2017)

1. Flexibilização das doações no parcelamento do solo para o uso público (área verde, área institucional e fundo de terras);
2. Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra;
3. Flexibilização dos parâmetros urbanos (taxa de permeabilidade e vagas).



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

DELIBERAÇÃO

SCALA DATA CENTERS S.A.—

1. Classificação do empreendimento como Gerador de Impacto e Projeto Especial;
2. Flexibilização das doações no parcelamento do solo para o uso público (área verde, área institucional e fundo de terras);
3. Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra;
4. Flexibilização dos parâmetros urbanos especificados (taxa de permeabilidade e vagas).



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041