



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

IA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
SOCIEDADE BENEFICENTE SÃO CAMILO

▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS



COURB
Coordenadoria de
Desenvolvimento Urbano



CENUR
Célula de Negócios Urbanos



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

OUTORGAS ONEROSAS

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



▶ 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 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 m²).



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Aspectos para análise

- 1 **Capacidade de infraestrutura instalada:** os projetos inserem-se em áreas dotadas de infraestrutura urbana adequada;
- 2 **Gabarito:** os projetos são submetidos à autorização do Comando da Aeronáutica;
- 3 **Equipamentos comunitários:** regiões dotadas de equipamentos destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, saúde, entre outros;
- 4 **Previsão de receita:** os recursos auferidos com as outorgas onerosas serão investidos em melhorias sociais e urbanas, como a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.



▶ 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 62/2009.

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: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundo-municipal-de-desenvolvimento-urbano-fundurb>



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Processo IA Empreendimentos Imobiliários LTDA



Localização

Rua Ildfonso Albano,
nº 300, bairro Meireles

LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Processo IA Empreendimentos Imobiliários LTDA

Em conformidade com o Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009) e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017)

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Serviços e Subgrupo: Hospedagem.

Código 55.13.12

Atividade: Hotel residência (Apart-hotel, flat-service)

Classe: PGV1

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Orla (Trecho IV) – ZO IV (ADEQUADA)

ÁREA DO TERRENO

1.645,60m²

ÁREA CONSTRUÍDA

14.009,93m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

6.514,85m²

PLEITO: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (DIREITO DE CONSTRUIR) E RECUOS



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Processo IA Empreendimentos Imobiliários LTDA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA: ZO - IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	3,96	OUTORGANDO 0,96 DIREITO DE CONSTRUIR
	Básico	3,0		
	Máximo	3,0/4,0*		
Taxa de Permeabilidade		$\geq 20\%$	20,11%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação Solo		$\leq 60\%$	52,67%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação do Subsolo		$\leq 60\%$	59,97%	Não se aplica.
Altura da Edificação		≤ 72 m	72 m	Não se aplica.
Nº Vagas		RIST	83	RIST

*Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para ZO-IV, conforme Art. 130 da Lei nº 236/2017.



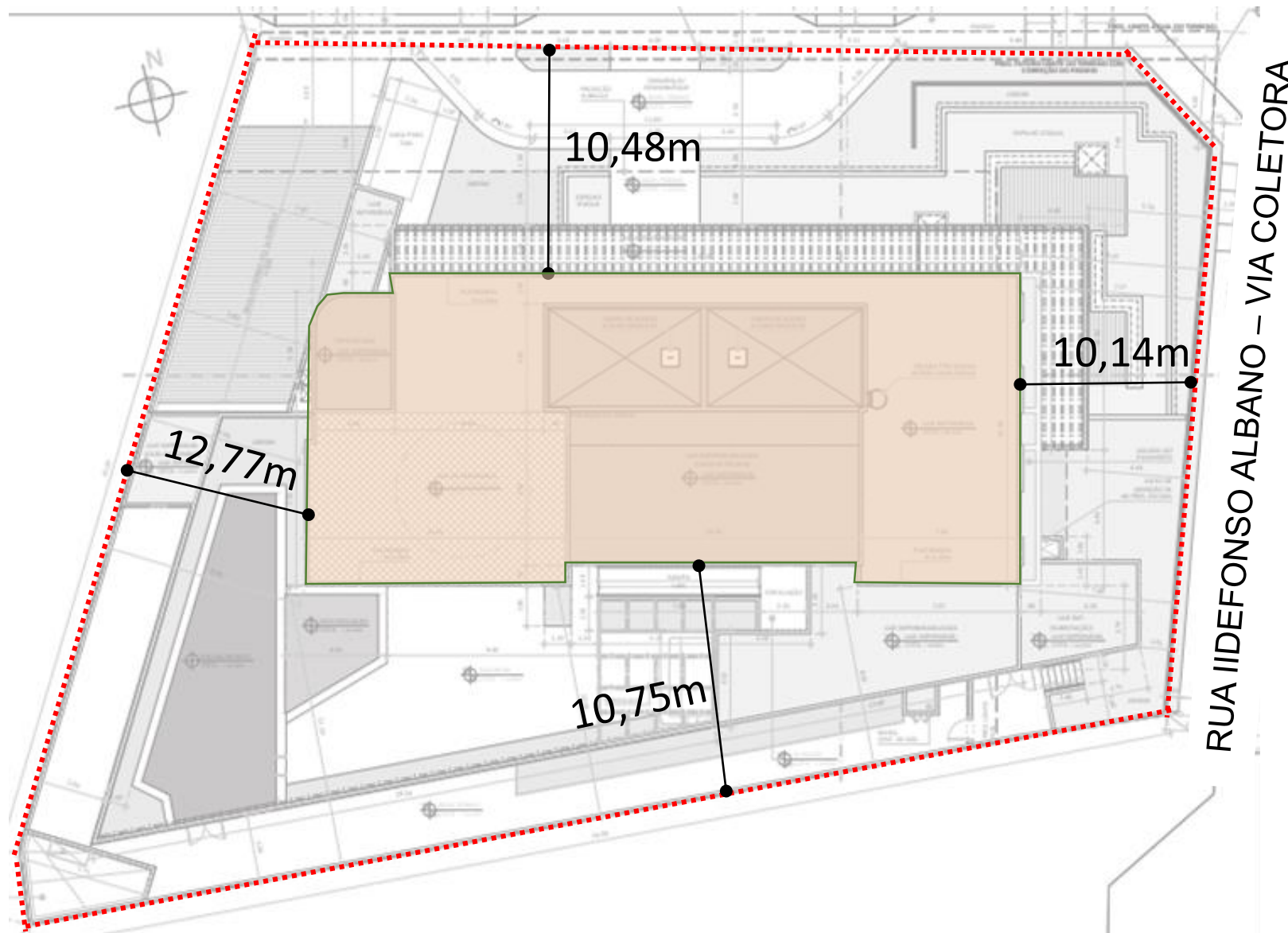
▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Processo IA Empreendimentos Imobiliários LTDA

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
RECUOS SOLO	Frente (N)	15,25m	10,48m	OUTORGANDO 453,54m² ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO
	Frente (L)	15,25m	10,14m	
	Fundo (O)	10,25m	12,77m	Não se aplica.
	Lateral (S)	10,25m	10,75m	Não se aplica.
RECUOS SUBSOLO	Frente (N)	5m	5m	Não se aplica.
	Frente (L)	5m	5m	
	Fundo (O)	0m	0m	
	Lateral (S)	0m	0m	



Frente Norte | Recuo Exigido: 15,25m

RUA ATUAL PA BARBOSA LIMA – VIA LOCAL



Frente Leste |
Recuo Exigido: 15,25m

LEGENDA

-  Edificação
-  Limite terreno



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO




Sociedade Beneficente São Camilo



Localização

Rua Gonçalves Ledo,
nº 465, bairro Centro

LEGENDA

-  IMÓVEL EM ESTUDO
-  HOSPITAL CURA D'ARS
-  LOCAL ALUGADO PARA ESTACIONAMENTO

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Sociedade Beneficente São Camilo



Parecer Técnico nº 06/2019 – CENOR/COURB/SEUMA enquadra o edifício como Projeto Especial

- Considerando ser anexo do Hospital Cura D'Ars
- Tratamento de câncer e o projeto de caráter humanitário



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Sociedade Beneficente São Camilo

Em conformidade com o Plano Diretor Participativo (Lei nº 62/2009) e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017)

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Serviços e Subgrupo: Serviço de Saúde.

Código 85.14.61

Atividade: Serviço de laboratório (radiologia, eletroterapia, radioterapia e outros)

ÁREA DO TERRENO

1.375,48m²

ÁREA CONSTRUÍDA

766,11m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

497,97m²

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Ocupação Preferencial 1 – ZOP 1

Zona Especial de Dinamização Urbanística e Econômica – ZEDUS 2 (ADEQUADA)

PLEITO: TAXA DE PERMEABILIDADE E RECUOS



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Sociedade Beneficente São Camilo

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA: ZOP 1/ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,2	0,36	Não se aplica.
	Básico	3,0		
	Máximo	4,0		
Taxa de Permeabilidade		$\geq 30\%$	20,94%	OUTORGANDO 9,06%
Taxa de Ocupação Solo		$\leq 60\%$	53,02%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação do Subsolo		$\leq 60\%$	N/A	Não se aplica.
Altura da Edificação		≤ 95 m	8 m	Não se aplica.
Nº Vagas		RIST	5	Alocado imóvel com previsão de 70 vagas.



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Sociedade Beneficente São Camilo

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
RECUOS SOLO	Frente (L)	10m	6,63m	OUTORGANDO 334,12m ² (exceto recuo de frente oeste)
	Frente (O)	10m	17,23m	
	Lateral (N)	5m	3m	
	Lateral (S)	5m	3m	
	Lateral (O)	5m	3m	



▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Sociedade Beneficente São Camilo

- Construção de 6 edículas dentro dos recuos. Cinco destas destinam-se a uso técnico (depósito de resíduos, compressores, gases) e estão encostadas nos vizinhos;
- Construção cisterna (reservatórios d'água elevados) ocupando o recuo de frente pela Travessa Castro Alves; e
- A marquise sobre o embarque/desembarque de ambulâncias estende-se até o limite do terreno apoiando-se no muro na testada do lote.



TRAVESSA CASTRO ALVES

RUA GONÇALVES LEDO

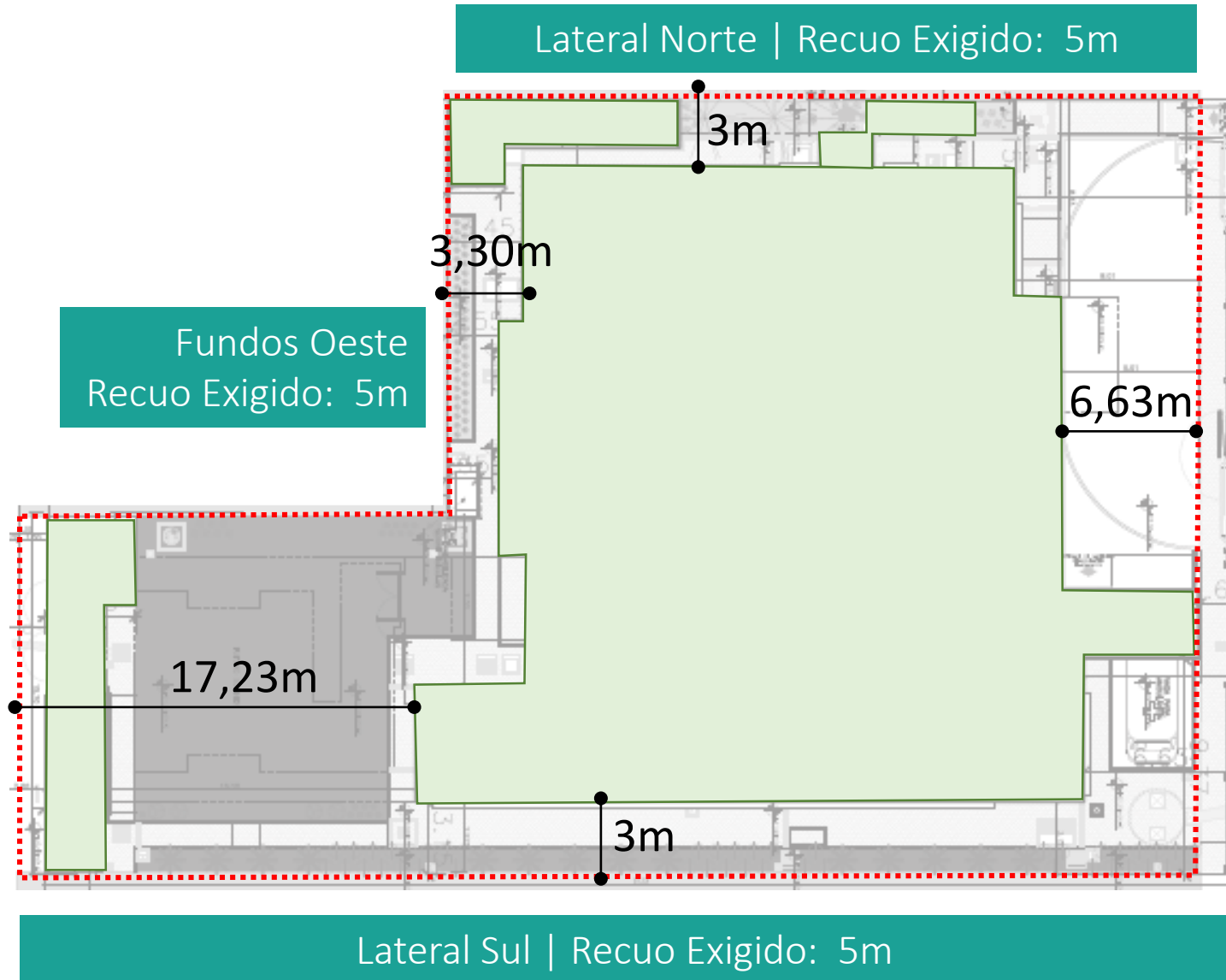
Lateral Norte | Recuo Exigido: 5m

Fundos Oeste
Recuo Exigido: 5m



Frente Leste
Recuo Exigido: 10m

Frente Oeste
Recuo Exigido: 10m

Lateral Sul | Recuo Exigido: 5m



LEGENDA

-  Edificação
-  Limite terreno

