

178ª 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 177ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2024090348 – SEUMA – Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 177ª Reunião Ordinária da CPPD

02 **Processo nº S2024090348 – SEUMA**

Requerente: Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos
Imobiliários SPE LTDA

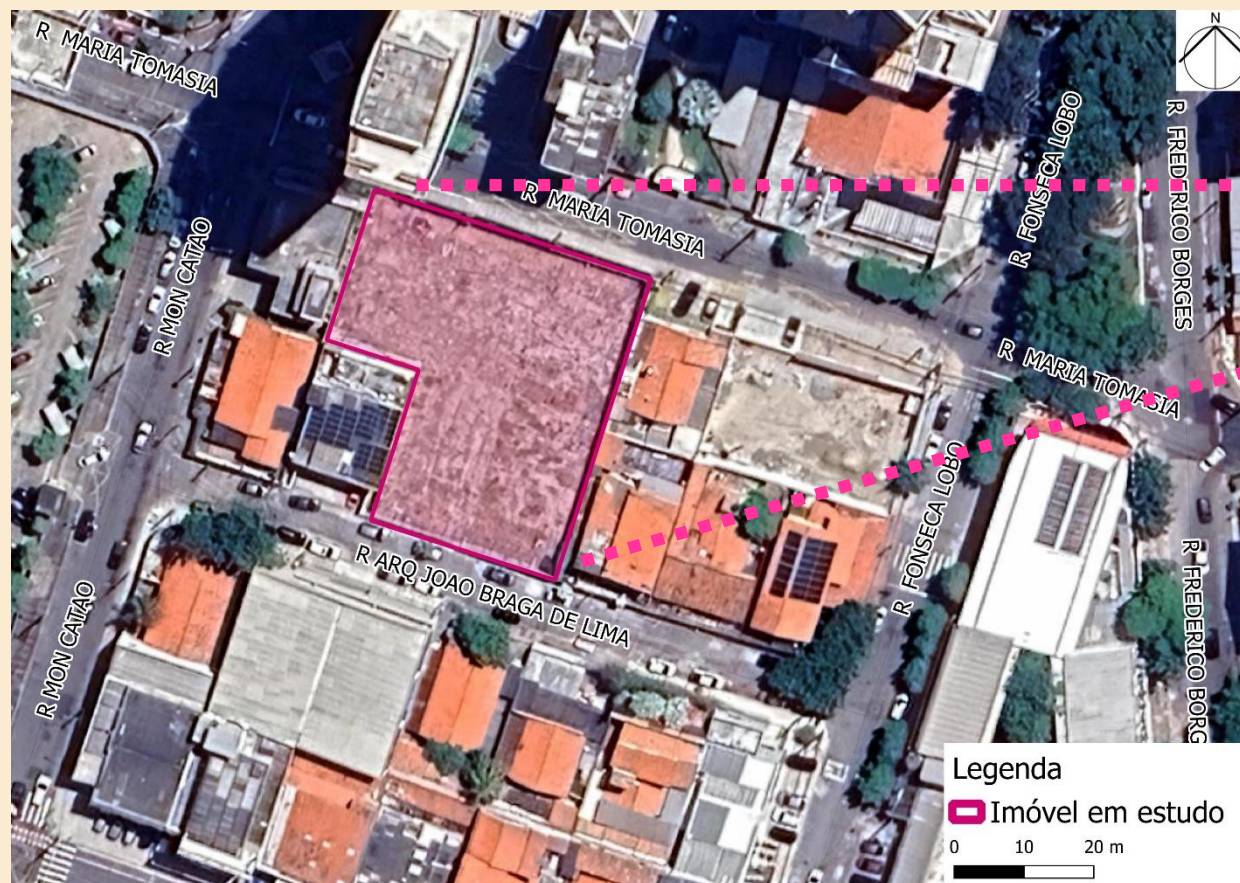
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Maria Tomásia, nº 1272, 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 a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Varjota

ÁREAS

Área total do terreno: 1.558,88m² e área construída computável: 6.297,76m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,04	Ultrapassa 1,54, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,04 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	51,37%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	64,99%	Ultrapassa 4,99% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	99,96m	Ultrapassa 4,96m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	112	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	114 *	Adequado

* 114 vagas de veículos, das quais 2 são destinadas as PCD.



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Norte)	5,00m 11,75m	11,89%	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m 11,75m	5,08% 15,28%	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00m 9,75m	20,00% 4,57%	Adequado
	Lateral (Leste)	3,00m 9,75m	11,97m	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Norte Sul)	5,00m	5,00m 5,01m	Adequado
	Lateral (Oeste Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA 00AU R\$ 1.725.412,98



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024090348 – SEUMA

Colmeia Vigésima Terceira Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

1,54
Índice de
aproveitamento

4,99%
Taxa Ocupação
do Subsolo

4,96m
Altura da
edificação



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE