



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

142ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação
e aproveite a experiência!

142ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PAUTA

01

Aprovação da Ata da 140ª reunião da CPPD

02

Processo nº S2022035766: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial. Requerente: PMF/SEINF-Secretaria Municipal de Infraestrutura.

03

Processo nº S2022036620: Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: MD CE PK Quadra 03A Construções LTDA.

04

Processo nº S2022034970: Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: MD CE Rui Barbosa Construções LTDA.

05

Processo nº S2022030247: Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo. Requerente: JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

01

APROVAÇÃO DA ATA DA 140ª REUNIÃO DA CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

PROCESSO: S2022035766 – SEUMA

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA (SEINF/PMF)

ATIVIDADES: CENTRO SOCIAL URBANO/ ESCOLA FUNDAMENTAL/ CRECHE



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OBJETOS PASSÍVEIS DE DELIBERAÇÃO EM CPPD EM AOP PARA PE

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

**DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS
CLASSIFICADOS COMO
OBJETO DE ESTUDO**

Conforme Artigo 179 (LC nº
236/2017)

**FLEXIBILIZAÇÃO DE
PARÂMETROS
(Para Projetos Especiais com
parâmetros definidos*)**

Conforme Artigo 181 (LC nº
236/2017)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

**Em casos de utilidade pública.*

OBJETOS PASSÍVEIS DE DELIBERAÇÃO EM CPPD EM AOP PARA PE

Segundo a LPUOS (LC nº236/2017):

Art. 181. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

O Relatório nº 08/22 - CENOR, apreciará a alteração e concessão de parâmetros de **recuos, taxa de permeabilidade e ocupação** para três equipamentos localizados em terrenos confinantes, nos casos específicos apresentados:

Grupo Institucional Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer - ECL, em **Centro Social Urbano**, código 85.32.41 , **Classe 3PE**.
Classificada com Objeto de Estudo.

Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação - SE, em **Ensino Fundamental (1º Grau)**, código 80.15.20, **Classe PGV 2 - EIV**. Com parâmetros definidos.

Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Educação - SE, em **Creche**, código 80.13.60, **Classe PGV 1**. Com parâmetros definidos.

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

PROCESSO: S2022035766 – SEUMA

RUA JOSÉ SETUBAL, S/Nº



ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL (ZIA - PRAIA DO FUTURO) - CAIS DO PORTO

1

CUCA, VICENTE PINZON (EQUIPAMENTO DE CULTURA E LAZER)

2

ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL (SERVIÇO DE EDUCAÇÃO)

3

CRECHE (SERVIÇO DE EDUCAÇÃO)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

IMAGENS DOS PROJETOS

1



CUCA VICENTE PINZON (EQUIPAMENTO DE CULTURA E LAZER)

2



ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL (SERVIÇO DE EDUCAÇÃO)

3



CRECHE (SERVIÇO DE EDUCAÇÃO)

CENTRO SOCIAL URBANO - DELIBERAÇÃO

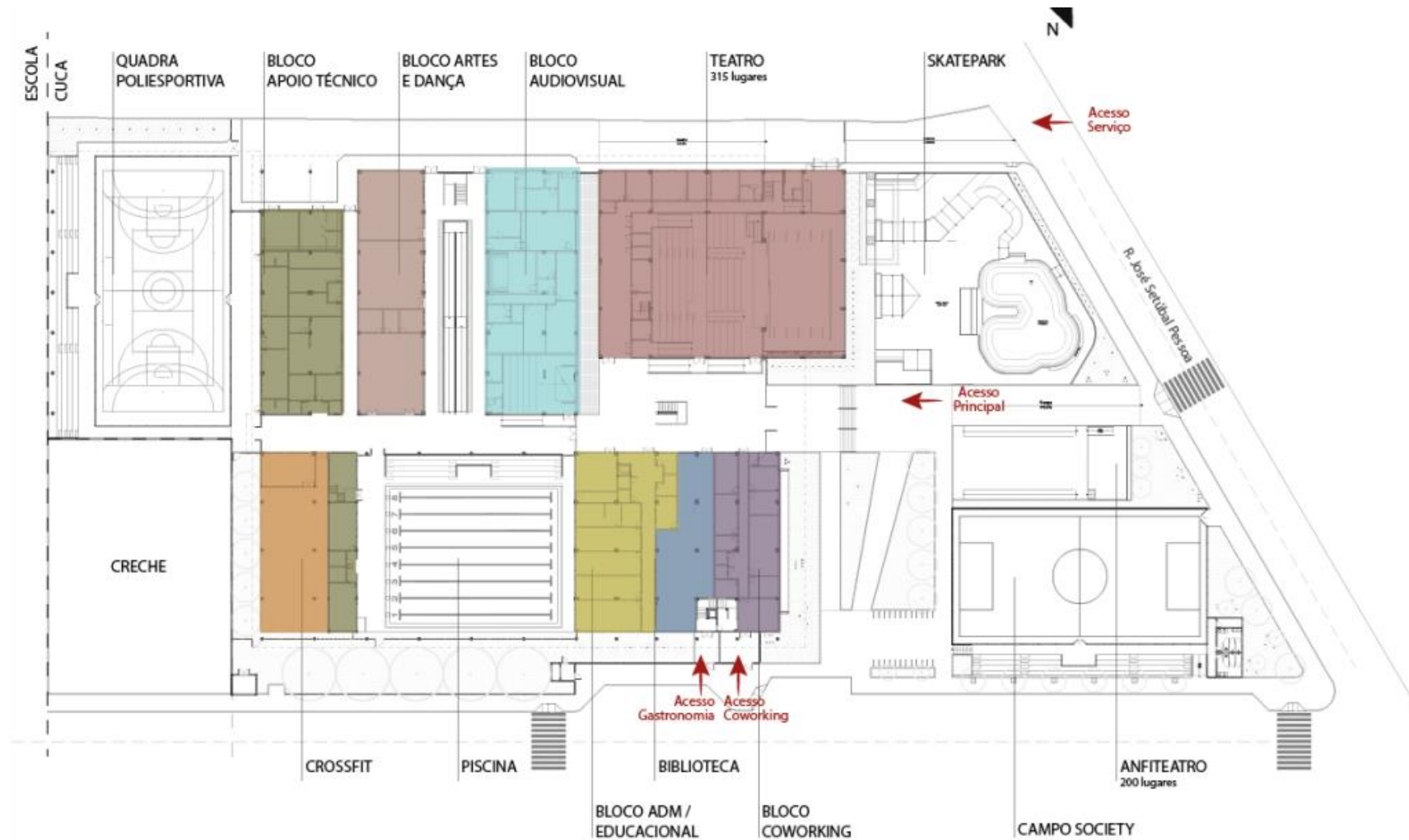
CONSIDERANDO a natureza pública municipal do equipamento de cultura e lazer, a classificação como Projeto Especial e a importância para o desenvolvimento da comunidade em que se insere;

SEGUE PARA DELIBERAÇÃO a alteração e a concessão para os seguintes parâmetros;

PARÂMETROS	ZIA 2 E ANEXO 8.20 (LC Nº 236/2017)	PROJETO CUCA
TAXA PERMEABILIDADE	$\geq 40\%$	23,15%*
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	$\leq 50\%$	52,92%
RECUO FRENTE LESTE	Objeto de Estudo	21,92 m
RECUO FRENTE SUL	Objeto de Estudo	9,35 m
RECUO LATERAL	Objeto de Estudo	7,60 m
RECUO FUNDOS	Objeto de Estudo	0,0 m (arquibancada)

*Condicionada à apresentação de compensação com soluções permeáveis na ocasião do licenciamento

CUCA - PLANTA BAIXA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

ENSINO FUNDAMENTAL E CRECHE - DELIBERAÇÃO

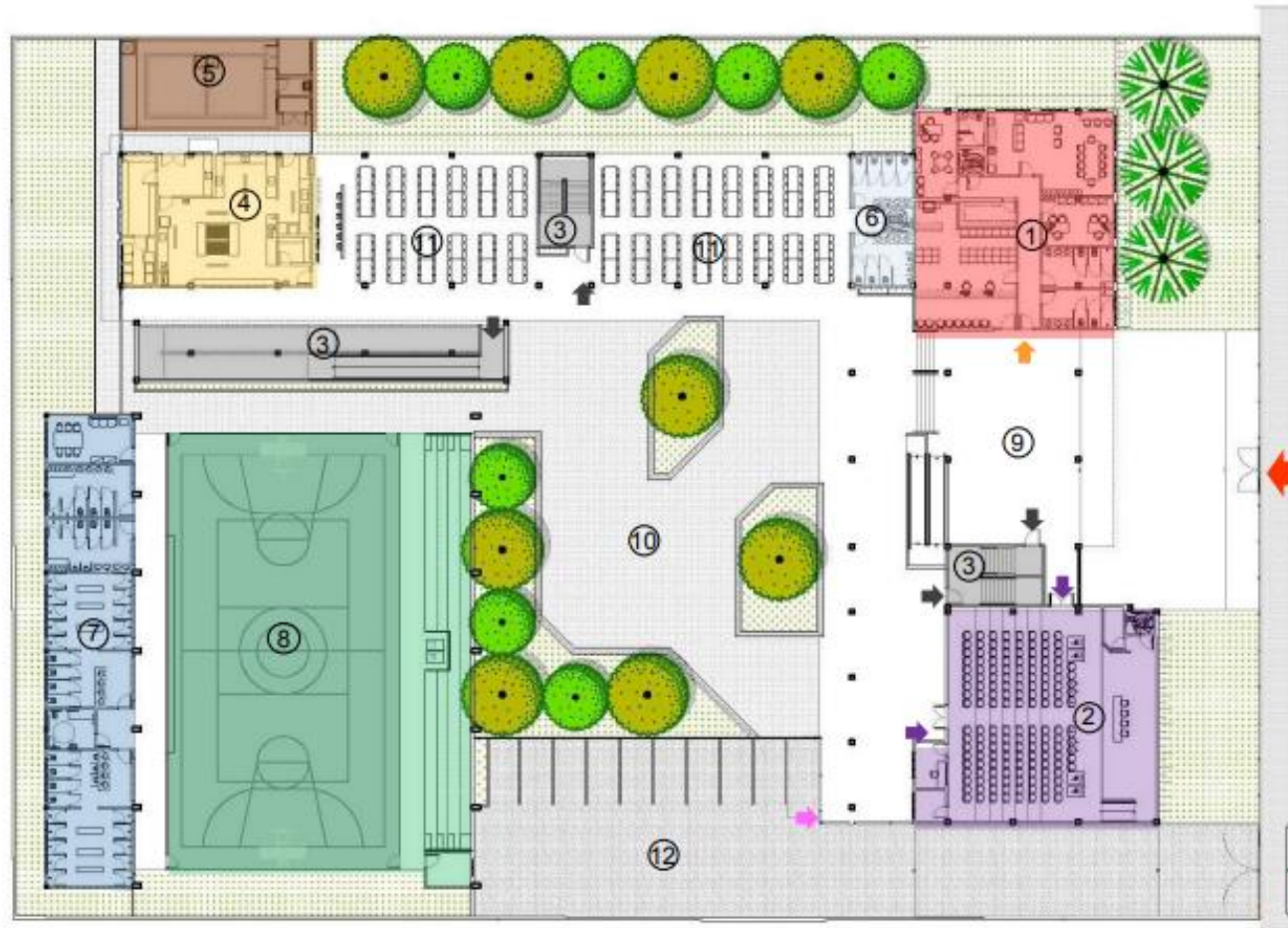
CONSIDERANDO a natureza pública municipal dos equipamentos de educação, a classificação como Projeto Especial e a importância para o desenvolvimento da comunidade em que se insere;

SEGUE PARA DELIBERAÇÃO a alteração dos seguintes parâmetros;

PARÂMETROS	ZIA 2 E ANEXO 8.11 (LC Nº 236/2017)	PROJETO ESCOLA	PROJETO CRECHE
TAXA DE PERMEABILIDADE	$\geq 40\%$	31,37%*	-
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	$\leq 50\%$	-	54,05%
RECUO LESTE	10 m	5,05 m	5,50 m
RECUO SUL	10 m	7,00 m	5,80 m
RECUO NORTE	10 m	2,21 m	2,35 m
RECUO OESTE	10 m	2,13 m	2,45 m

*Condicionada a apresentação de compensação com soluções permeáveis na ocasião do licenciamento

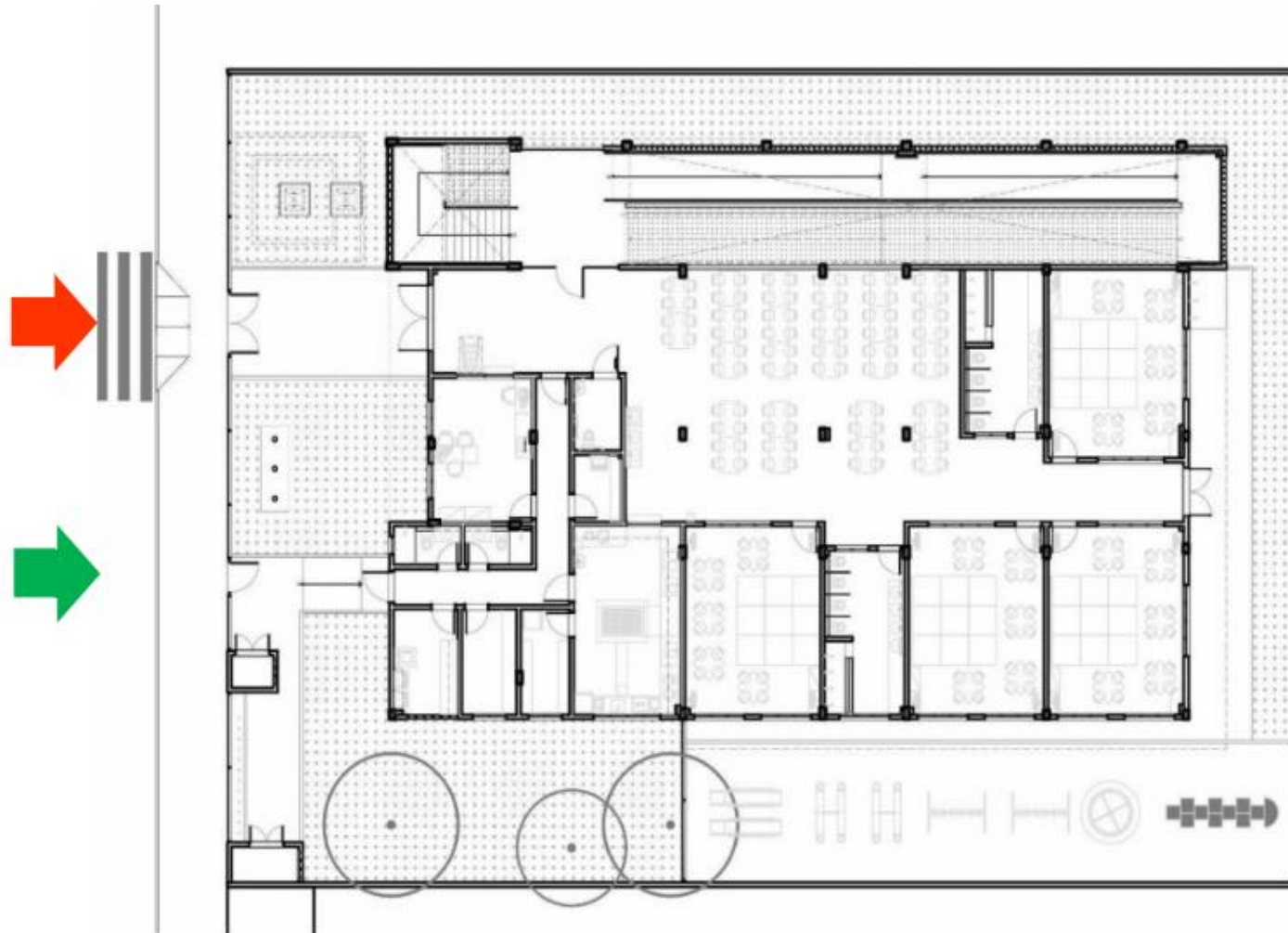
ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL - PLANTA BAIXA





- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 01 - Administrativo | 07 - Bloco de Vestiários |
| 02 - Auditório | 08 - Quadra Poliesportiva |
| 03 - Circulações Verticais | 09 - Hall de Acesso |
| 04 - Cozinha | 10 - Pátio Descoberto |
| 05 - Área de Serviços | 11 - Refeitório |
| 06 - WCs | 12 - Estacionamento |

- ← Acesso Principal
- ← Acesso Auditório
- ← Acesso Administrativo
- ← Acesso Escadas e Rampa
- ← Acesso Estacionamento

CRECHE - PLANTA BAIXA



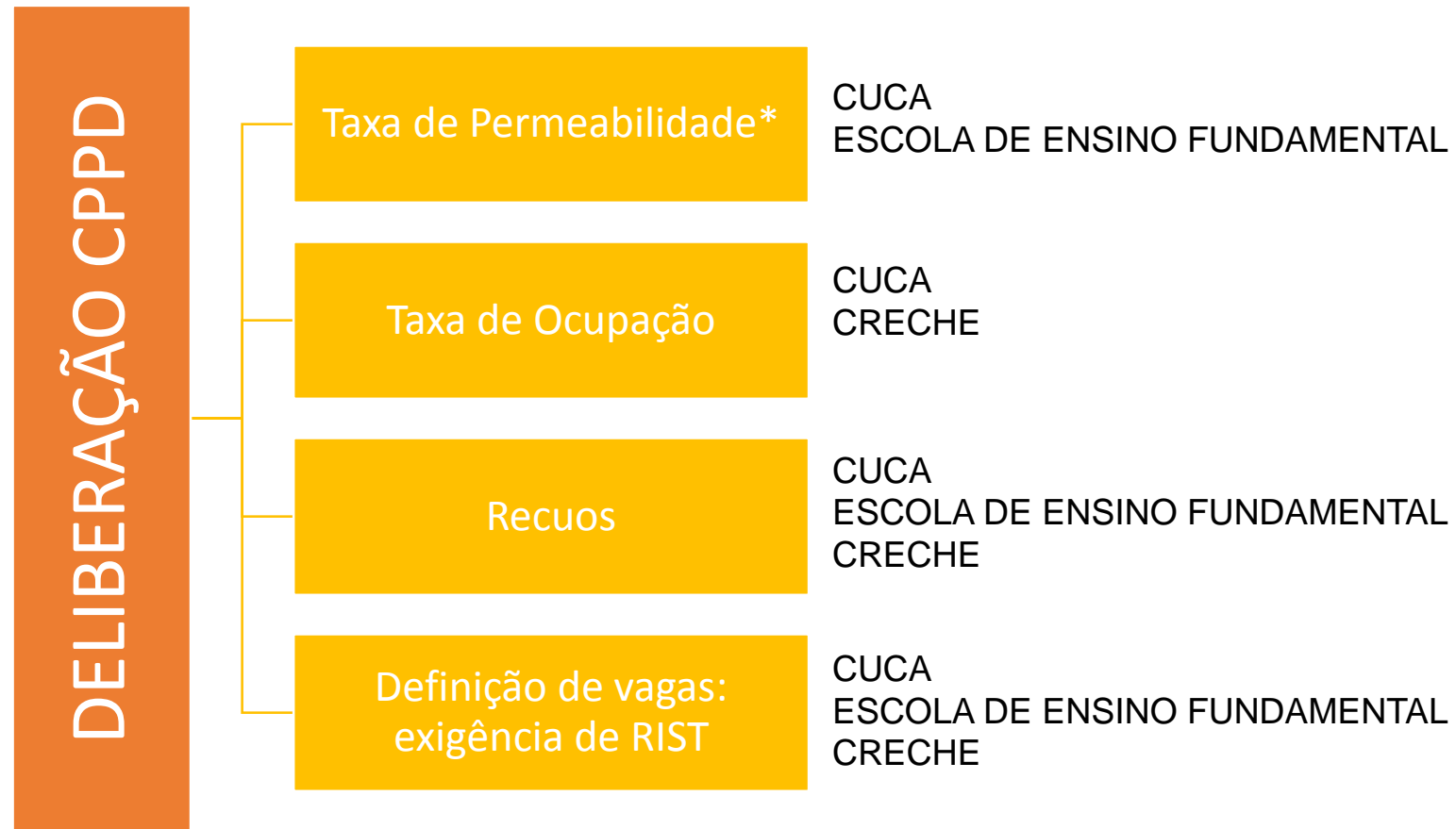
Legenda:

-  Acesso Pedestres
-  Acesso Serviços

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

PROCESSO: S2022035766 – SEUMA

Flexibilização visando viabilizar a implantação conjunta dos equipamentos, no que diz respeito a:



**Condicionada à apresentação de compensação com soluções permeáveis na ocasião do alvará de construção*

03

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

MD CE PK Quadra 03A Construções LTDA

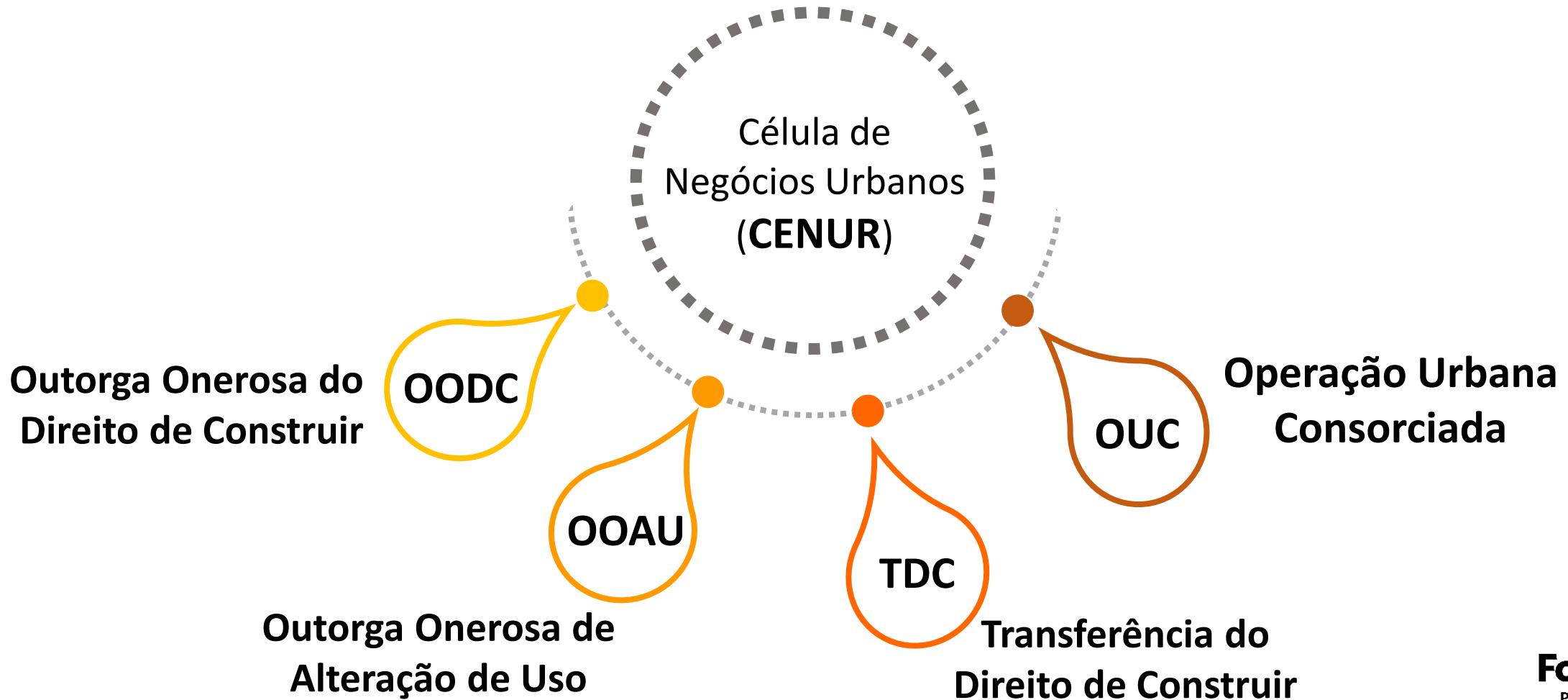


Fortaleza
PREFEITURA

**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, 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)

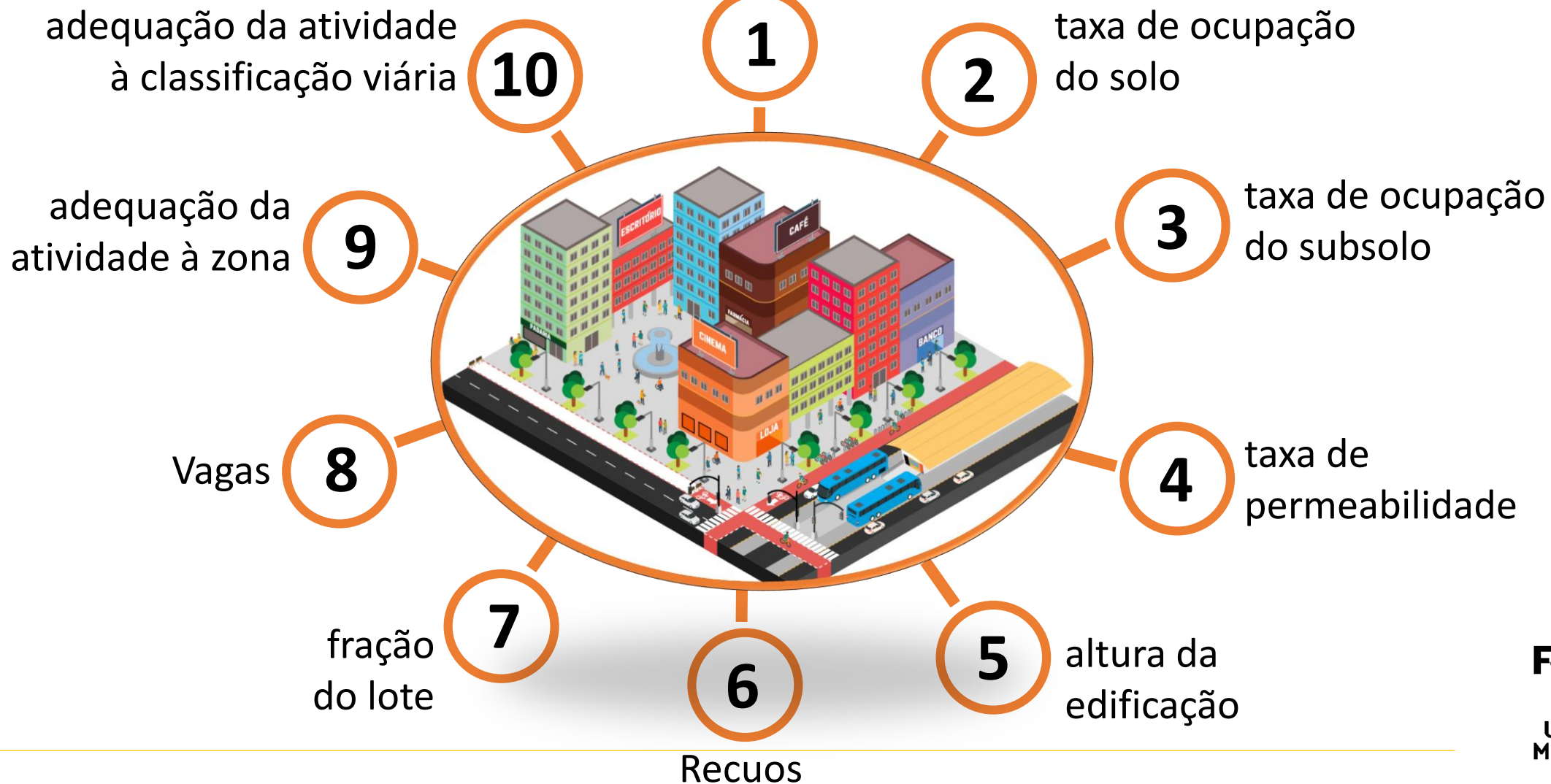


Fortaleza
PREFEITURA

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

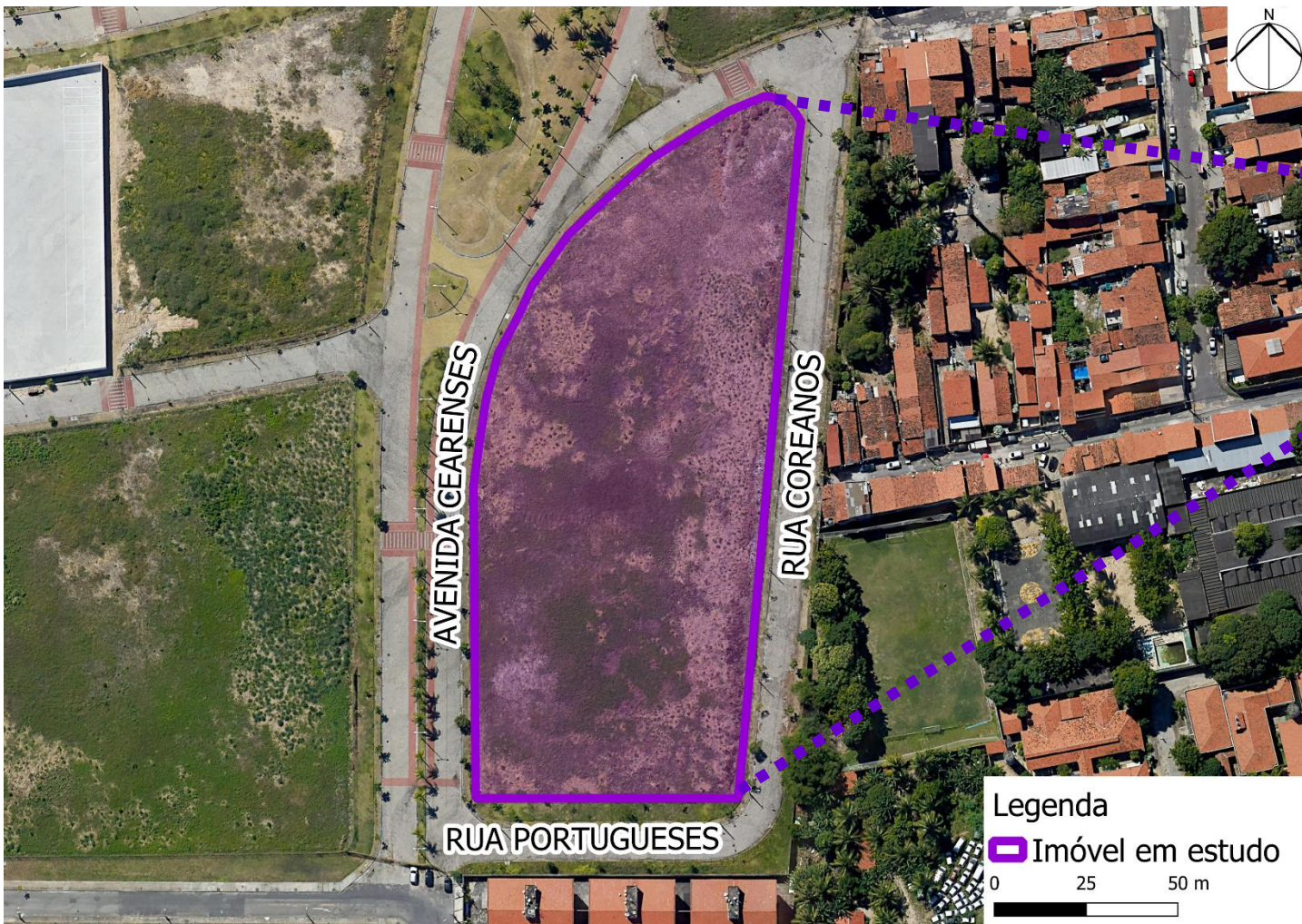


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU:MD CE PK QUADRA 03A – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2022036620 - SEUMA



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Avenida Cearenses, nº 128,
Presidente Kennedy



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: MD CE PK QUADRA 03A – ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PROCESSO Nº S2022036620 - 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: 13.257,66m²
(6.438,54m²-CD.01+6.819,12m²-CD.02)

Área construída: 53.374,03m²
(26.762,03m²-CD.01+26.612,00m²-CD.02)

Área construída computável:
32.506,56m²
(16.253,28m²-CD.01+16.253,28m²-CD.02)

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Residencial e Subgrupo:
Residencial

Código: 00.00.10 – Atividade:
Residencial Multifamiliar (Unidades Compactas)

Classe: 2

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

Zona de Ocupação Preferencial (ZOP I)
Zonas Especiais de Dinamização Urbana (ZEDUS) Antônio Bezerra



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: MD CE PK QUADRA 03A – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022036620 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZEDUS ANTº BEZERRA*		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	CD.01=2,52 CD.02=2,38	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	2,00 *		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	CD.01=30,00% e CD.02=30,79%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	CD.01=43,53% e CD.02=40,49%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	Não se aplica	Não se aplica
Altura da Edificação		48,00m *	CD.01=52,44 e CD.02=52,44	4,44m que ultrapassa a altura máxima
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	CD.01=300 e CD.02=300	Adequado
Nº Vagas		01/UN.	CD.01=300 e CD.02=302	Adequado

* Parâmetros Urbanísticos da ZEDUS



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

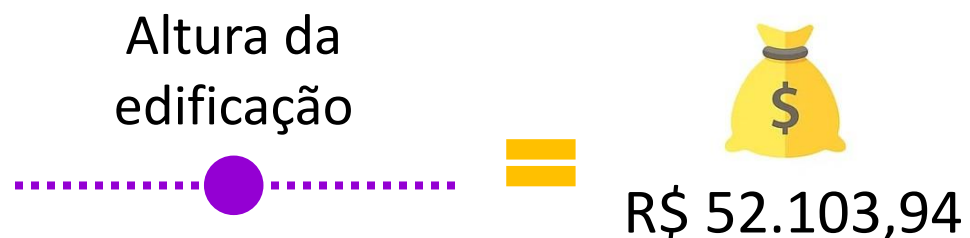
OOAU: MD CE PK QUADRA 03A – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022036620 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (Norte)	8,75m	CD.01=15,97% [1] - 6,40m e CD.02=3,25% - 6,15m	Adequado
	Frente (Sul)	8,75m	CD.01=17,62% [1] - 5,50m e CD.02=0,69% [1] - 8,28m	Adequado
	Frente (Oeste)	8,75m	CD.01=26,15m CD.02=7,50m	Adequado
	Frente (Leste)	8,75m	CD.01=6,05% [1] - 7,95m e CD.02=25,15m	Adequado

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

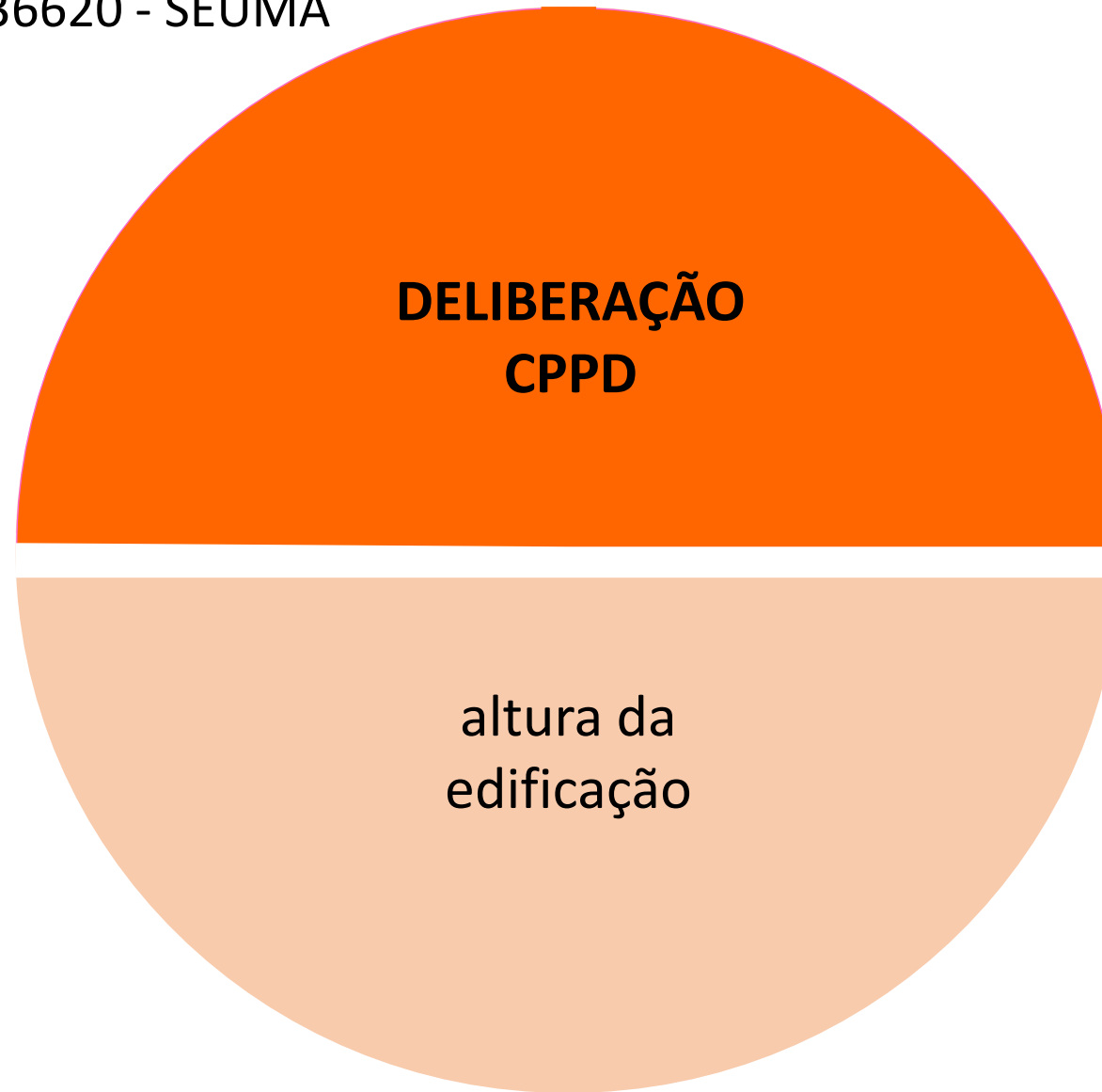
Altura da
edificação



R\$ 52.103,94

OOAU: MD CE PK QUADRA 03A – DELIBERAÇÃO CPPD

PROCESSO Nº S2022036620 - SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

04

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

MD CE Rui Barbosa Construções LTDA

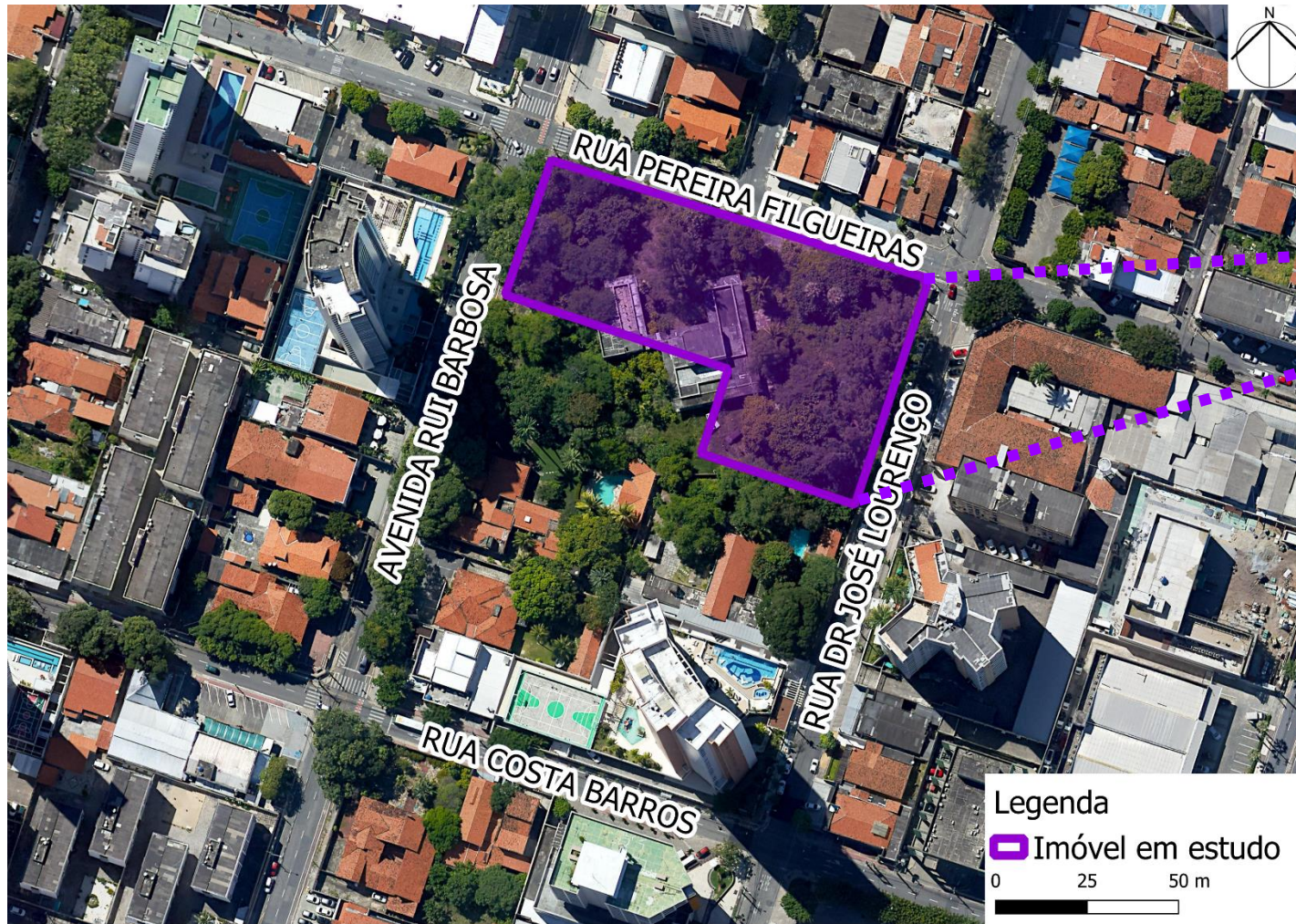


Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OOAU:MD CE RUI BARBOSA – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2022034970 - SEUMA



Legenda
Imóvel em estudo
0 25 50 m



Rua Pereira Filgueiras, nº 1776,
Aldeota

Fonte: Aerofoto 2016 editada

OOAU:MD CE RUI BARBOSA – ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PROCESSO Nº S2022034970 - 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: 5.415,00m²
Área construída: 42.456,22m²
Área construída computável:
22.526,00m²

Zona: Zona de Ocupação
Consolidada (ZOC)

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

Grupo: Residencial e Subgrupo:
Residencial

Código: 00.00.06 – Atividade:
Conjunto habitacional (Grupo
prédios de apartamentos)

Classe: 5

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

Vias confinantes – via arterial II e vias
locais



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU:MD CE RUI BARBOSA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022034970 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZOC		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0, 20	4.16	1.66 que ultrapassa o IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30,94%	Adequado
Taxa de Ocupação do Solo		≤ 60%	59,99%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	57,87%	Adequado
Altura da Edificação		72,00	118,58m	46,58m que ultrapassa a altura máxima
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	140	Adequado
Nº Vagas		01/UN.	500	Adequado



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: MD CE RUI BARBOSA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022034970 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo (Torre)	Frente (Norte) – Torre 01 e 02	13,50	26,35	Adequado
	Frente (Leste)-Torre 01 e 02	13,50	48,13	Adequado
	Frente (Oeste)-Torre 01	13,50	16,27	Adequado
	Lateral (Oeste)-Torre 02	11,50	20,52	Adequado
	Fundos(Sul)-Torre 01 e 02	11,50	13,37	Adequado
Recuos Pav. Garagem (Térreo)	Frente (Norte)	5,00	5,33	Adequado
	Frente (Leste)	5,00	5,58	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00	9,41	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00	3,04	Adequado



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: MD CE RUI BARBOSA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022034970 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Pav. sobresolo	Frente (Norte)	5,00	5,24	Adequado
	Frente (Leste)	5,00	5,58	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00	9,15	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00	3,03	Adequado
Recuos subsolo (Inferior e superior)	Frente (Norte)	5,00	5,04	Adequado
	Frente (Leste)	5,00	5,29	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00	17,52	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00	0,00	Adequado

Altura da
edificação



índice de
aproveitamento



R\$ 8.787.085,77



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU:MD CE RUI BARBOSA CONSTRUÇÕES LTDA

PROCESSO Nº S2022034970 - SEUMA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

05

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

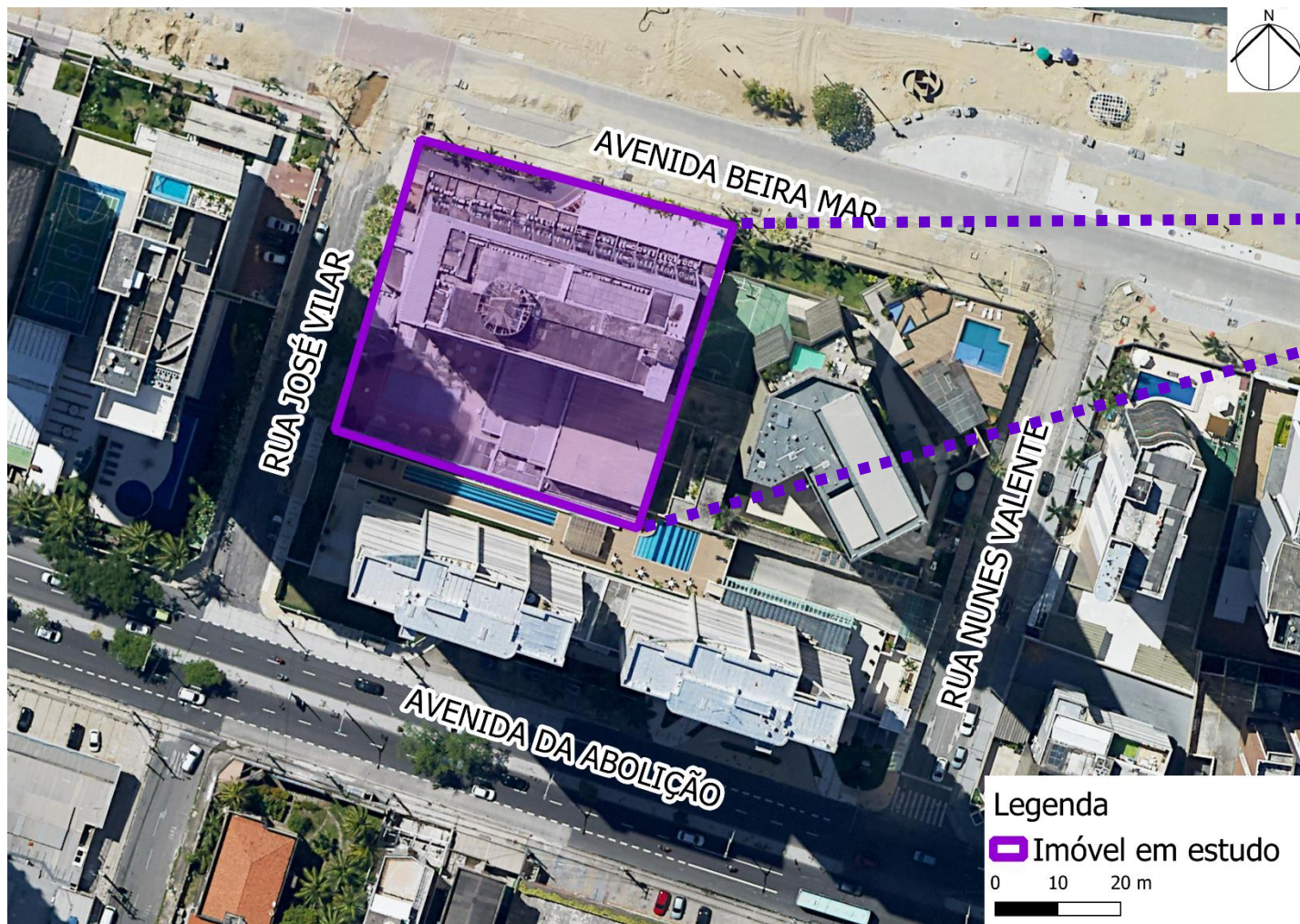


Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OOAU: JJA CONSULTORIA – LOCALIZAÇÃO

PROCESSO Nº S2022030247 - SEUMA



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Avenida Beira Mar, n° 2200,
Meireles

OOAU: JJA CONSULTORIA – ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

PROCESSO Nº S2022030247 - 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: 2.556,53m²
Área construída: 44.112,25m²
Área construída computável:
25.820,10m²

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: JJA CONSULTORIA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022030247 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZO IV/ZEPO		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	10,10	7,10 que ultrapassa o IA máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade		≥ 20%	20,00%	Adequado
Taxa de Ocupação do Solo		≤ 60%	60,67%	0,67% que ultrapassa a taxa de ocupação máxima
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	69,71%	9,71% que ultrapassa a taxa de ocupação máxima
Altura da Edificação		72,00	167,58m	95,58m que ultrapassa a altura máxima
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	90	Adequado
Nº Vagas		90	350	Adequado




Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: JJA CONSULTORIA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PROCESSO Nº S2022030247 - SEUMA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (Norte) Avenida Beira Mar	17,00m	RM=10,25m	Área recuo frente (Norte) = 501,37m ² + área recuo frente (oeste) = 258,95m ² + área recuo fundos = 147,61m ² . Área total necessária = 737,83m²
	Frente (Oeste) Rua José Vilar	17,00m	RM=12,52m	
	Fundos	15,00m	RM=12,43m	
	Lateral	15,00m	15,29	
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado

índice de aproveitamento + taxa de ocupação do solo + taxa de ocupação do subsolo + altura da edificação + recuos =  R\$ 41.944.659,41

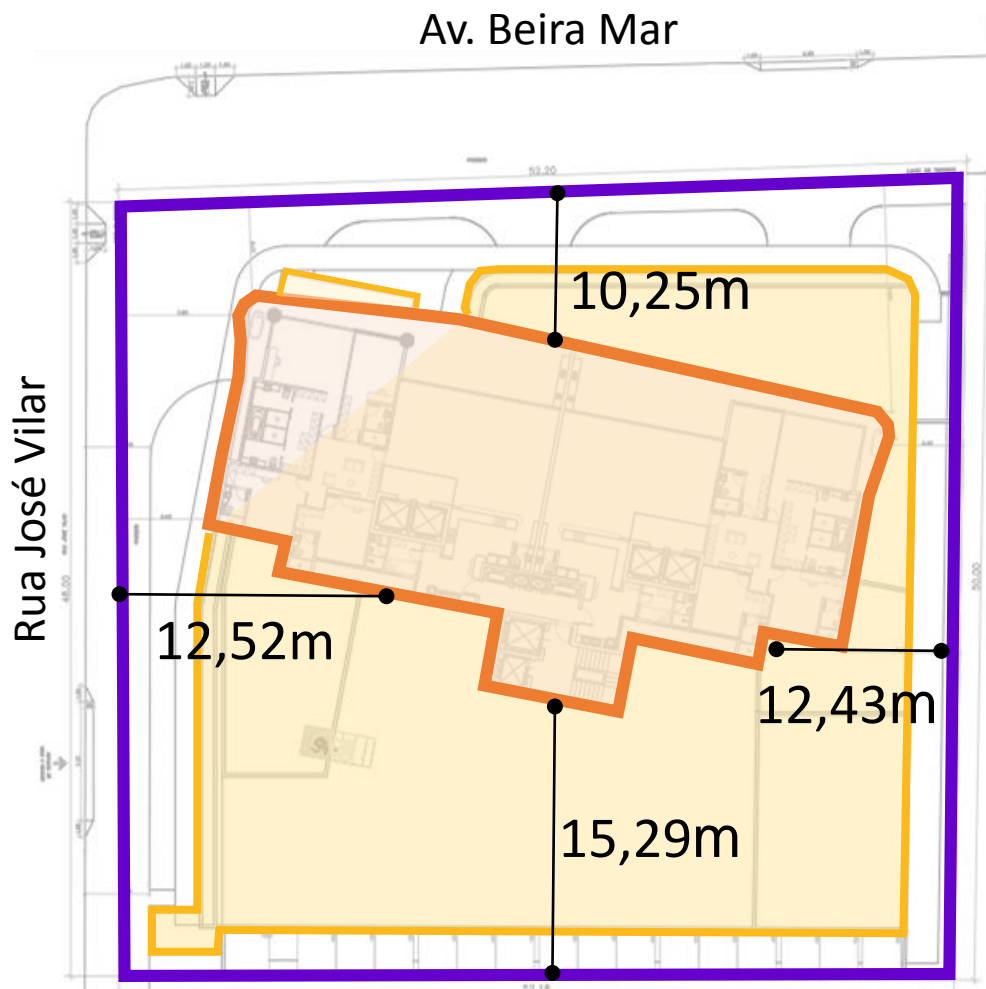
OOAU: JJA CONSULTORIA - ANÁLISE DOS RECUOS DO PROJETO

PROCESSO Nº S2022030247 - SEUMA

Frente Norte | Recuo Exigido: 17,00m

Av. Beira Mar

Frente Oeste | Recuo Exigido: 17,00m






Fundos Leste | Recuo Exigido: 15,00m

Lateral Sul | Recuo Exigido: 15,00m

Área de recuo frente (Norte) = $501,37\text{m}^2$ + área recuo frente (oeste) = $258,95\text{m}^2$ + área recuo fundos (leste) = $147,61\text{m}^2$.
Área total necessária = $737,83\text{m}^2$

LEGENDA

-  Limite Terreno
-  Contorno do pavimento térreo
-  Contorno da torre



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OOAU: JJA CONSULTORIA – DELIBERAÇÃO CPPD

PROCESSO Nº S2022030247 - 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