

177ª 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 176ª Reunião Extraordinária da CPPD

02

Processo Nº S2024089952 – SEUMA – MD CE BC Abolição Construções LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

03

Processo Nº S2024090386 – SEUMA – KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

04

Processo Nº S2024086536 – SEUMA – Moura Dubeux Engenharia S/A
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 176ª Reunião Extraordinária da CPPD

02 **Processo nº S2024089952 – SEUMA**

Requerente: MD CE BC Abolição Construções LTDA

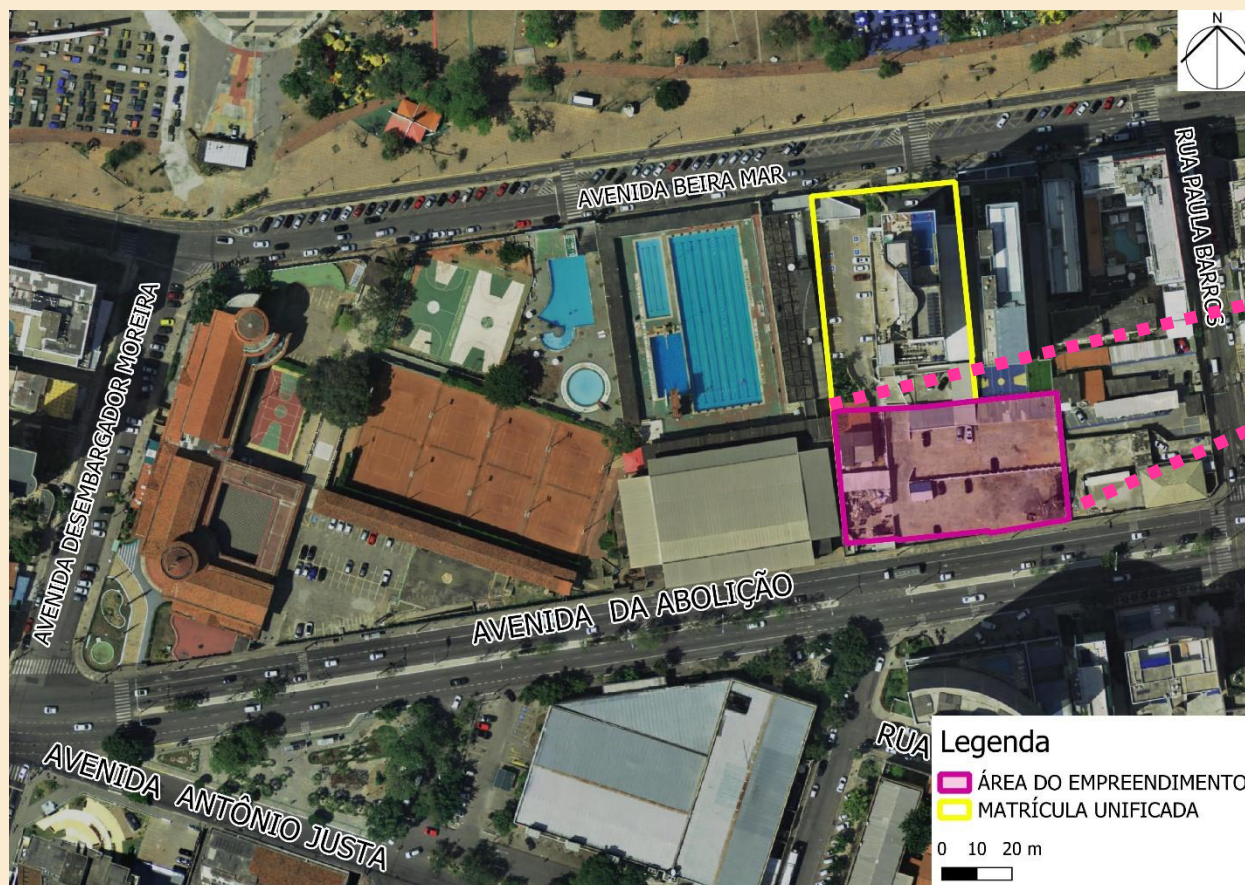
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Avenida da Abolição, s/n, bairro Meireles



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação

PDPFOR

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

ATIVIDADE

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) – Atividade: Residência Multifamiliar (unidades compactas) – Código: 00.00.10 e Classe: 2

ZONA

Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV)

ÁREAS

Área total do terreno: 2.379,86m² e área construída computável: 21.042,56m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,84	Ultrapassa 5,84 do IA básico/máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 20,00\%$	20,56%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	57,51%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	72,77%	Ultrapassa 12,77% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	152,70m	Ultrapassa 80,70m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	568	Adequado
Nº Vagas		1 vaga para cada 6 aptos	245 *	Adequado

* 245 vagas de veículos, das quais 05 são destinadas as PCD.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Lateral (Leste)	3,00m 14,64m	20,50m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m 16,64m	8,14m	Área total de terreno virtual para recuos do solo é 1.640,04m²
	Lateral (Oeste)	3,00m 14,64m	4,78m	
	Fundo (Norte)	3,00m 14,64m	5,22m	
Recuos do Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	1,31m	Adequado
	Fundo (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA 00AU R\$ 26.002.674,50

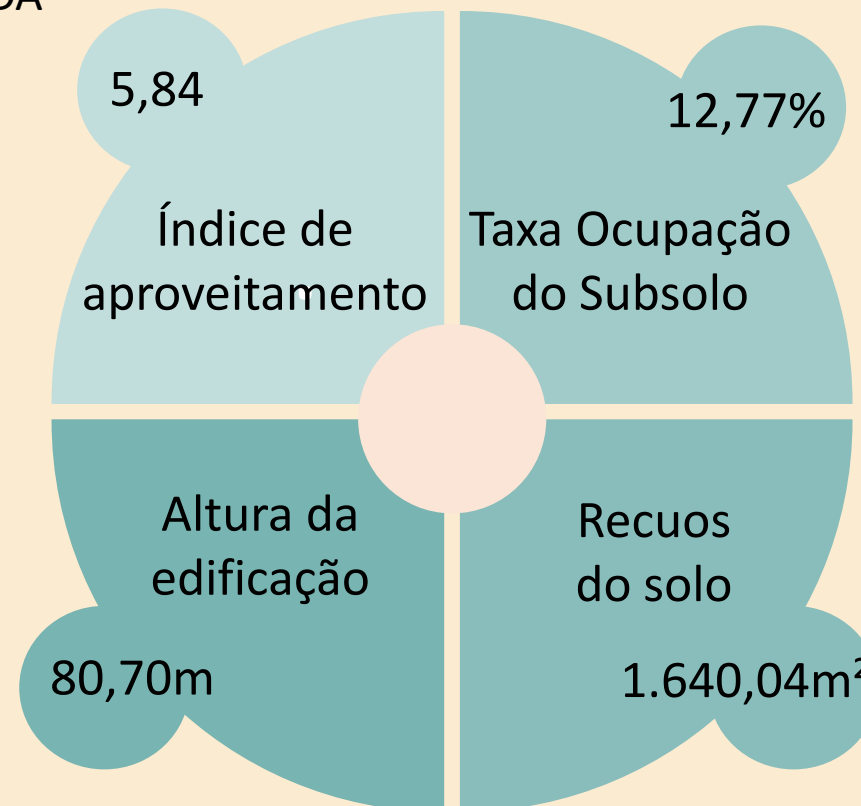


FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024089952 – SEUMA
MD CE BC Abolição Construções LTDA



03 **Processo nº S2024090386 – SEUMA**

Requerente: KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA

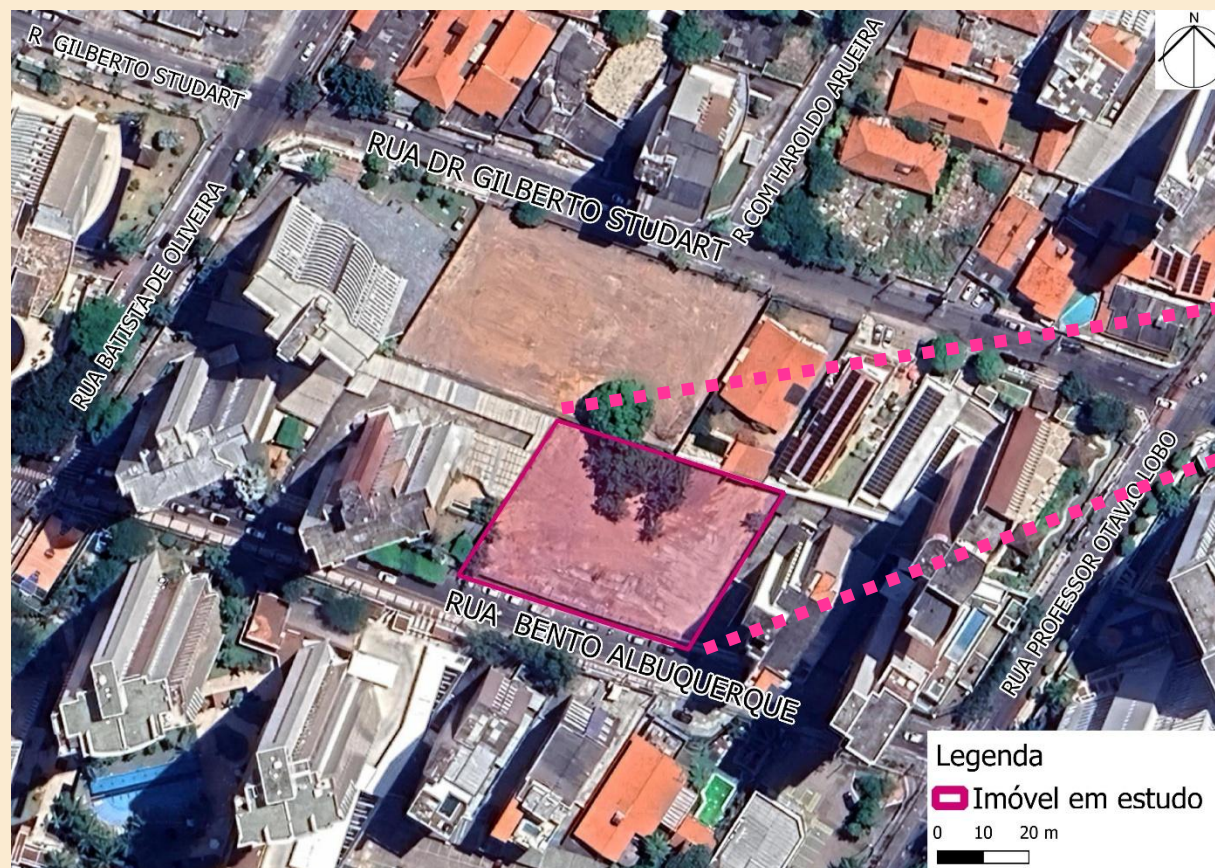
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Bento Albuquerque, nº 989, bairro Cocó



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação

PDPFOR

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

ATIVIDADE

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) – Atividade: Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos) – Código: 00.00.04 e Classe: 2

ZONA

Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)

ÁREAS

Área total do terreno: 2.112,00m² e área construída computável: 13.156,80m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	6,23	Ultrapassa 3,73 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	64,52%	Ultrapassa 4,52% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	72,70%	Ultrapassa 12,70% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	118,02m	Ultrapassa 46,02m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	96	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	263 **	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta de 20,04% e indireta de 9,96%, totalizando 30,00%.

** 263 vagas para veículos, sendo 05 destinadas as PCD.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Sul)	5,00m 13,51m	10,59m	Área deficitária de 188,02m²
	Lateral (Leste)	3,00m 11,51m	11,77m	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00m 11,51m	13,16m	Adequado
	Fundo (Norte)	3,00m 11,51m	11,26m	Área deficitária de 15,38m²
Área total de terreno virtual para recuos do solo é 203,40m².				
Recuos do Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	0,00m	Área total de terreno virtual é 290,59 m²
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundo (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA 00AU R\$ 5.287.986,01



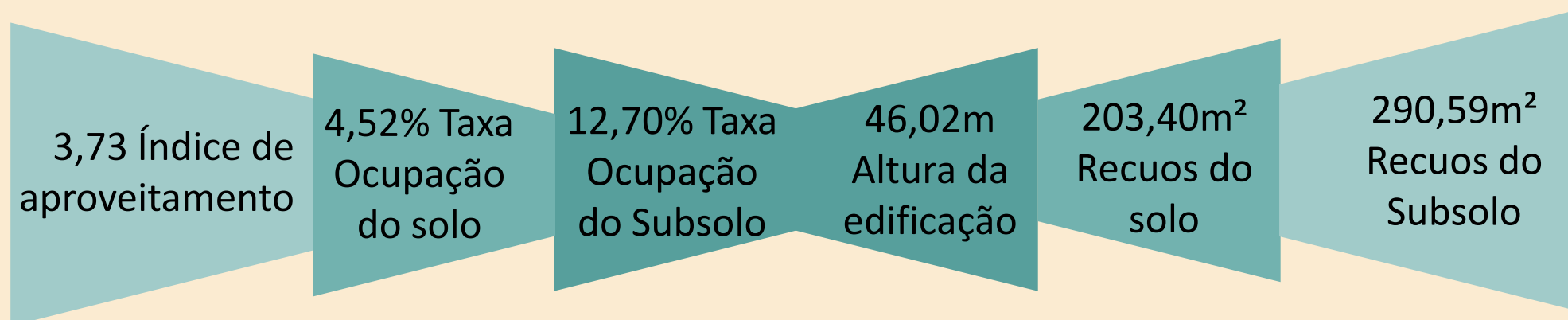
FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024090386 – SEUMA

KIC Fortaleza 5 SPE Construções e Incorporações LTDA



O4 **Processo nº S2024086536 – SEUMA**

Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A

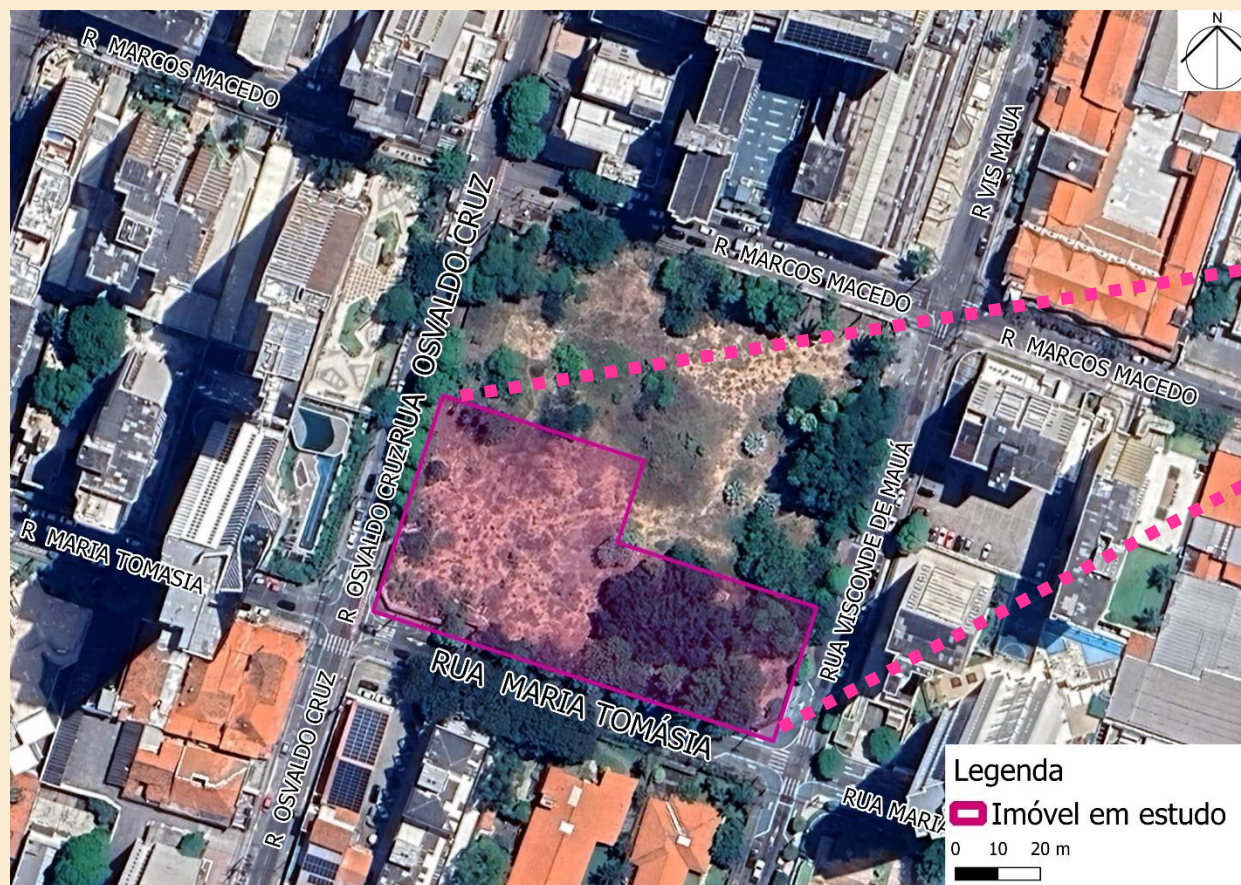
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Maria Tomásia, s/n, bairro Aldeota



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação

PDPFOR

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

ATIVIDADE

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) – Atividade: Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos) – Código: 00.00.04 e Classe: 2

ZONAS

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

ÁREAS

Área total do terreno: 3.920,40m² e área construída computável: 20.391,68m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	5,20	Ultrapassa 2,70, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 1,20 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,14% ¹	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	66,40%	Ultrapassa 6,40% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	71,99% ²	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	109,32m	Ultrapassa 14,32m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	128	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	391 ³	Adequado

¹ Taxa de permeabilidade direta é 24,17% e indireta é 5,97%, totalizando 30,14%.

² Em conformidade com o artigo 1º, parágrafo 3º, da Lei Complementar nº 378/2023.

³ 391 vagas de veículos, das quais 07 são destinadas as PCD.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente Leste (Torre 01)	5,00m 13,00m	14,45% ⁴	Adequado
	Frente Sul (Torre 01 02)	5,00m 13,00m	7,04% 18,41% ⁴	Adequado
	Frente Oeste (Torre 02)	5,00m 13,00m	9,16% ⁴	Adequado
	Lateral Norte (Torre 01 02)	3,00m 11,00m	24,10% 21,94% ⁴	Área total necessária de terreno virtual é 166,49m²
	Lateral Leste (Torre 02)	3,00m 11,00m	14,47% ⁴	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente Sul	5,00m	5,15m	Adequado
	Frente Oeste Leste	5,00m	5,15m 5,11m	Adequado
	Lateral Norte Leste	0,00m	0,00m 0,00m	Adequado

⁴ Recuos conforme artigo 92 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

VALOR DA 00AU R\$ 10.621.141,74



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024086536 – SEUMA

Moura Dubeux Engenharia S/A

2,70

Índice de
aproveitamento

6,40%

Taxa Ocupação
do solo

14,32m

Altura da
edificação

166,49m²

Recuos do
solo



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE