



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

A.O.P PARA OUTORGA ONEROSA
REQUERENTE: CONSTRUTORA ARA SPE 001 LTDA

▶ O EMPREENDIMENTO



LEGENDA

■ ■ ■ ■ IMÓVEL EM ESTUDO

ÁREA CONSTRUÍDA:
15.735,28 m²

USO:
HOTEL RESIDÊNCIA

PORTE:
PGT-1 (PROJETO ESPECIAL)





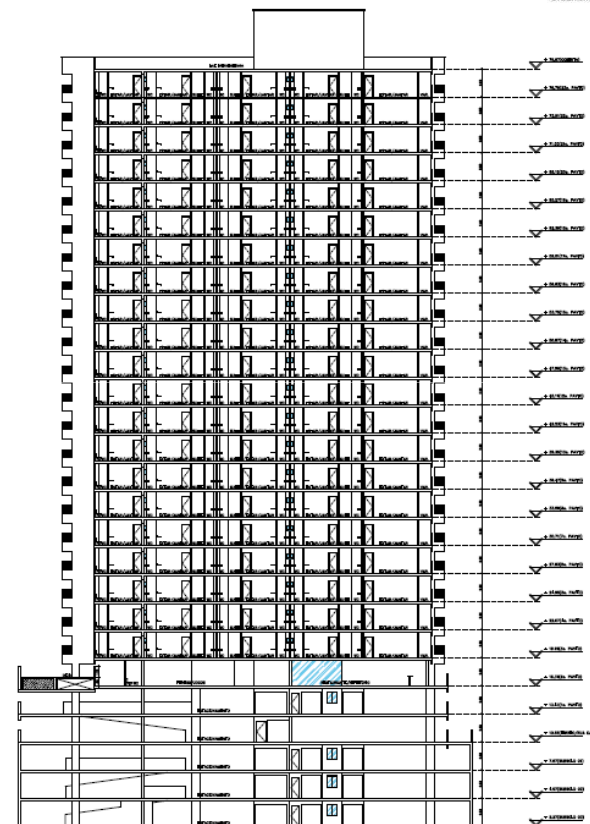
► O EMPREENDIMENTO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO EDIFÍCIO

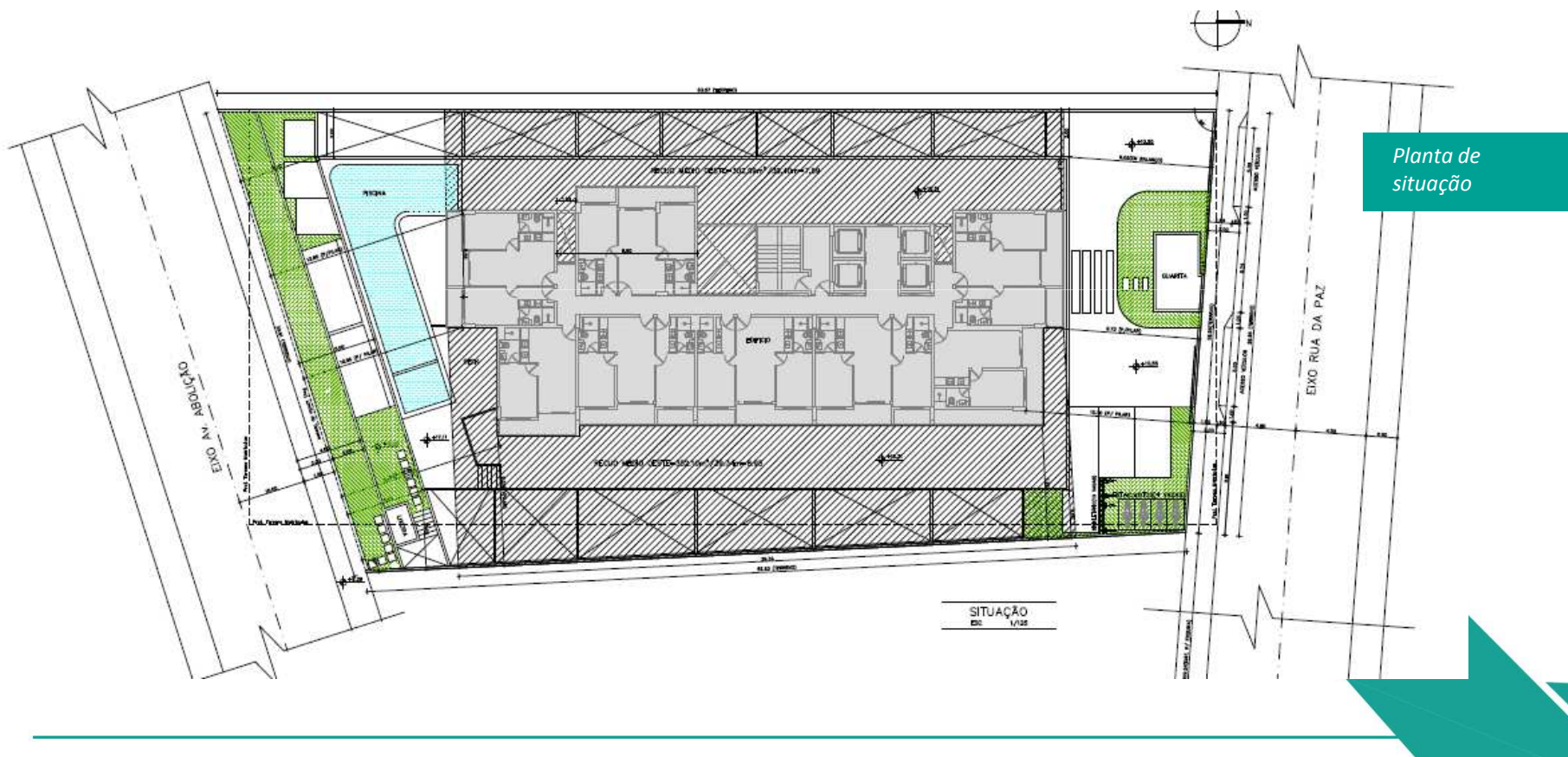
- 3 subsolos
- 25 pavimentos, sendo:
 - 1 pav. térreo (garagens + portaria / administração);
 - 1 pav. elevado (garagens)
 - 21 pavimentos tipos, contendo:
 - 6 unidades de 53,22 m² +
 - 1 unidade de 42,72 m² +
 - 1 unidade de 35,25 m² por andar,

Totalizando **168 unidades**

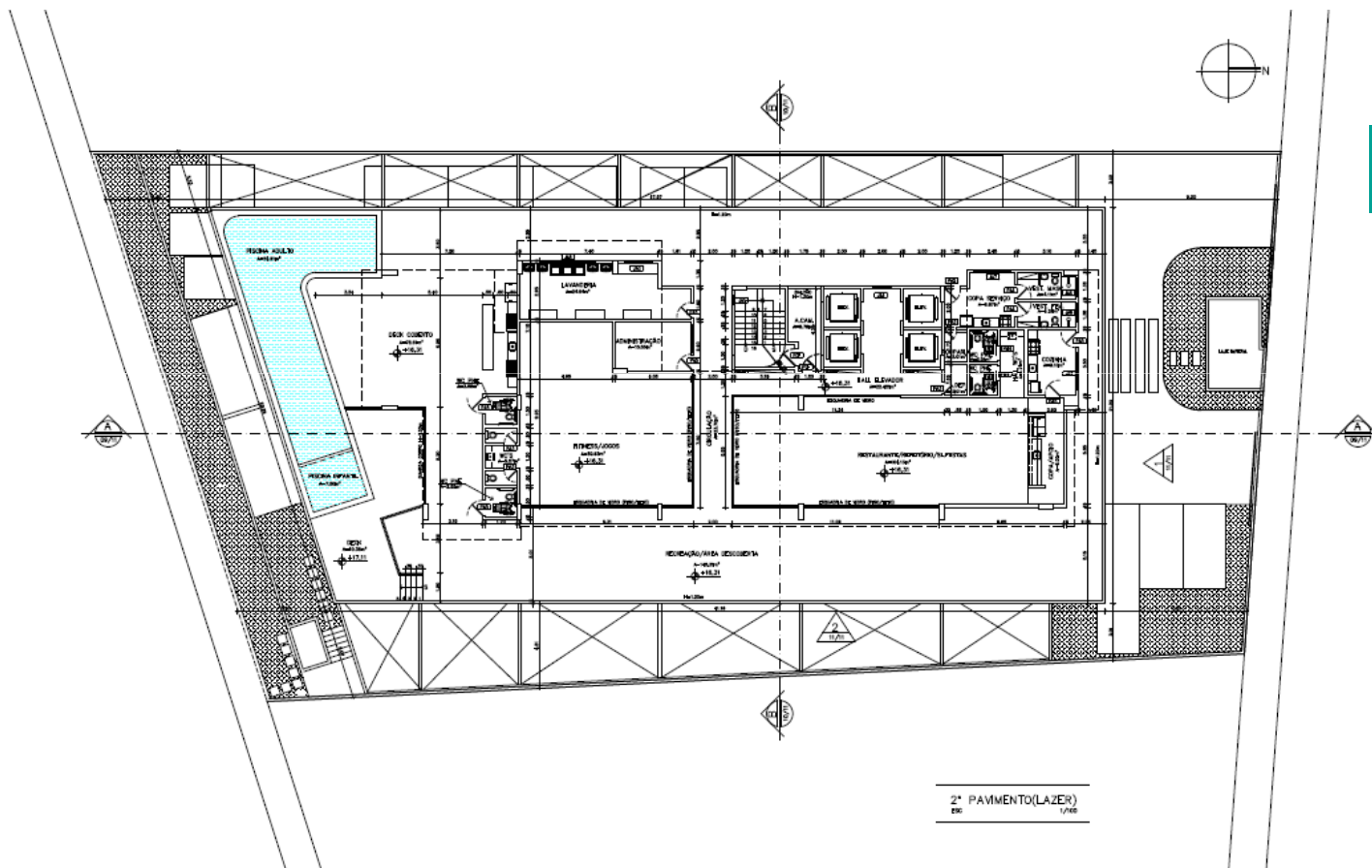
- 1 pavimento cobertura (área de lazer);
- 1 pavimento coberta



▶ O EMPREENDIMENTO



▶ O EMPREENDIMENTO

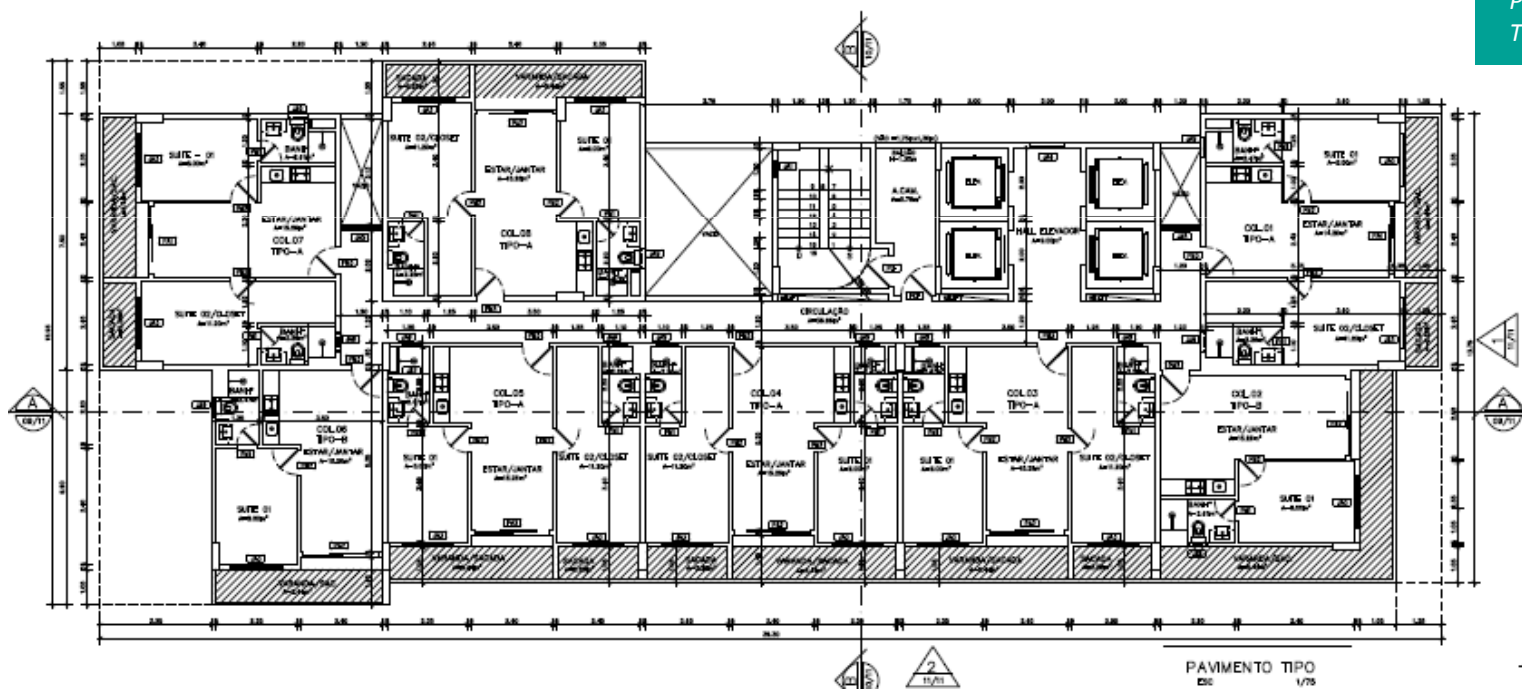


Planta 2º pavimento
Pav.Lazer



▶ O EMPREENDIMENTO

Planta Pavimento
Tipo



▶ O EMPREENDIMENTO



Perspectivas



▶ ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 7987/1996)

Anexo 6 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo:

- Grupo Serviço e Subgrupo Hospedagem (H), código 55.11.52
- Atividade Hotel Residência, Classe PGT 1

Anexo 7 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas:

- Zona de Orla – Trecho IV (de acordo com PDP 2009) - ADEQUADO

Anexo 8 – Adequação das Atividades ao Sistema Viário:

- Av. Abolição – VIA ARTERIAL I - ADEQUADO
- Recuos mínimos obrigatórios: 10m, 5m, 5m
- Com acréscimo da verticalização: (Art.60) 14% da altura máxima (69,12 m): 10m, 9.68m, 9.68m.



▶ ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

LEIS DAS OUTORGAS ONEROSAS DE ALTERAÇÃO DE USO (LEIS Nº 10.335/2015 E 10.431/2015)

Em conformidade com as leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 (*art. 181 da lei nº 236/2017*) da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os **imóveis enquadrados nas seguintes situações:**

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os **arts. 160** e 161 da **LUOS**;
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

▶ ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 7987/1996)

Art. 160. Para os efeitos desta Lei são considerados projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município.

Parágrafo único. São considerados também como Projetos Especiais:

a) Os Polos Geradores de Tráfego – PGT, que são as edificações onde se desenvolvem atividades geradoras de grande número de viagens, e cuja implantação provoque impacto no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, na circulação circunvizinha, na acessibilidade à área, na qualidade ambiental, na segurança de veículos e pedestres e na capacidade da infraestrutura existente.

▶ PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS - LUOS, Lei no 7987/1996 e PDP, Lei nº 062/2009				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZO-4		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	3,79	0,79 (OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR)
	BÁSICO	3,0		
	MÁXIMO	4,0 *		
TAXA DE PERMEABILIDADE		30%	20,48% **	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		60%	59,22%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		60%	60%	Não se aplica.
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00 m	69,12 m	Não se aplica.
Nº DE VAGAS		87	176	Não se aplica.
QUANTO AOS RECUOS - LUOS, Lei no 7987/1996				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTES (N/S)	≥ 10,00 m	> 10,00 m	Não se aplica.
	LATERAL (L)	≥ 9,68 m	8,95m	137,10 m² (OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO)
	LATERAL (O)	≥ 9,68 m	7,69 m	

*** OBS 1:.**

No Trecho IV - Meireles / Mucuripe, o Índice de Aproveitamento - I.A. máximo será acrescido de 1,0 (um), para o subgrupo de uso - Hospedagem - H

**** OBS 2:**

Complementação de 9,52% da permeabilidade exigida. A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que o restante exigido seja complementado através da instalação de drenos.

▶ CPPD

Análise e deliberação da CPPD quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para compensação das **deficiências de recuos.**





Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente