



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

157ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

157ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTAS



01

Aprovação da Ata da 156ª Reunião da CPPD



02

Processo N° S2023057152- SEUMA
Randra Construtora LTDA



03

Processo N° S2023051445- SEUMA
SPE Cocó 01 Empreendimentos Imobiliários S/A



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

APROVAÇÃO

01

Ata da 156^a Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

02

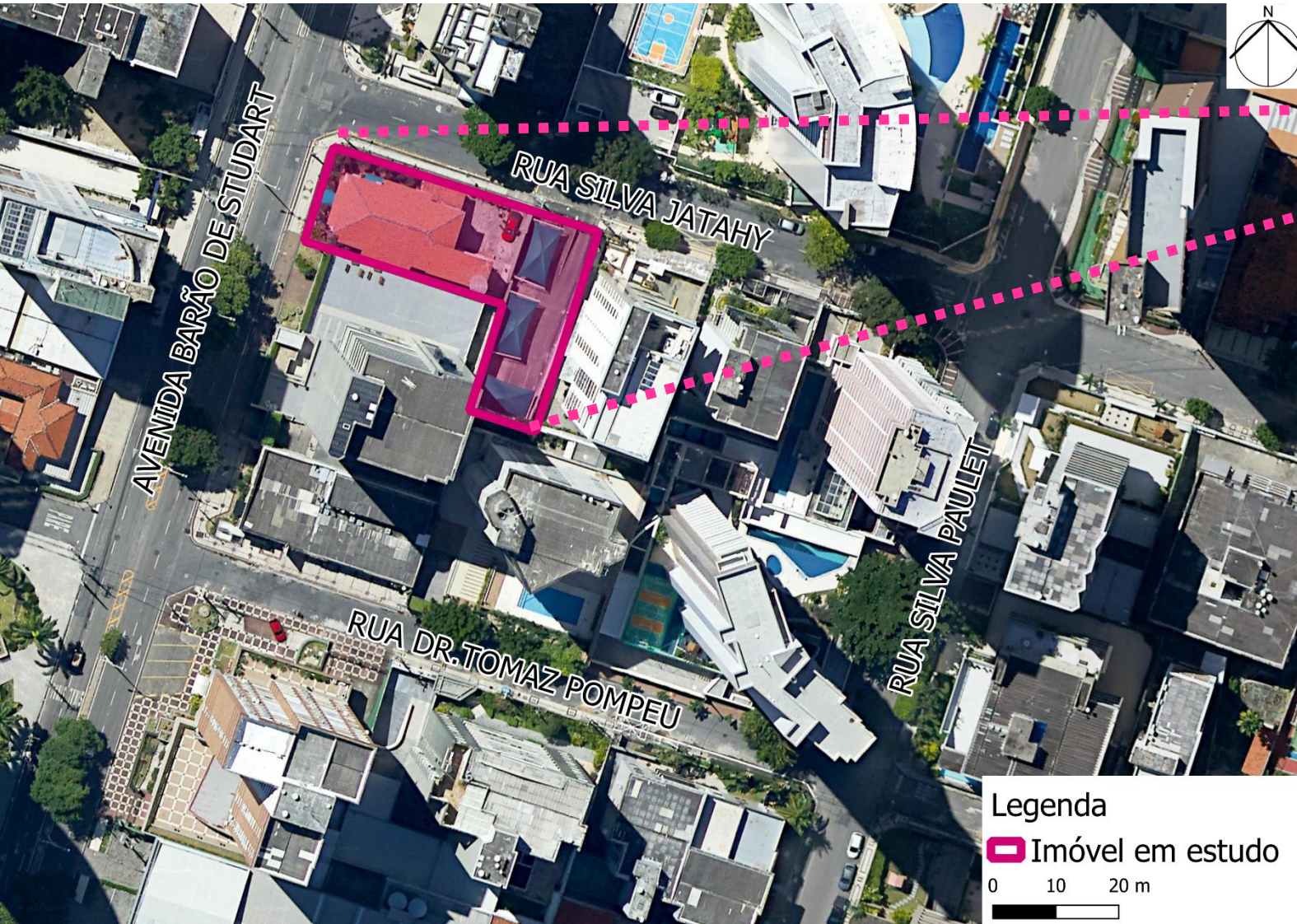
Processo N° S2023057152- SEUMA
Randra Construtora LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Avenida Barão de Studart, n° 225,
Meireles

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 Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

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

Grupo: Serviços e Subgrupo: Hospedagem - Atividade: Hotel residência (apart-hotel, flat-service)
Código: 55.13.12 e Classe: 1

Terreno situado em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,87	Ultrapassa 0,37 do IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	$\geq 30,00\%$	32,21%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	$\leq 60,00\%$	37,00%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	$\leq 60,00\%$	53,29%	Adequado	
Altura da Edificação	72,00m	46,32m	Adequado	
Fração do Lote	Não se aplica	41	Adequado	
Nº Vagas	01 para 06 unid.	21	Adequado	



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

QUANTO AOS RECUOS (R2 – CÓD. 00.00.10 e H1 – CÓD. 55.13.12)				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (Oeste)	7,75	16,29	ÁREA NECESSÁRIA DE TERRENO VIRTUAL COM A= 83,13m² A OUTORGAR; 33,73m² (FT Norte) + 55,56m² (FD Leste)
	FRENTE (Norte)	7,75	7,08	
	LATERAL (Sul)	5,75	6,75	
	LATERAL (Oeste)	5,75	5,75	
	FUNDOS (Leste)	5,75	3,84	
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (Oeste)	5,00	5,00	ADEQUADO
	FRENTE (Norte)	5,00	5,00	ADEQUADO

VALOR DA OOAU **R\$ 516.825,43**

DELIBERAÇÃO DA CPPD

0,37 Índice de
Aproveitamento

83,13m²
Recuo do Solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

03

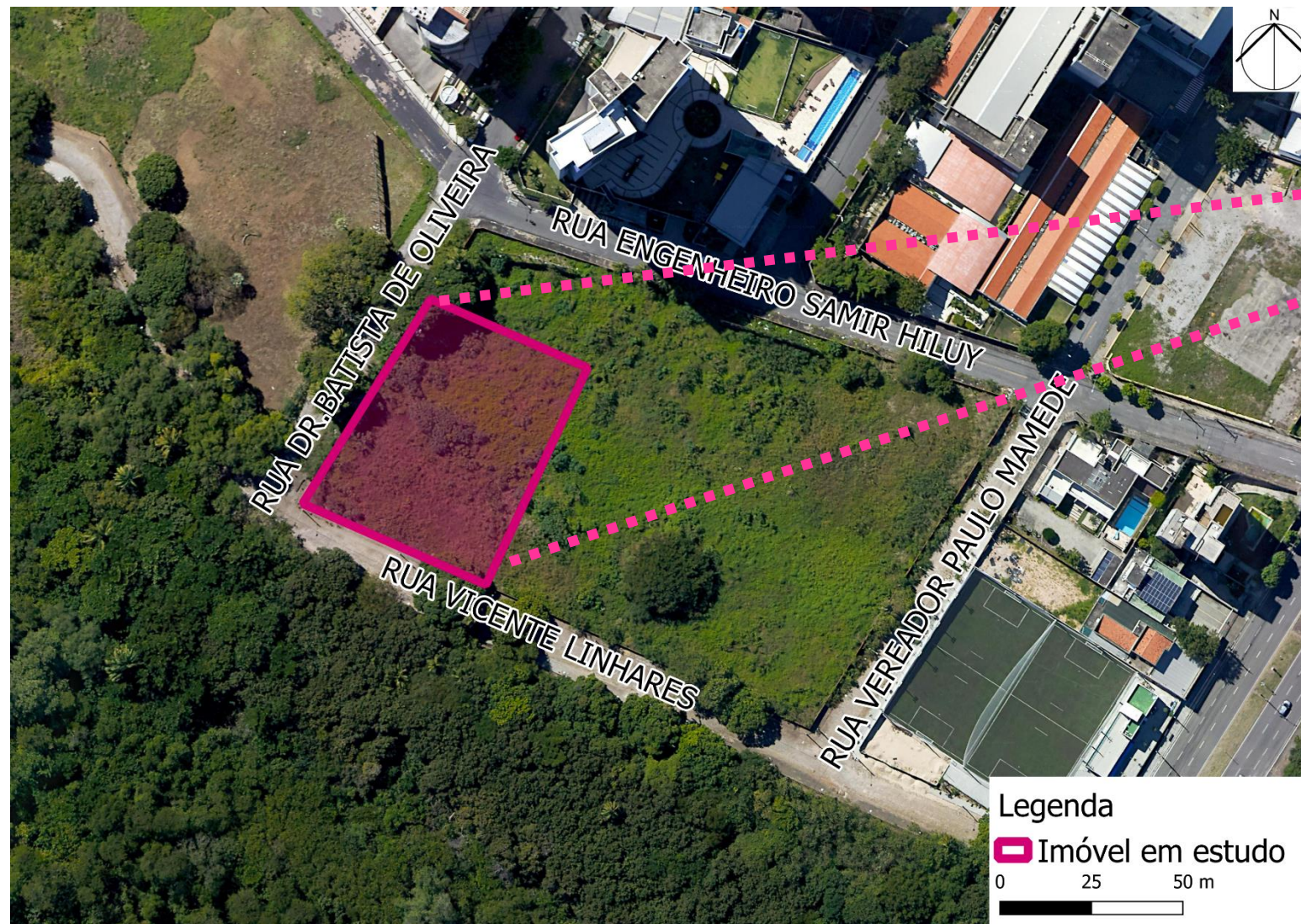
Processo N° S202305145 - SEUMA
SPE Cocó 01 Empreendimentos Imobiliários S/A



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Vicente Linhares, s/n, Cocó

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 Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

Grupo e Subgrupo: Residencial - Atividade: Residência multifamiliar (prédio de apartamentos)

Código: 00.00.04 e Classe: 2 - Área construída computável: 14.499,91m²

Terreno situado em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	4,41	Ultrapassa 1,91 do IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% [1]	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	59,95%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	67,60%	Ultrapassa 7,60% da TO Sub. máxima
Altura da Edificação		72,00m	112,98m	Ultrapassa 40,98m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	68	Adequado
Nº Vagas		01 por unid.	272	Adequado

[1] 24,42% de permeabilidade direta e 5,58% de permeabilidade indireta



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos solo	Frente (Sul)	13,50m	24,44m	Adequado
	Frente (Oeste)	13,50m	13,80m	Adequado
	Lateral (Leste)	11,50m	13,66m	Adequado
	Fundos (Norte)	11,50m	18,18m	Adequado
Recuos subsolo	Frente (Sul/Oeste)	5,00m	8,89m/7,46m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Nortes)	0,00m	2,38m	Adequado

VALOR DA OOAU **R\$ 3.613.482,03**

DELIBERAÇÃO DA CPPD





Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041