

187ª Reunião Extraordinária 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 186ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2025110233 – 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 186ª Reunião Ordinária da CPPD

02 **Processo nº S2025110233 – SEUMA**

Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A

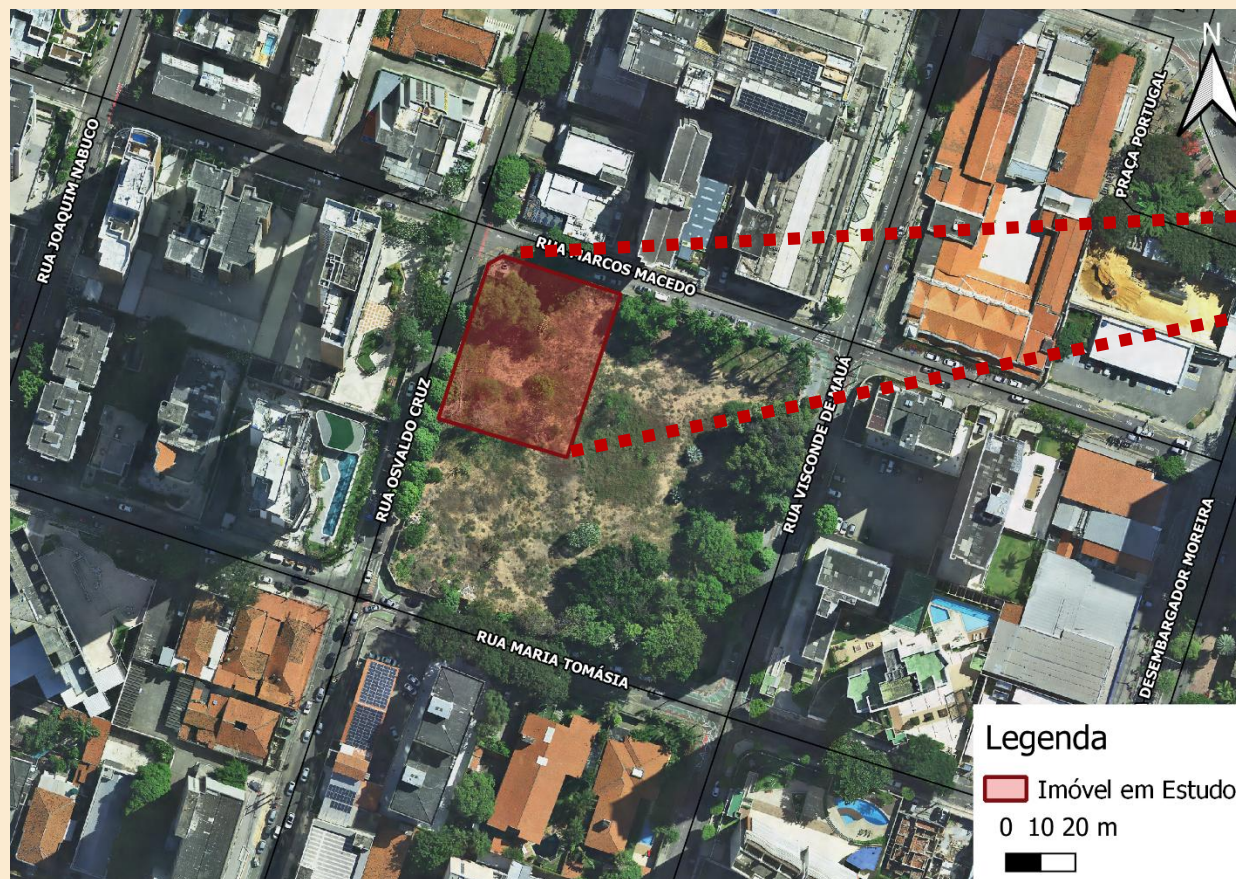
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Marcos Macedo, nº 222, 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 Residência Multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R)

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

ÁREAS Área total do terreno: 2.006,40m² e área construída computável: 11.145,60m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	5,56	3,06, sendo 1,50 que ultrapassa o IA básico até o IA máximo, utilizando a OODC, e 1,56 que ultrapassa o IA máximo, utilizando a OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,54%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	66,47%	6,47% acima da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	73,41%	Adequada ¹
Altura da Edificação		95,00m	110,28m	15,28m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	306 ²	Adequada
Nº Vagas		01 vaga para cada 06 aptos	180	Adequado

1 – Isento do pagamento de outorga em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 378/2023.

2 – Requerente apresentou documento de anuência emitido pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), por meio do processo nº P153365/2026, em razão do empreendimento ser considerado gerador de impacto com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais, conforme artigo 197 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ³	Frente (Oeste)	5,00m 13,08m	16,79%	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m 13,08m	38,79%	Área total necessária de terreno virtual é 546,81m²
	Lateral (Leste)	3,00m 11,08m	22,70%	
	Fundos (Sul)	3,00m 11,08m	27,54m	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,10m	Adequado
	Frente (Oeste)	0,00m	4,72m	Adequado ¹
	Lateral/Fundos	0,00m	0,00m	Adequado

3 – Recuos calculados em conformidade com o artigo 92 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS. O empreendimento atendeu ao artigo 91, inciso II, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

VALOR DA 00AU R\$ 6.676.424,65

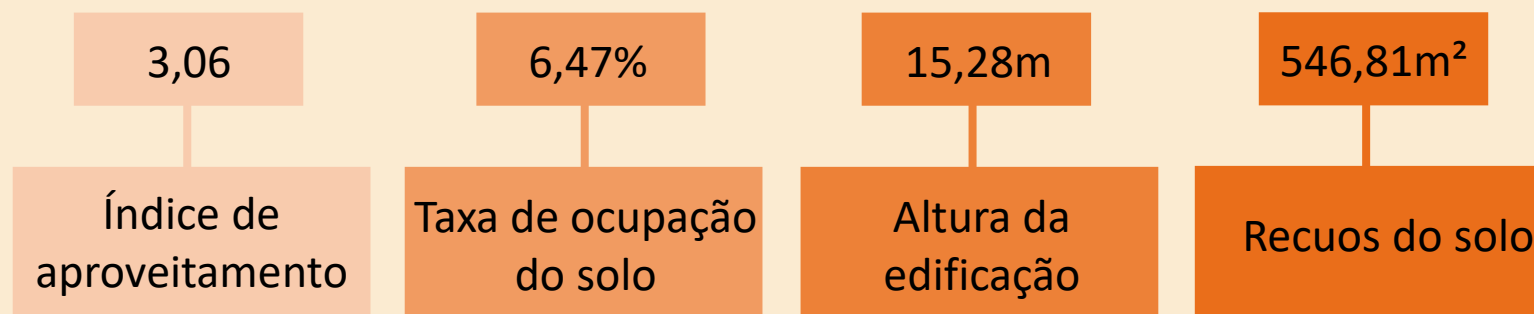


FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2025110233 – SEUMA
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A





FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE