



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

145ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

145ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA

01

Aprovação da Ata da 144ª reunião da CPPD

02

Processo nº S2022033205: Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA.

03

Processo nº S2021029301: Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

01

APROVAÇÃO DA ATA DA 144ª REUNIÃO DA CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

02

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

EN1 Empreendimento imobiliário LTDA

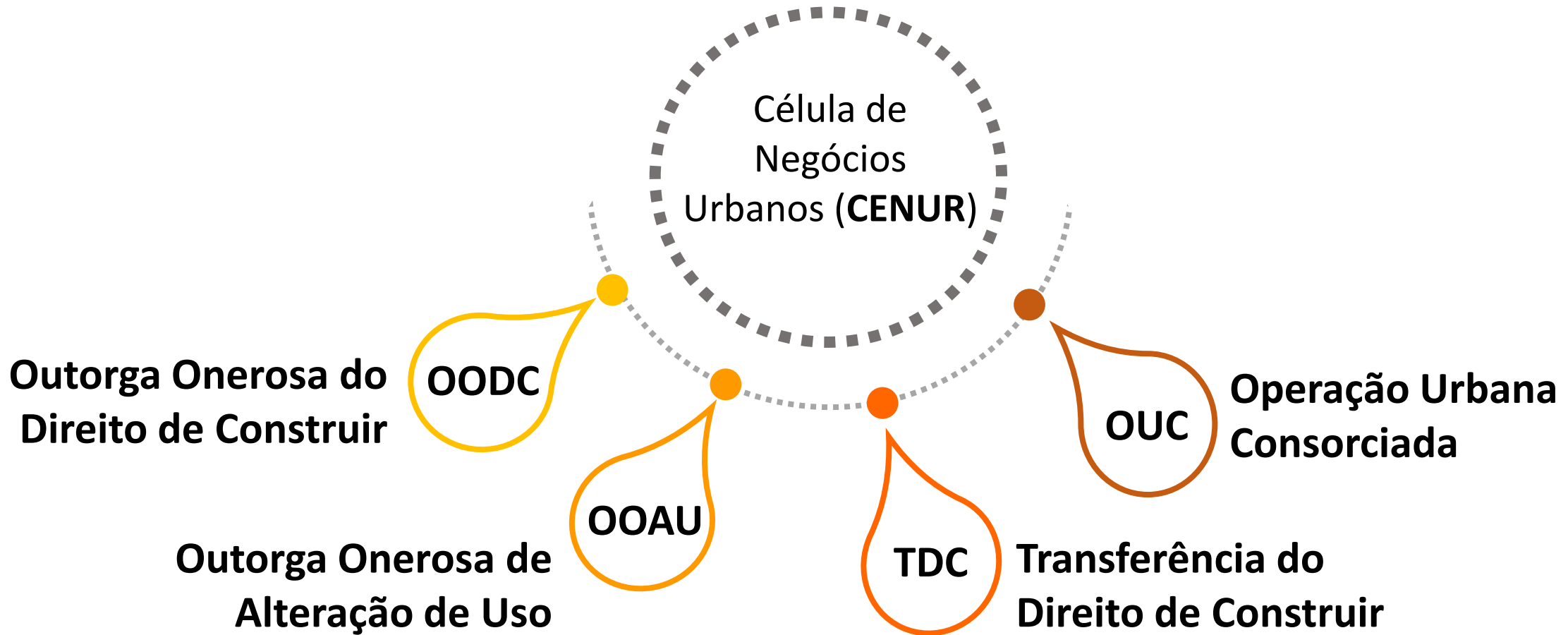


Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE (SEUMA)

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB)



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Leis

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 e adequabilidade, mediante deliberação da CPPD e pagamento de contrapartida.

Quem pode pleitar?

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

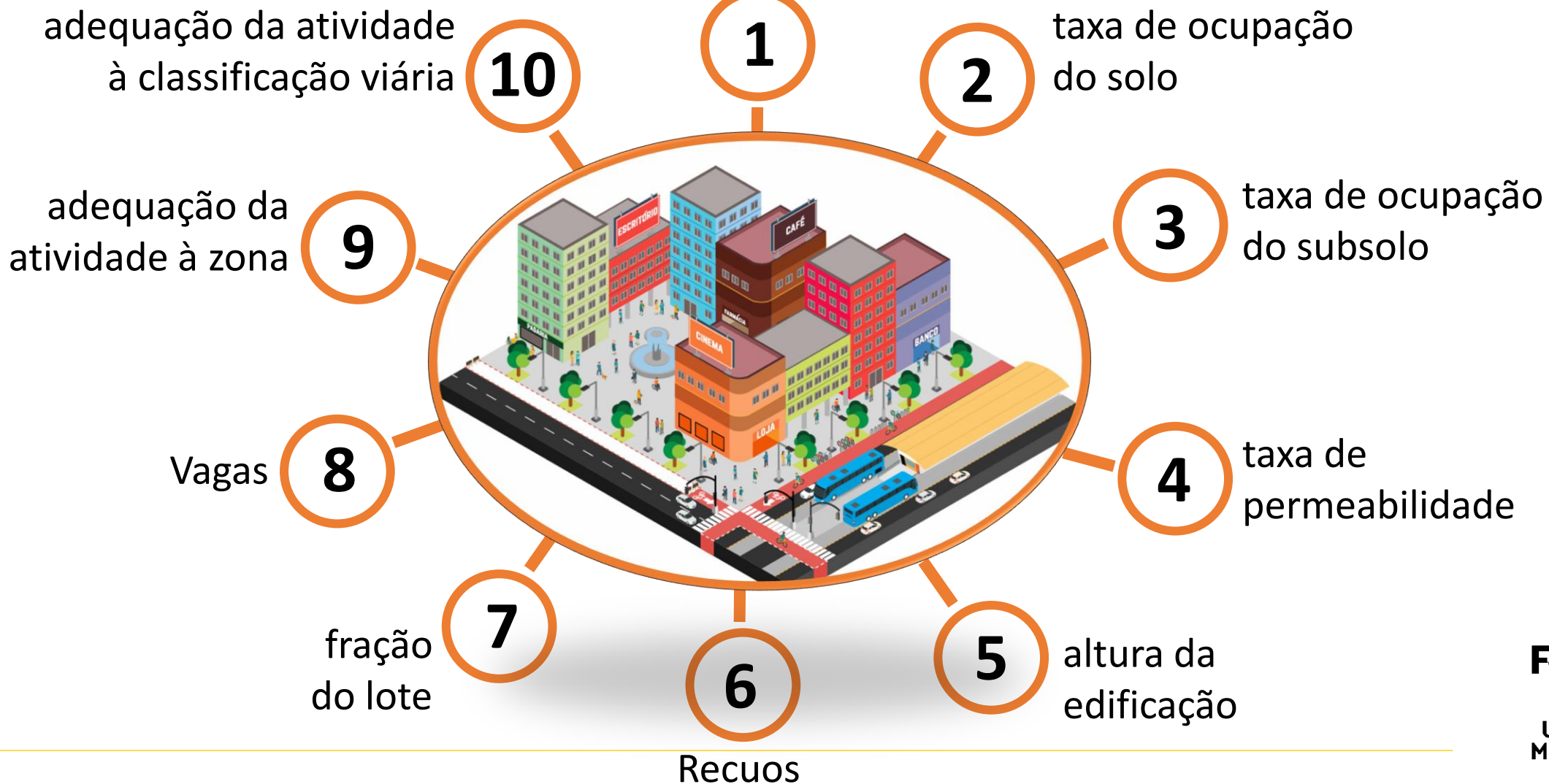


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU – PARÂMETROS A OUTORGAR

índice de aproveitamento



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU – ARRECADAÇÕES



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**.

- 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



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Rua Alexandre Furtado, s/n, Cocó

OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO – ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA

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)

1

2

3

Área do terreno: 3.900,10m²
Área construída: 26.384,87m²
Área construída computável:
14.597,28m²

Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)

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

Inciso II do artigo 64 e anexo 8 – Adequação da atividade à classificação viária

Vias confinantes – vias locais e via paisagística.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZOC		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	3,74	1,24 que ultrapassa o IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30,00%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	51,19%	Adequado
Taxa de Ocupação Sobresolo		≤ 60%	≤ 60%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	59,98%	Adequado
Altura da Edificação		72,00	113,52m	41,52 que ultrapassa a altura máxima
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	Não se aplica	Adequado
Nº Vagas		1 vaga por apto	277	Adequado




Fortaleza
PREFEITURA


Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA

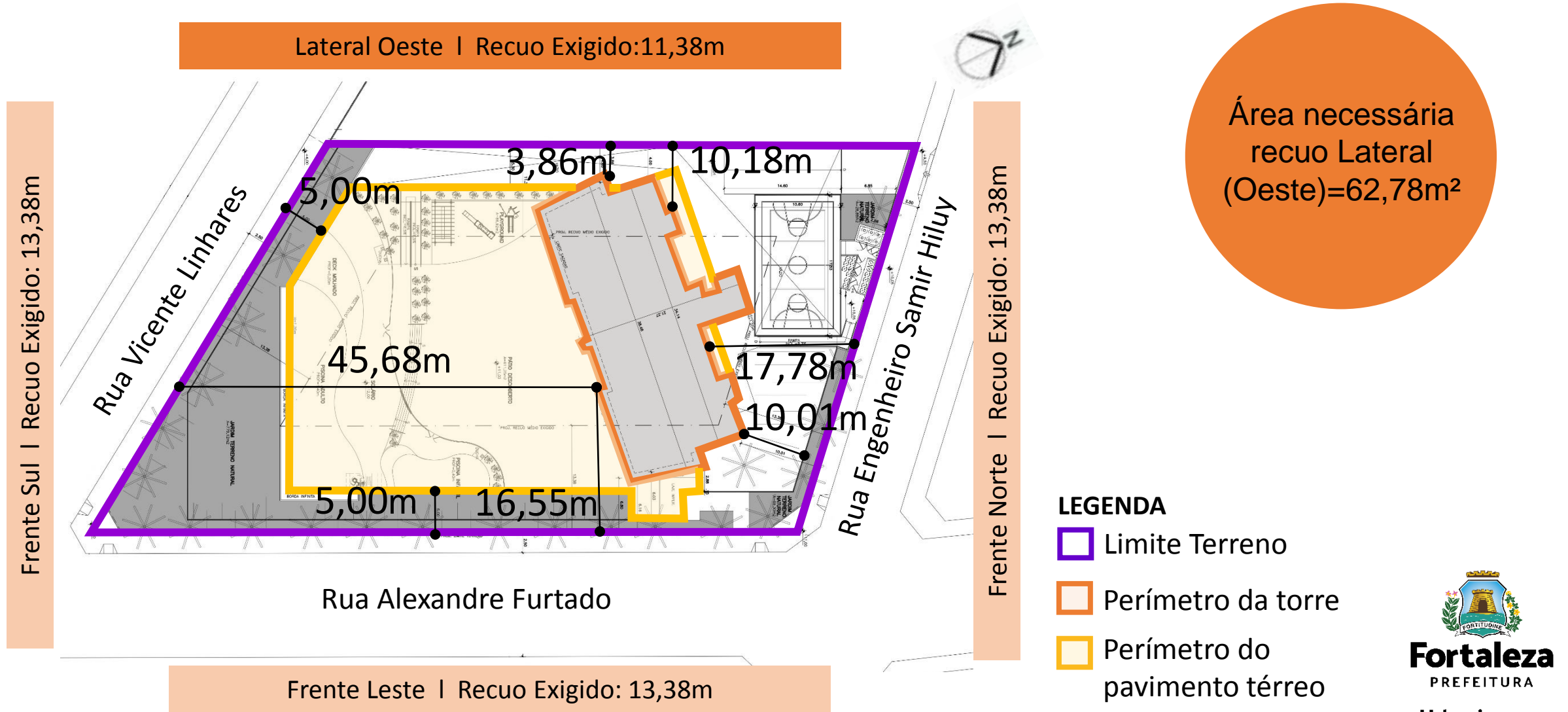
PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00/13,38m	10,01/17,78	Adequado
	Frente (Sul)	5,00/13,38m	5,00/45,68	Adequado
	Frente(Leste)	5,00/13,38m	5,00/ 16,55	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00/11,38m	3,86/10,18	Área necessária = 62,78m ²

índice de aproveitamento + altura da edificação + recuo =  R\$ 2.995.672,27



OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO -ANÁLISE DE RECUOS DO PROJETO

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA



OOAU: EN1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – DELIBERAÇÃO CPPD

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

03

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA



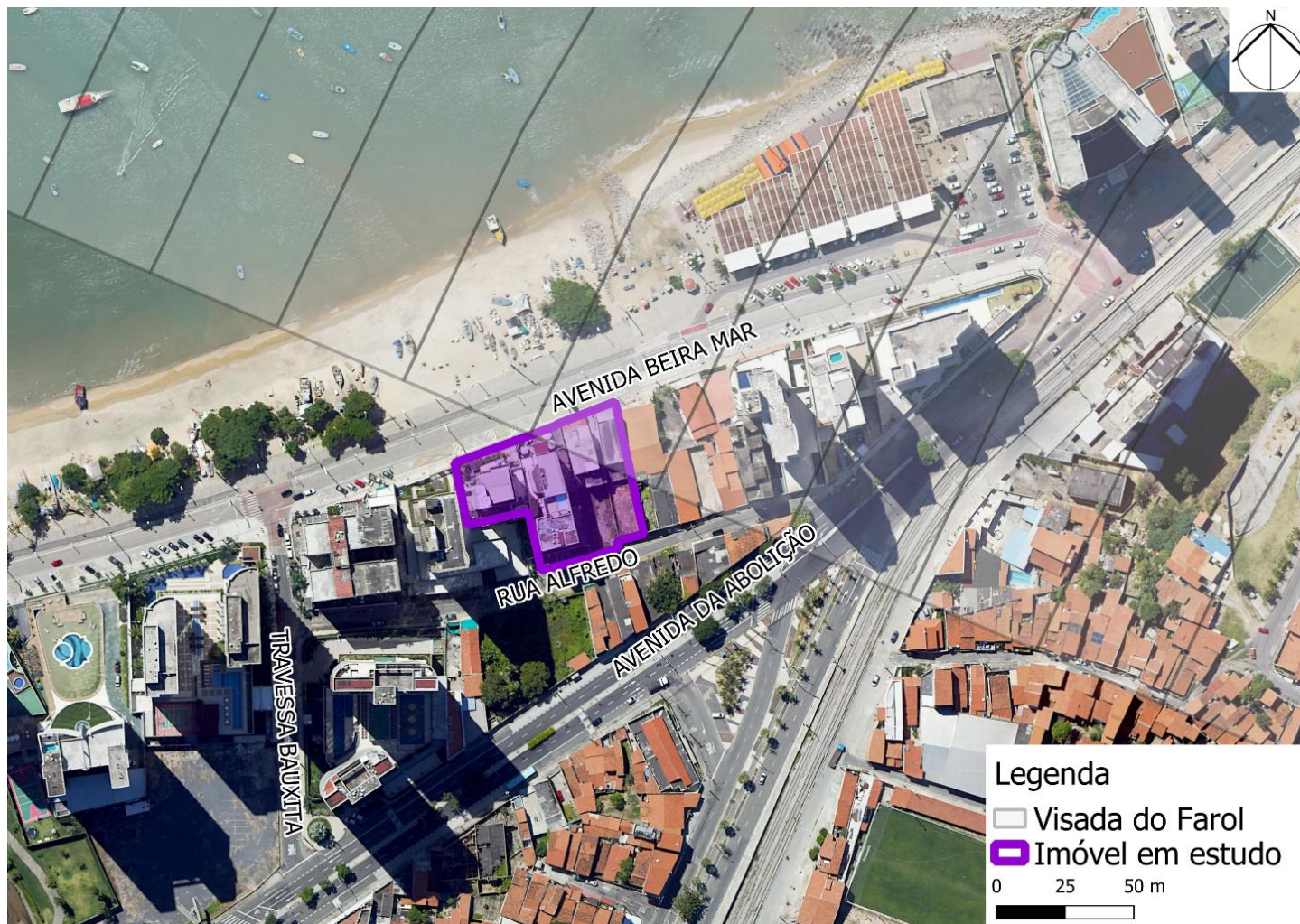
Fonte: Aerofoto 2016 editada



Avenida Beira Mar, nº 4550,
Mucuripe

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA



Fonte: Aerofoto 2016 editada

Apresentação de documento de autorização da Capitania dos Portos é condicionante a emissão do Alvará de Construção.

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA

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)

1

2

3

Área do terreno: 2.698,93m²
Área construída: 33.702,99m²
Área construída computável:
16.811,22m²

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

Inciso I do artigo 64 e anexo 6 – Adequação da atividade à zona

Zona de Orla - Trecho IV (ZO IV)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA: ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	6,23	3,23 que ultrapassa o IA máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade		≥ 20%	20,11%	Adequado
Taxa de Ocupação do Solo		≤ 60%	59,78%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	59,78%	Adequado
Altura da Edificação		72,00	165,38m	93,38m que ultrapassa a altura máxima
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	47	Adequado
Nº Vagas		47(01/01 UN.)	288	Adequado



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo Pavimento Tipo	Frente (Norte)	17,50m	19,57m	Adequado
	Lateral (Leste)	15,50m	6,30m	Área total necessária = 513,96m ²
	Frente (Sul)	17,50m	17,58m	Adequado
	Lateral (Oeste)	15,50m	29,39m	Adequado
Recuos Solo Pavimento Lazer	Frente (Norte)	17,50m	21,35m	Adequado
	Lateral (Leste)	15,50m	9,07m	Área total necessária = 518,84m ²
	Frente (Sul)	17,50m	13,72m	
	Lateral (Oeste)	15,50m	17,26m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,01m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	5,57m	Adequado

índice de aproveitamento



altura da edificação



recuos



R\$ 24.241.872,48

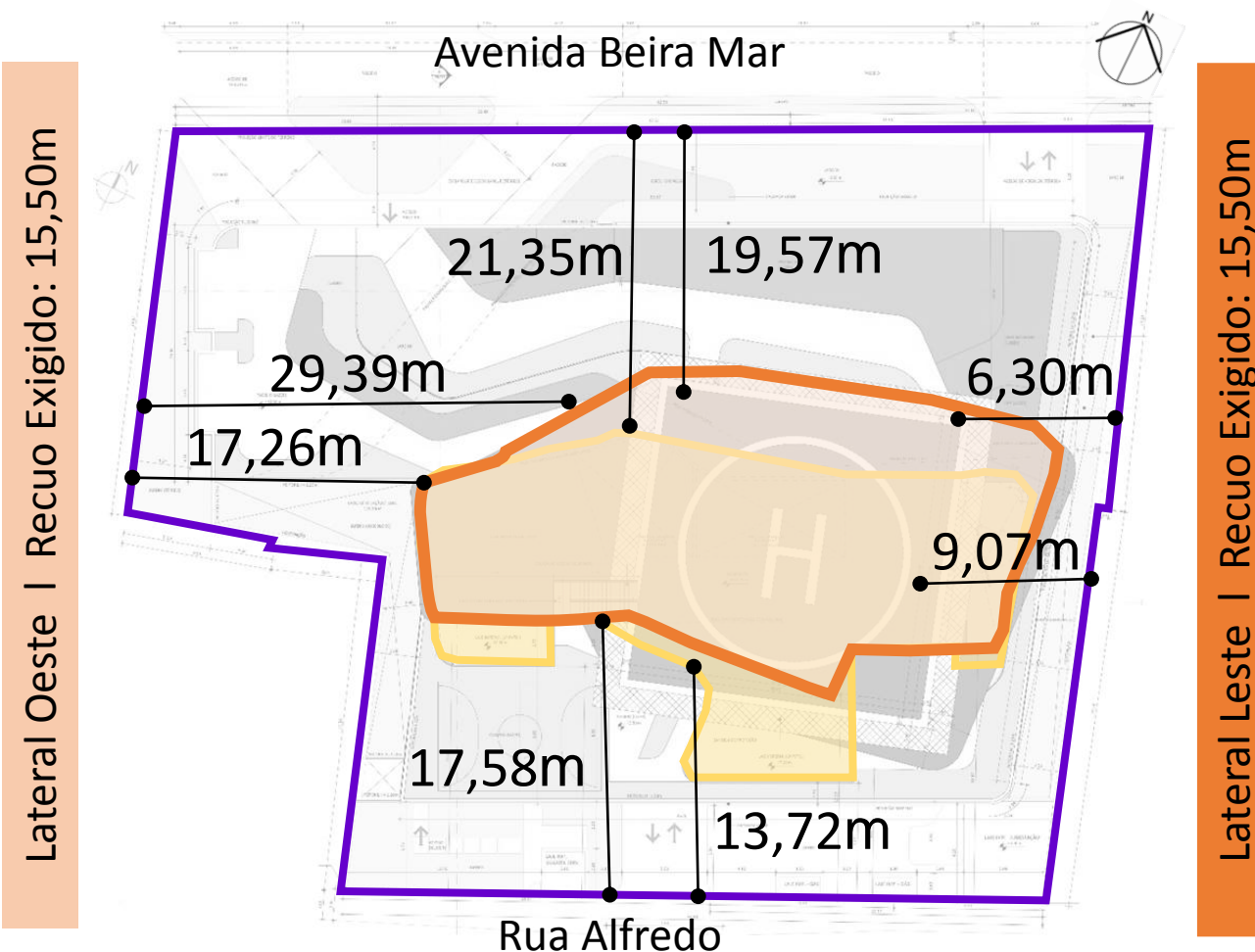
Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 - ANÁLISE DOS RECUOS DO PROJETO

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA




Frente Norte | Recuo Exigido: 17,50m



Frente Sul | Recuo Exigido: 17,50m

Área de recuo lateral(Leste) = 513,96m²
+ área recuo lateral (Leste) + área recuo frente (Sul) = 518,84m².
Área total necessária = 1.032,80m²

LEGENDA

-  Limite Terreno
-  Perímetro da torre
-  Perímetro do pavimento de Lazer

OOAU: SÃO FRANCISCO 01 – DELIBERAÇÃO CPPD

PROCESSO Nº S2021029301 - SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041