

175ª 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 174ª Reunião extraordinária da CPPD

02

Processo Nº S2024088386 – SEUMA – José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 174ª Reunião extraordinária da CPPD

02 **Processo nº S2024088386 – SEUMA**

Requerente: José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA

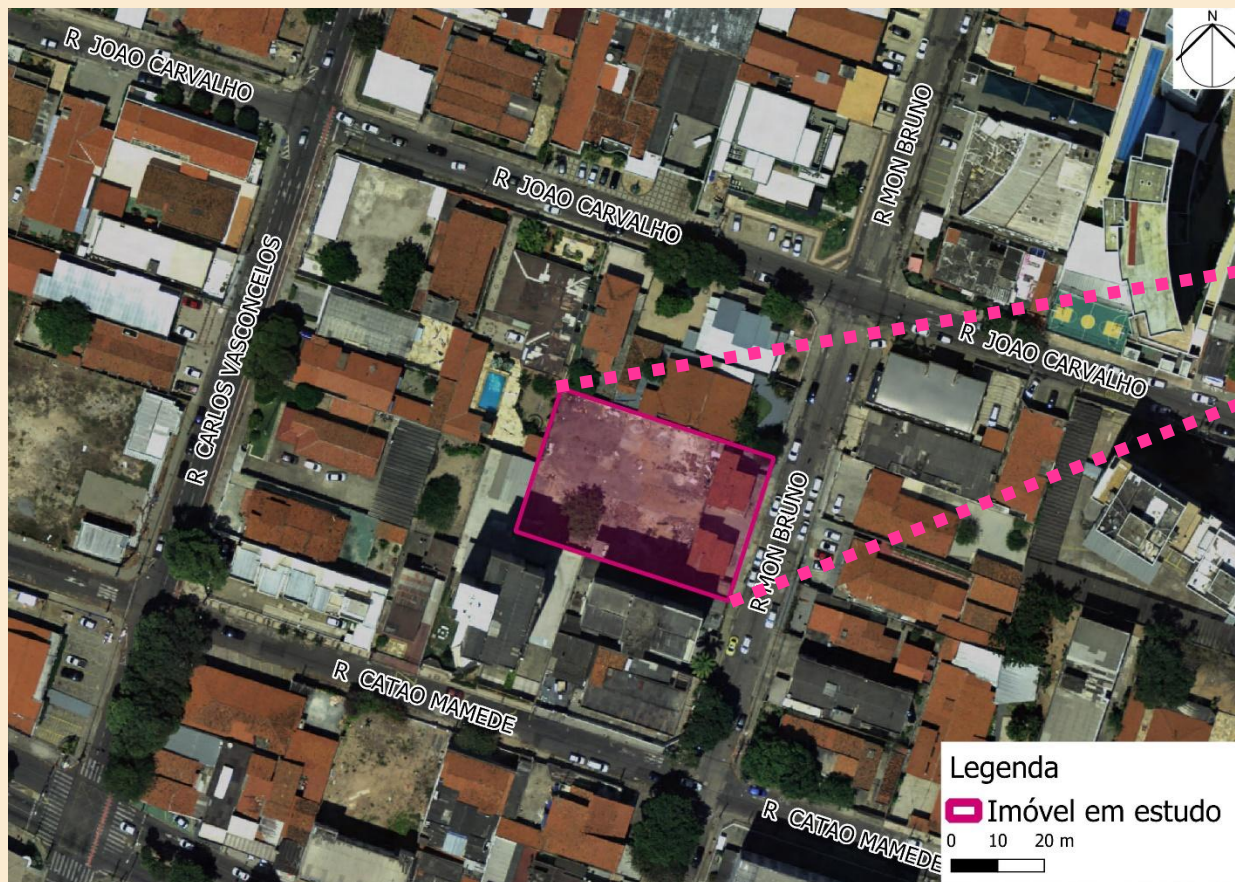
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Monsenhor Bruno, nº 1680, 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)

ÁREAS

Área total do terreno: 1.536,00m² e área construída computável: 3.722,80m²



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,42	Adequado
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	59,85%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	68,84%	Ultrapassa 8,84% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	73,88m	Ultrapassa 1,88m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	60 **	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	102 ***	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta de 20,02% e indireta de 9,98%, totalizando 30,00%.

** Considera-se nula em conformidade com a Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.

*** 102 vagas para veículos, sendo 02 destinadas à PCD.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Leste)	5,00 10,19m	**** 23,60	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00 8,19m	**** 11,05	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00 8,19m	**** 6,44	Área necessária de terreno virtual é 58,03m²
	Fundo (Oeste)	3,00 8,19m	**** 10,41	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	8,66m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundo (Oeste)	0,00m	3,03m	Adequado

**** Aplica-se o inciso I, do parágrafo 1º do artigo 91 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, nos recuos dos dois primeiros pavimentos do empreendimento, os demais pavimentos estão sendo contemplados dentro do terreno virtual.

VALOR DA 00AU R\$ 448.335,79



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024088386 – SEUMA

José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações LTDA

8,84%
Taxa ocupação
do subsolo

1,88m
Altura da edificação

58,03m²
Recuos do solo



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE