



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

139ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

139ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 138ª reunião da CPPD;
2. Processo S2021029306 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Dasart Incorporações e Participações LTDA;
3. Reapresentação da proposição de utilização de parâmetros de ocupação específicos no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que apresentem Unidades Compactas;

1. APROVAÇÃO DA ATA DA 138ª REUNIÃO DA CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

2. OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES 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 (OODC)
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Operação Urbana Consorciada (OUC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

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

Regido pelas Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015

O que é ?

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

- Adequação de atividade
- Índice de aproveitamento
- Taxa de permeabilidade
- Taxa de ocupação do solo e subsolo
- Gabarito
- Fração de lote
- Recuos
- Nº de vagas
- Quadra máximos
- Compensação de áreas



Quem pode?

- Projetos especiais e Polo Gerador de Viagens (PGV)
- Edificações de uso residencial (com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m²)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Contrapartida financeira



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

Os recursos do FUNDURB podem ser aplicados nas seguintes finalidades:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- proteção de áreas de interesses histórico, cultural ou paisagístico.

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**.

Mais informações:

Canal Urbanismo e Meio Ambiente: urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - LOCALIZAÇÃO

PROCESSO SEUMA Nº S2021029306

Rua Nunes Valente, nº 300, bairro Meireles



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Fonte: Aerofoto 2016 editada

LEGENDA

 Imóvel em estudo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com:

- Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236/2017
- Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009)

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

- **Grupo:** Residencial e Subgrupo: Residencial
- **Código:** 00.00.04 – Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos)
- **Classe:** 2

Anexo 6 – Adequação da atividade à zona

ZOC / ZEDUS Aldeota - **ADEQUADA**

ÁREA DO TERRENO:

3.204,00m²

ÁREA CONSTRUÍDA:

38.451,10m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL:

20.531,70m²



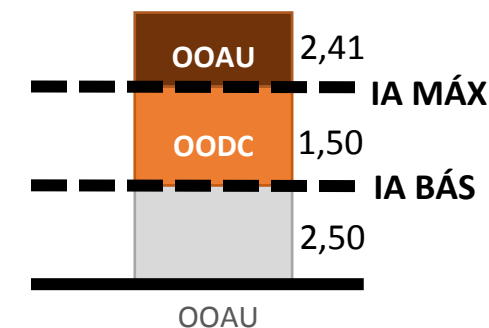
Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGA
		ZEDUS		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,2	6,41	3,91 (1,50 que ultrapassa o IA Básico e 2,41 que ultrapassa o IA Máximo, a outorgar)
	Básico	2,5		
	Máximo	4,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30,05%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	60,00%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	60,00%	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	151,43m	56,43 que ultrapassa a altura máxima, a outorgar
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	90	Adequado
Nº Vagas		90	369	Adequado



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017r		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (Leste) Rua Nunes Valente	16,58m	0,17% [1] (15,77m)	Adequado
	Frente (Sul) Rua Dep. Moreira da Rocha	16,58m	14% [1] (5,78m/6,25m)	
	Fundos (Norte)	14,58m	17,30m	
	Lateral (Oeste)	14,58m	19% [1] (3,28m a 14,58m)	
Recuos Subsolo - SS	Frente (Leste) Rua Nunes Valente	5,0m	5,0m	Adequado
	Frente (Sul) Rua Dep. Moreira da Rocha	5,0m	5,0m	

[1] Cálculo realizado conforme Item I do Art. 92 – LC nº 236/2017, por se encontrar inserido em ZEDUS.

PLEITO A OUTOGAR: altura da edificação e índice de aproveitamento.

VALOR DA OUTORGA: R\$ 8.947.750,61



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Deliberação CPPD

- **DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**- altura da edificação e índice de aproveitamento

3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COM UNIDADES COMPACTAS

Reapresentação do estudo para utilização de parâmetros de ocupação específicos,
das unidades compactas, no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

MARCOS NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL



A PROBLEMÁTICA LOCACIONAL DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

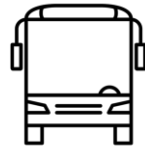


- MAIOR EXIGÊNCIA DE VAGAS
- NECESSIDADE DE TERRENOS MAIORES E MAIS AFASTADOS (MENOR CUSTO)
- ESPRAIAMENTO DAS HIS

MOBILIDADE SUSTENTÁVEL ALINHADA COM OS PLANOS DO FORTALEZA 2040



**MOBILIDADE
ATIVA/TRANSPORTES
ALTERNATIVOS**



**MELHORIA E INCENTIVO
AO USO DO TRANSPORTE
PÚBLICO
(METRÔ/ÔNIBUS)**



**MOBILIDADE ATIVA/
CAMINHABILIDADE**



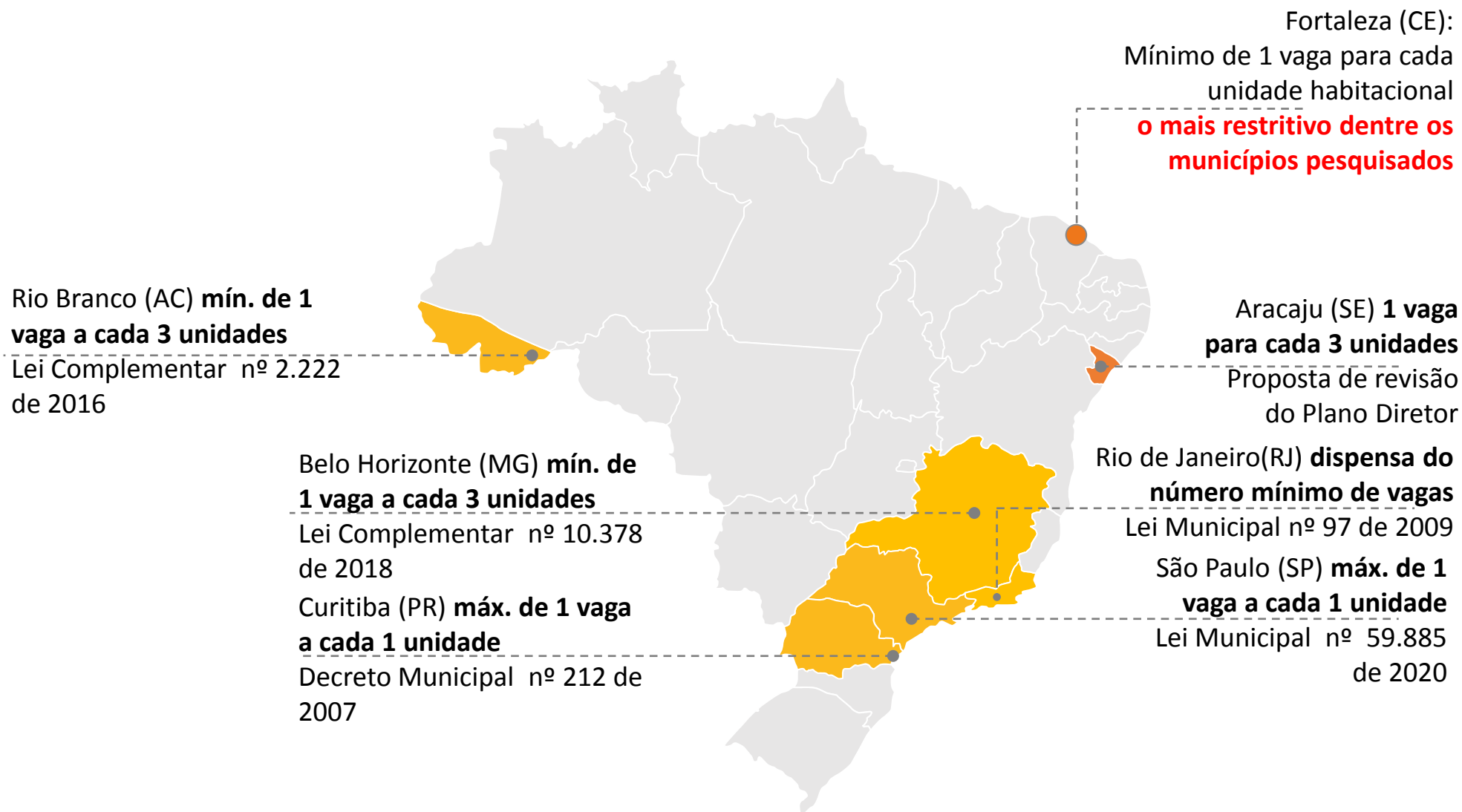
**CONJUNTOS
HABITACIONAIS PRÓXIMOS
A CENTRALIDADES**



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

A QUESTÃO DAS VAGAS EM HIS EM OUTRAS CAPITAIS



A QUESTÃO DAS VAGAS EM HIS EM OUTRA CIDADE

POLITICA

Lei que incentiva moradia popular e permite prédio sem garagem é aprovada

Proposta da Prefeitura de Ribeirão Preto teve o aval da Câmara. Ela flexibiliza as regras para construção de moradias populares, como o fim da obrigatoriedade de estacionamento

Cristiano Pavini | ACidadeON - 9/12/2018 16:50



Movimentos sociais lotaram a Câmara pedindo a votação do projeto de lei (Foto: Francine Rodrigues / Câmara)

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM FORTALEZA

DEFINIÇÕES GERAIS CONFORME LEIS VIGENTES

O QUE É?

Uma atividade prevista no Grupo Residencial do Anexo 5 da LPUOS;

QUEM PODE SE ENQUADRAR?

Empreendimentos residenciais que estejam vinculados a um grupo de um programa governamental de moradia;

E AS VAGAS?

É previsto o mínimo de **1 vaga a cada 1** unidade habitacional;



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

GRUPOS E BENEFÍCIOS

Grupo 1

Renda de até R\$ 2.400

Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 4,5% a 4,75%

Não Cotista: 5% a 5,25%

Região Norte E Nordeste

Cotista: 4,25% a 4,5%

Não Cotista: 4,75% a 5%

Grupo 2

Renda de R\$ 2.400,01 a R\$ 4.000

Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 5% a 6,50%

Não Cotista: 5,50% a 7%

Região Norte E Nordeste

Cotista: 4,75% a 6,5%

Não Cotista: 5,25% a 7%

Grupo 3

Renda de R\$ 4.000,01 a R\$ 7.000

Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 7,66%

Não Cotista: 8,16%

Região Norte E Nordeste

Cotista: 7,66%

Não Cotista: 8,16%



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

UNIDADES COMPACTAS EM FORTALEZA

DEFINIÇÕES GERAIS CONFORME LEIS VIGENTES

O QUE É?

Uma atividade prevista no Grupo Residencial do Anexo 5 da LPUOS;

QUEM PODE SE ENQUADRAR?

Qualquer empreendimento residencial com mais de duas unidades que **possuam até 70 m²** de área computável;

E AS VAGAS?

É previsto o mínimo de **1 vaga a cada 6** unidades habitacionais;

Atualmente os imóveis enquadrados como unidades compactas possuem a exigência mínima de vagas de garagem de 1 vaga para cada 6 unidades habitacionais.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DECRETO Nº 14.199, DE 17 DE ABRIL DE 2018

Dispõe sobre a regulamentação de **casa popular** e **unidades compactas** constantes do Anexo 5 e tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, e dá outras providências.

Definições constantes no Decreto:

Casa Popular: A edificação residencial unifamiliar destinada a uma família de baixa renda

Unidades Compactas: As edificações residenciais multifamiliares compostas de apartamentos definidos com área privativa mínima de 14,00 m² e máxima de 60,00 m².

Ressalta-se que o decreto em questão não traz a sobreposição de parâmetros entre as atividades, e que a atividade de interesse social tratada na matéria legislativa não se trata de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com mais de 300 unidades, mas sim da Casa Popular, ou seja, a construção unifamiliar.

CÓDIGO DA CIDADE
(LC Nº270/2019)
TROUXE NOVA DEFINIÇÃO
DE METRAGEM P/
UNIDADES COMPACTAS,
**REVOGANDO
ESTE CONCEITO**



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

QUADRO COMPARATIVO DAS DUAS ATIVIDADES

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	UNIDADES COMPACTAS
Residencial vinculado à um grupo de programa governamental;	Qualquer residencial com unidades de até 70 m ² de área;
5 metros de recuo frontal e 3 metros para laterais e fundos;	5 metros de recuo frontal e 3 metros para laterais e fundos;
Não se aplica normas para esta atividade;	Não se aplica normas para esta atividade;
a partir de 1 vaga a cada 1 unidade habitacional.	a partir de 1 vaga a cada 6 unidades habitacionais.

PORQUE A PROPOSTA É SOMENTE PARA OS HIS COM 300 OU MAIS UNIDADES HABITACIONAIS

Habitação de Interesse Social com menos de 300 unidades habitacionais

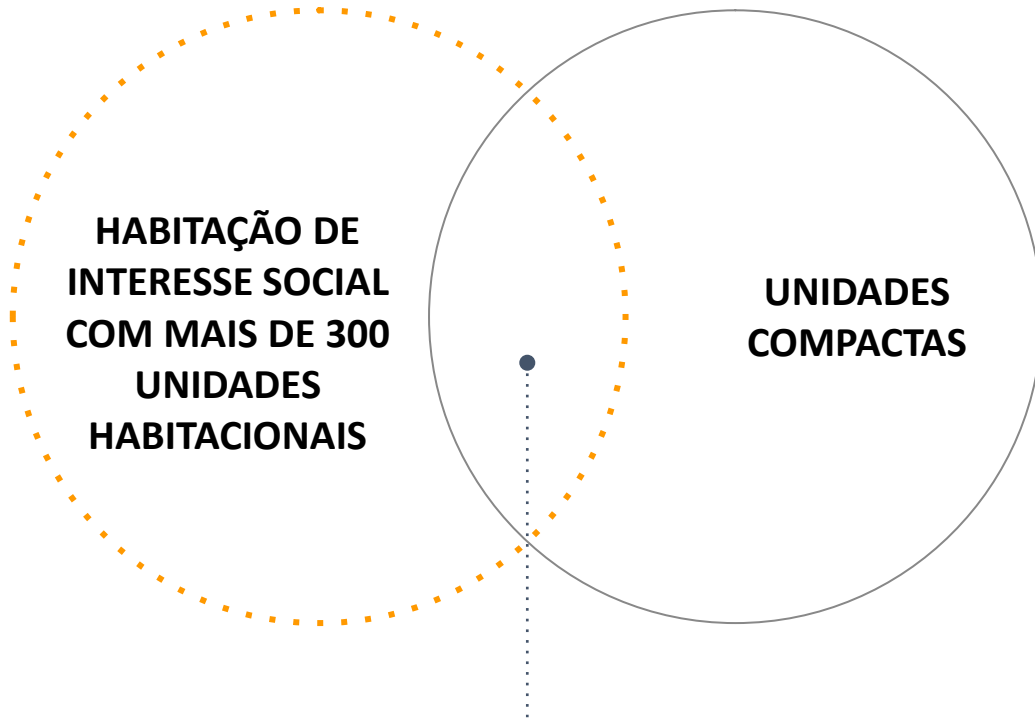
NÃO É PROJETO ESPECIAL

Habitação de Interesse Social com 300 unidades habitacionais ou mais

PROJETO ESPECIAL

Atualmente, de acordo com a legislação vigente, apenas Projetos Especiais são passíveis de estudos específicos.

PROPOSTA APRESENTADA



Quando houver a interseção das duas atividades propõem-se utilizar o parâmetro mínimo de vagas previsto para a atividade de Unidades Compactas como forma de incentivar a criação de novas HIS,

SOMENTE SE:

PRODUÇÕES DO GRUPO 1 DO PCVA →
HABITAFOR PARA MANIFESTAÇÃO



TODAS AS PRODUÇÕES →
AMC PARA ATESTAR
EXISTÊNCIA DE OPÇÕES DE
TRANSPORTE PÚBLICO



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041