



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

168ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

PAUTAS

01

Aprovação da Ata da 167ª Reunião da CPPD



02

Processo N° S2024079523 - SEUMA
Construtora R Miranda LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

01 APROVAÇÃO

Ata da 167ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

02

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

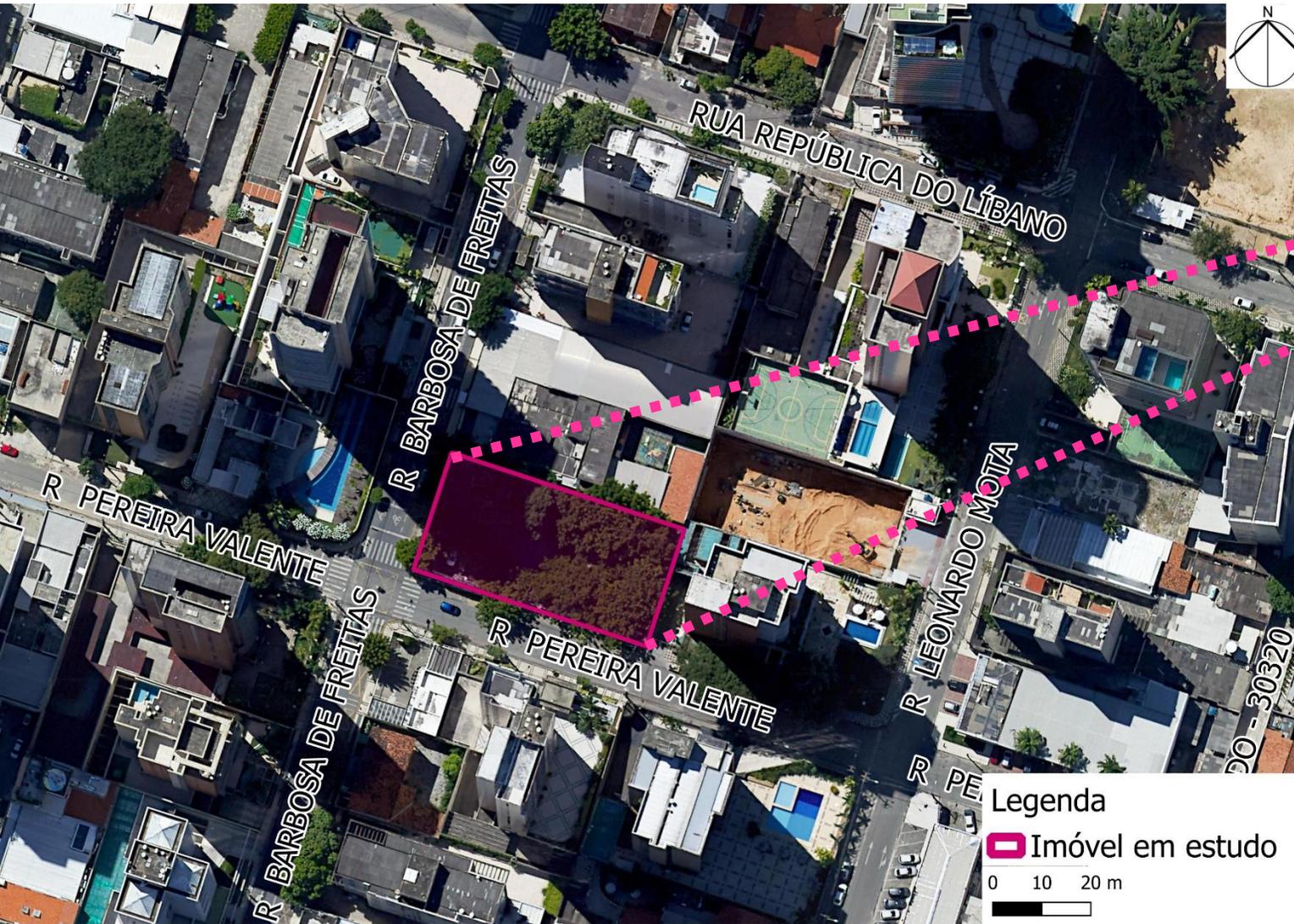
Processo N° S2024079523 - SEUMA
Construtora R Miranda LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Pereira Valente, nº 631, Meireles

Fonte: Aerofoto 2021 editada.

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PDP 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

Atividades **Grupo e Subgrupo Residencial (R)** – Atividade: Residência multifamiliar (unidades Compactas), código: 00.00.10 e classe: 2; e
Grupo Serviços e Subgrupo Serviços de Alimentação e Lazer (SAL) – Atividade: Cafeteria, código: 55.22.06 e classe: 1.

ACC Área construída computável: 5.969,20 (R) + 44,38m² (SAL) = **6.013,58m²**

ZOC e ZEDUS Terreno inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição 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	4,81	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e ultrapassa 0,81 do IA máximo, pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	57,42%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	65,18%	Ultrapassa 5,18% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	95,00m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	192 **	Adequado
Nº Vagas		1 un. para cada 6 aptos	91 ***	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta é 25,36% e indireta é 4,64%, totalizando 30,00%.

** Considerado fração nula, em conformidade com a Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.

*** 91 vagas de veículos, das quais 1 é destinada à PNE.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m 11,83m	[1] 5,51m	Área necessária de terreno virtual é 403,71m ² .
	Frente (Sul)	5,00m 11,83m	[1] 9,92m	
	Lateral (Norte)	3,00m 9,83m	[1] 6,15m	
	Fundos (Leste)	3,00m 9,83m	[1] 14,62m	
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,05m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	5,06m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

[1] Aplica-se o inciso II, do parágrafo 1º do artigo 91 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, nos recuos dos quatro primeiros pavimentos do empreendimento. Aos demais pavimentos: o recuo de frente (Sul) encontra-se adequado, considerando o inciso I do artigo 96 dessa mesma lei. O recuo de fundo (Leste) encontra-se adequado ao mínimo exigido, considerando o artigo 91 e o inciso I do artigo 96 dessa mesma lei.

VALOR DA OOAU R\$ 2.385.269,80



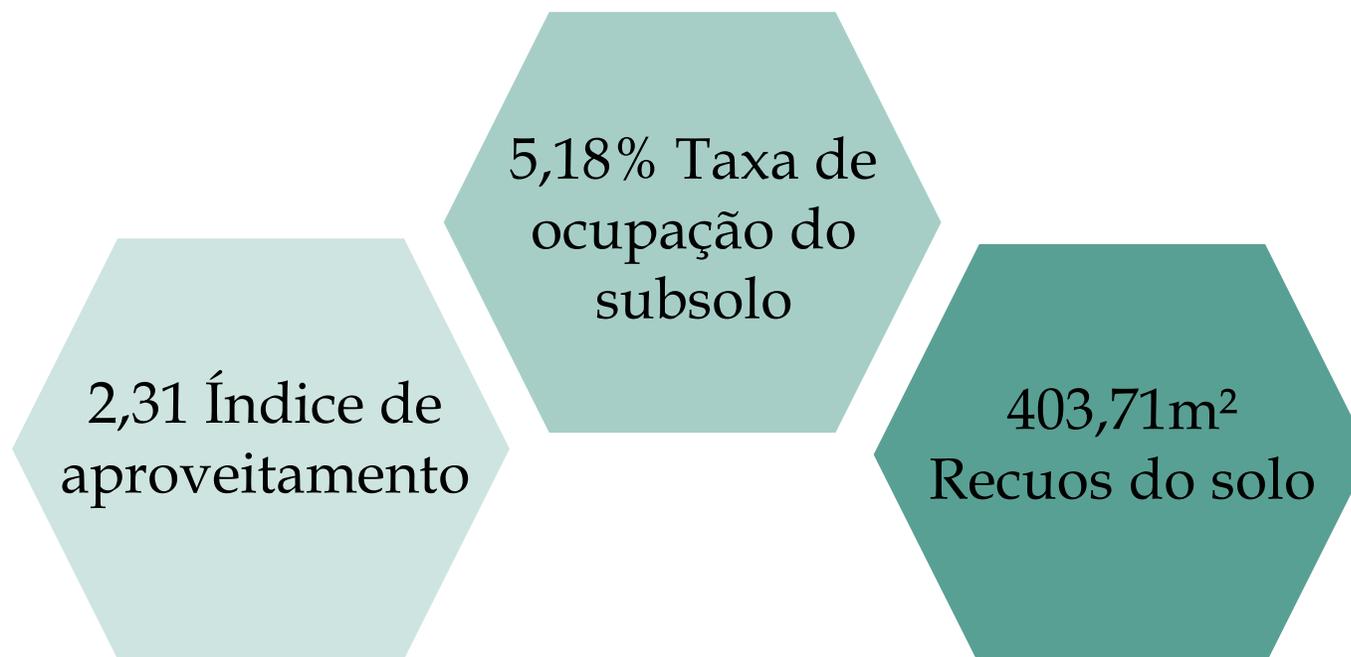
Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2024079523 - SEUMA

Construtora R Miranda LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
de Fortaleza

(85) 3105-1041