



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## 132ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

# Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# 132ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## Pauta

1. Aprovação da Ata da 131ª reunião da CPPD;
2. Processo S2021020255 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: C. Rolim Engenharia;
3. Apresentação dos Planos Integrados Regularização Fundiária (PIRF) – IPLANFOR.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# 1. APROVAÇÃO DA ATA DA 131ª REUNIÃO DA CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# 2. OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

C ROLIM ENGENHARIA LTDA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

**COURB**  
Coordenadoria de  
Desenvolvimento Urbano



**CENUR**  
Célula de Negócios Urbanos



Gerencia os instrumentos urbanísticos que geram negócios urbanos:

Outorga Onerosa do Direito de Construir  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo  
Transferência do Direito de Construir  
Convênio para Operação Urbana Consorciada



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## ? O que é?

Viabilizada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

É regulamentada pelas **Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015.**

Proporciona a dinamização urbana e socioeconômica, a partir da flexibilização de parâmetros urbanísticos, mediante deliberação da CPPD e pagamento de contrapartida.



### Flexibilização

Adequação de atividade, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo e subsolo, gabarito, fração do lote, recuos, nº de vagas, quadra máximo e compensação de áreas.



### Quem pode?

Projetos especiais e edificações de uso residencial (com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## Contrapartida financeira

Depositada no **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**

Regulamentado pelo Decreto nº 13.824/2016, para dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos do Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 062/2009.

Os recursos do FUNDURB podem ser aplicados para a execução de:



- Implantação de políticas públicas urbanísticas;
- Programas de manutenção e conservação urbanística;
- Projetos decorrentes do Plano Diretor Participativo;
- Urbanização, obras e infraestrutura nas zonas com carência de serviços;
- Programas de cunho social para as regiões mais carentes.

**Mais informações:**

Canal Urbanismo e Meio Ambiente: [urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb](http://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## C ROLIM ENGENHARIA LTDA



### Localização:

Rua Bento Albuquerque, nº 536,  
Bairro Cocó

PROCESSO SEUMA Nº 2021020255

### LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO

Fonte: Aerofoto 2016 editada



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com as Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo(Lei nº 062/2009):

### Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Residencial e Subgrupo: Residencial (R)

Código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos)  
com área de construção computável acima de 10.000,00m<sup>2</sup>

Classe: 2

### Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Ocupação Consolidada – ZOC – **ADEQUADO**

#### ÁREA DO TERRENO

1.840,00m<sup>2</sup>

#### ÁREA CONSTRUÍDA

19.767,93m<sup>2</sup>

#### ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

10.022,00m<sup>2</sup>



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

C ROLIM ENGENHARIA LTDA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGA
		ZOC		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	5,45	Outorgando 2,95
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30,00%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	60,00%	Adequado
Taxa de Ocupação Sobresolo		≤ 60%	≤ 60,00%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	70,00%	Outorgando 10%
Altura da Edificação		72,00m	119,34m	Outorgando 47,34m
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	Não se aplica	Adequado
Nº Vagas		1/Apto	160	Adequado

Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para a ZOC

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

C ROLIM ENGENHARIA LTDA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M <sup>2</sup> )
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo (térreo)	Frente (Norte)	13,25m	≤13,25	Outorgando área de 300,92m <sup>2</sup> de terreno virtual.
	Frente (Sul)	11,25m	≤11,25	
	Frente (Leste)	11,25m	≤11,25	
	Frente (Oeste)	11,25m	≤11,25	

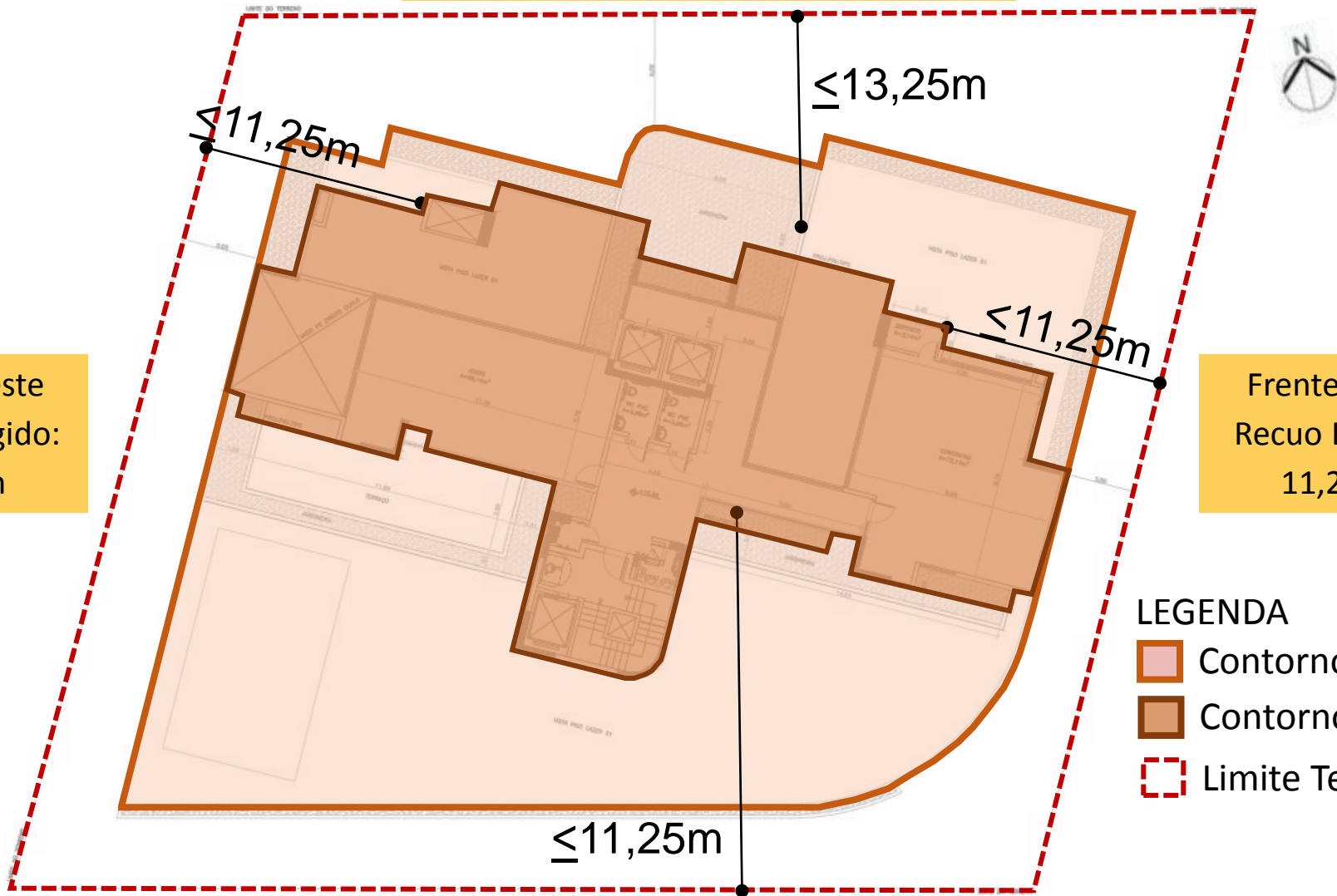
**OUTORGA CONCEDIDA: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO, ALTURA DA EDIFICAÇÃO E RECUOS**

**VALOR DA OUTORGA: R\$ 2.529.066,47**

RUA BENTO ALBUQUERQUE

Lateral Norte | Recuo Exigido: 13,25m

Outorgando área de 300,92m<sup>2</sup> de terreno virtual.






Frente Oeste  
Recuo Exigido:  
11,25m

Frente Leste  
Recuo Exigido:  
11,25m

Frente Sul | Recuo Exigido: 11,25m

LEGENDA

-  Contorno do Pav. Lazer
-  Contorno do Pav. Térreo
-  Limite Terreno

# Deliberação CPPD

- **C ROLIM ENGENHARIA LTDA** – Índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo altura da edificação e recuos.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**Obrigada!**

**Coordenadoria**

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio  
Ambiente de Fortaleza

*(85) 3105-1041*