



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: DOUGLAS CDT JOAQUIM LIMA

▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS

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
Painel e Boletim de Negócios Urbanos
Estudos de Mercado

▶ 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:** a área caracteriza-se pela predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana;
- 2 **Gabarito:** o projeto tem autorização do Comando da Aeronáutica;
- 3 **Equipamentos comunitários:** região contempla equipamentos destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, saúde, entre outros;
- 4 **Previsão de receita:** os recursos auferidos com as outorgas onerosas são investidos em melhorias sociais e urbanas, tais 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 062/2009.

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



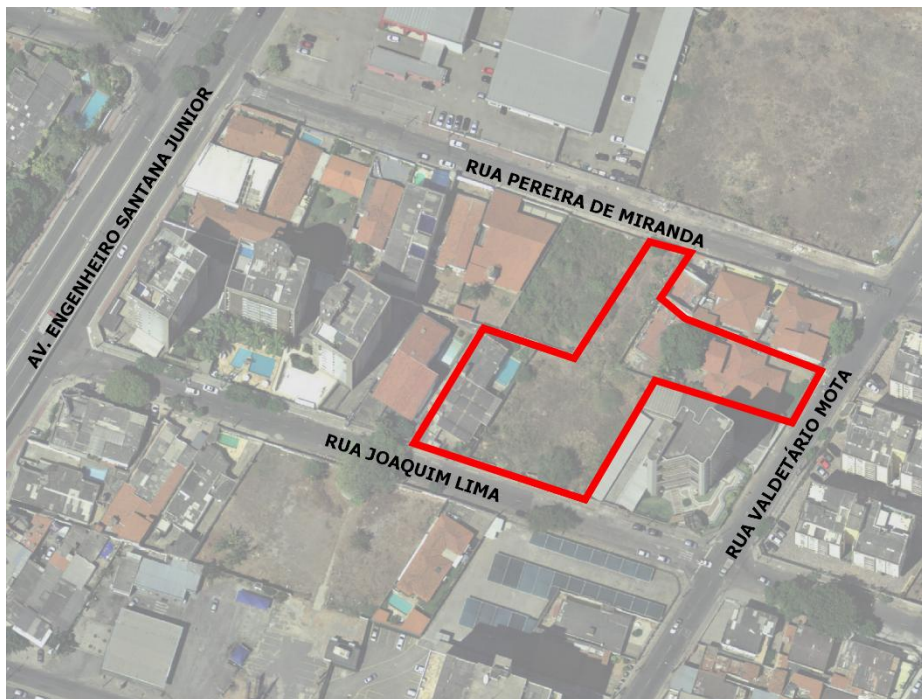
- Implantação de políticas públicas urbanísticas;
- Programas de manutenção e conservação urbanística;
- Projetos decorrentes do Plano Diretor Participativo;
- Urbanização, obras e infraestrutura nas zonas com carência de serviços;
- Programas de cunho social para as regiões mais carentes.

Mais informações:

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

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Douglas CDT Joaquim Lima



Localização

RUA JOAQUIM LIMA
Nº 347, BAIRRO PAPICU

PROCESSO SEUMA Nº S2020006073

LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO

▶ 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 e Subgrupo: Residencial (R)

Código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos)

Classe: 2

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2) - **adequada**

ÁREA DO TERRENO

3.160,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA

24.303,21 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

10.177,28 m²

PLEITO: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, GABARITO E RECUOS

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Douglas CDT Joaquim Lima

PARÂMETROS PDP Nº 062/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA ZOP 2	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,2	3,22	OUTORGANDO 0,22
	Básico	2,0		
	Máximo	3,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	51%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	59,62%	Não se aplica.
Altura da Edificação		≤ 72 m	110,45 m	OUTORGANDO 38,45 m
Nº Vagas		1 vaga/unid.	320	Não se aplica.

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Douglas CDT Joaquim Lima

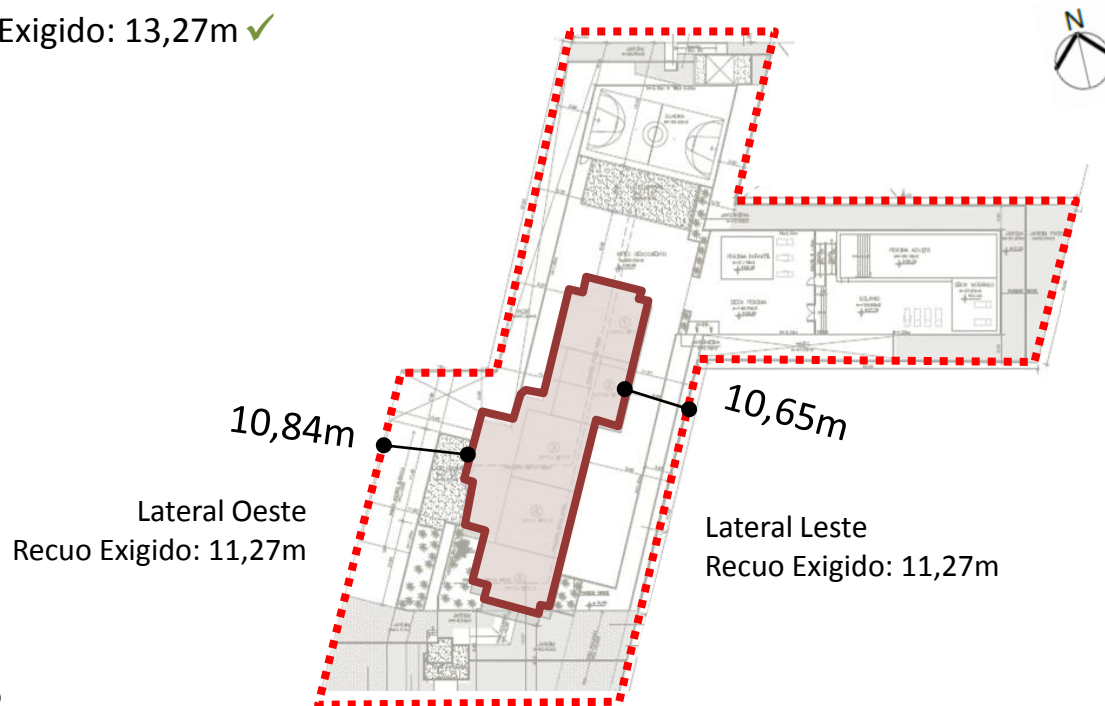
PARÂMETROS PDP Nº 062/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo (Torre)	Frente (N)	13,27m	Ok	OUTORGANDO 71,25m ²
	Frente (S)	13,27m	Ok	
	Lateral (O)	11,27m	10,84m	
	Lateral (L)	11,27m	10,65m	
Recuos Solo (Deck)	Frente (N)	13,27m	Ok	OUTORGANDO 369,76m ²
	Frente (S)	13,27m	Ok	
	Lateral (L)	11,27m	4,72m	
	Lateral (O)	11,27m	5,43m	
Recuos Subsolo	Frente (N)	5m	Ok	Não se aplica.
	Frente (S)	5m	Ok	
	Lateral (O)	0m	Ok	
	Lateral (L)	0m	Ok	

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO



Recuos Solo (Torre)

Frente Norte e Sul

Recuo Exigido: 13,27m ✓



Legenda

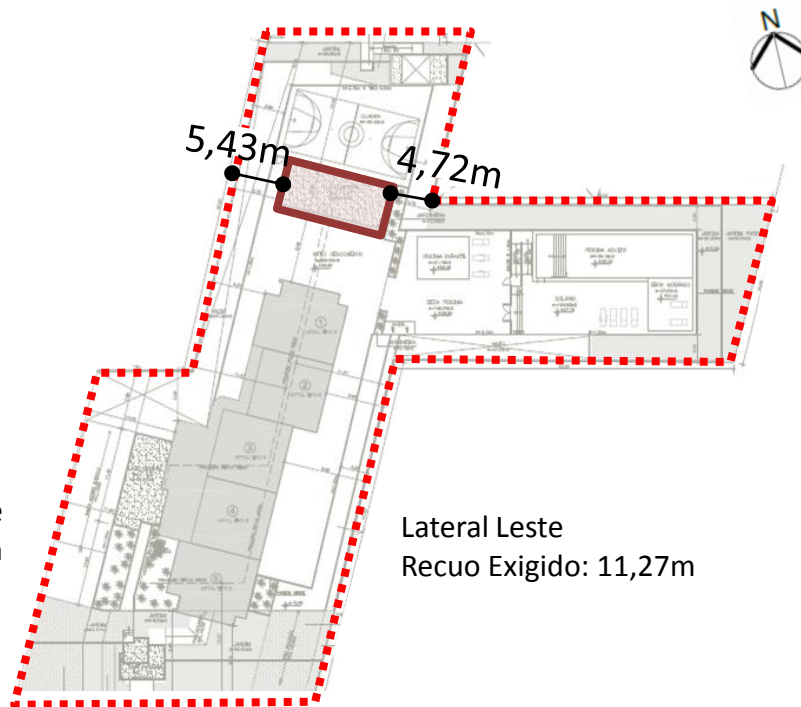
-  Edificação
-  Limite terreno

▶ OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Recuos Solo (Deck)

Frente Norte e Sul



Recuo Exigido: 13,27m ✓



Lateral Oeste
Recuo Exigido: 11,27m

Lateral Leste
Recuo Exigido: 11,27m

Legenda

-  Edificação
-  Limite terreno



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

CONVÊNIO EM OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

REQUERENTE: S.C.C CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

▶ OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

? O que é?

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

É previsto pelo Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 062/2009.

Cada operação urbana tem sua Lei municipal específica.

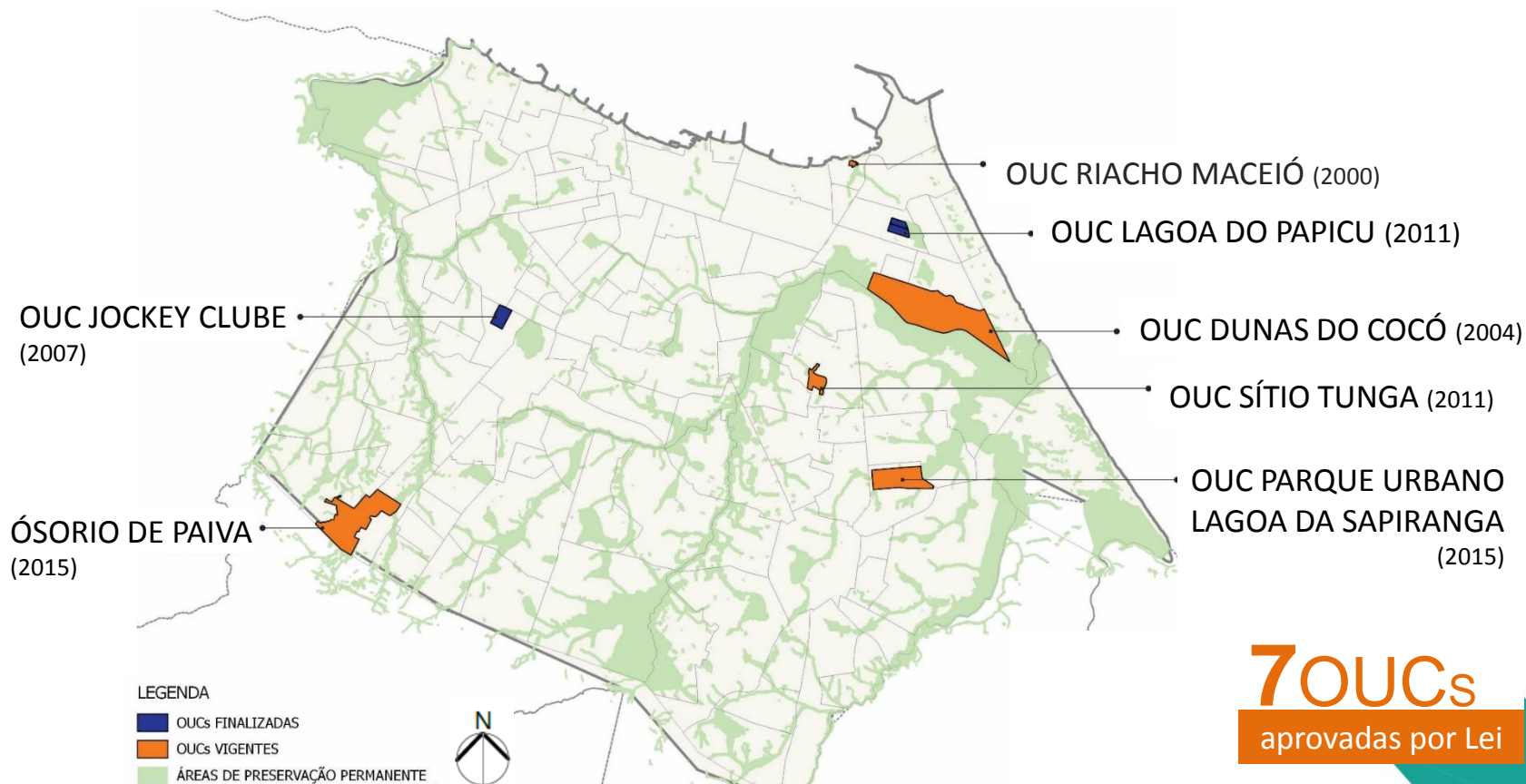
Intervenções coordenadas pela prefeitura, com a participação da iniciativa privada, promovendo transformação urbana estrutural, melhorias sociais e valoração ambiental em áreas da cidade.



Quem pode?

Empreendimentos localizados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA



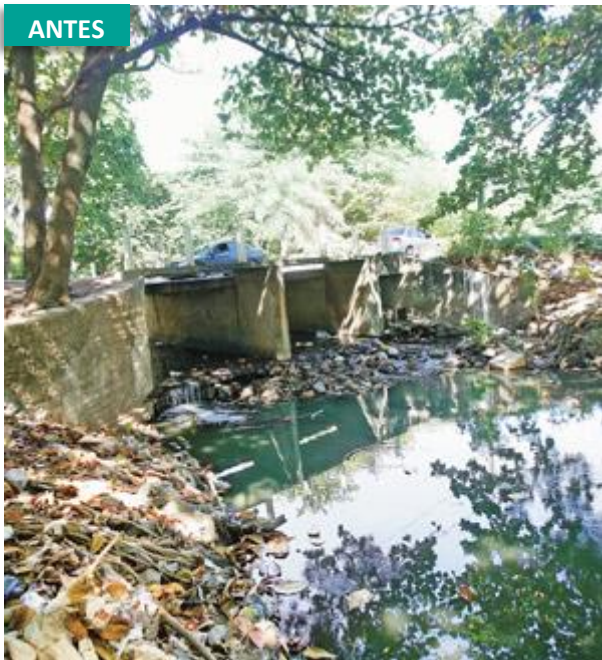
▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

OUC Parque Foz Riacho Maceió – Lei nº 8.503/2000

OUC Riacho Maceió



ANTES



- Parque entregue à população em 2014
- Manutenção da área pelo conveniado até 2024

DEPOIS



▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

OUC Sítio Tunga – Lei nº 9.778/2011



- Avenida Prof. Gerardo Rodrigues finalizada em 2018 (importante conexão Luciano Cavalcante/Jardim das Oliveiras)
- Parque da Longevidade inaugurado em 2020
- Manutenção da área pelo conveniado por 10 anos



▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

OUC Lagoa do Papicu – Lei nº 9.857/2011



ANTES



- Requalificação do entorno da Lagoa finalizada em 2014
- Manutenção da área pelo conveniado até 2024

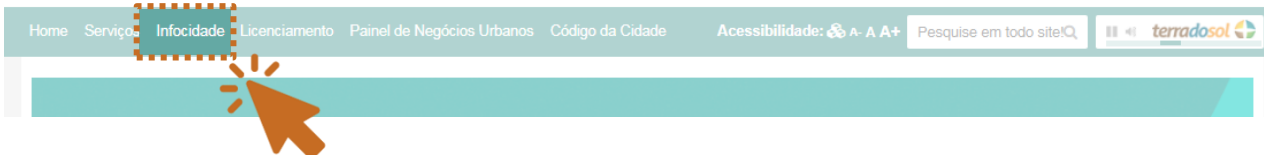
DEPOIS



▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

Canal Urbanismo e Meio Ambiente

urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br



Infocidade > Negócios Urbanos > Instrumentos Urbanísticos

Operação Urbana Consorciada

Operações Urbanas Consorciadas aprovadas por Lei

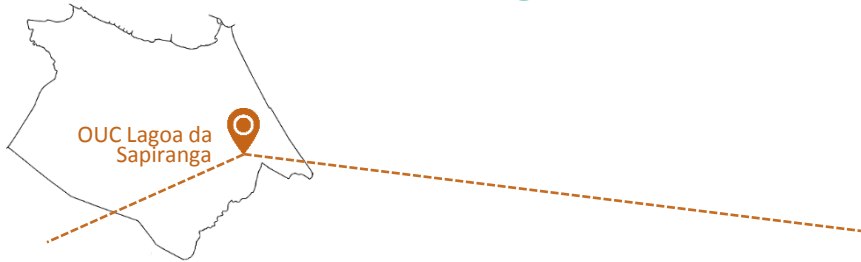
Operações Urbanas Consorciadas em estudo



Mais Informações

▶ OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga – Lei nº 10.404/2015



▶ OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

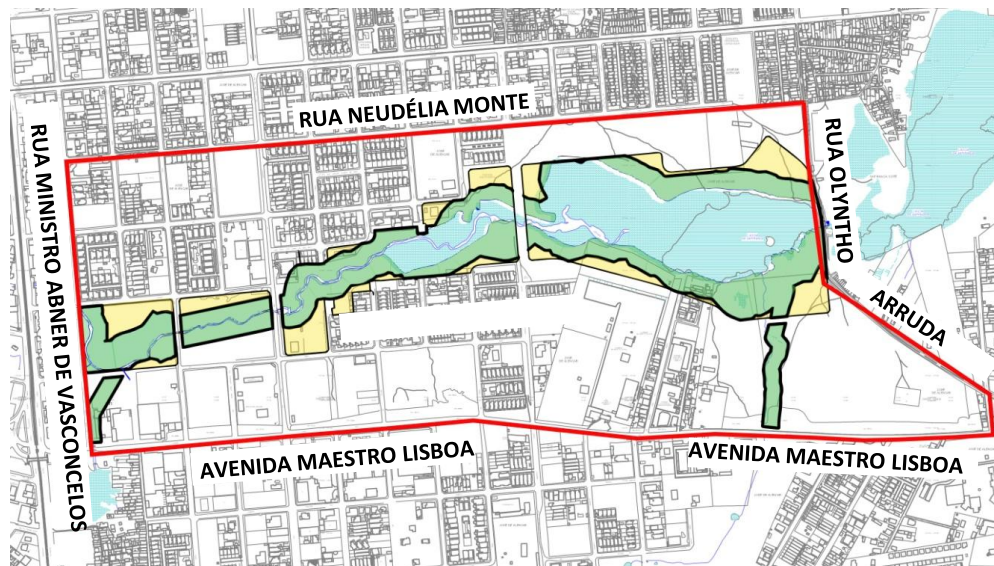
Parque Urbano Lagoa da Sapiroanga – Lei nº 10.404/2015

Zona de Proteção Especial (ZPE)

Situada entre a via de contorno e o acesso ao Parque e a ZPA 1 da Lagoa da Sapiroanga

Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1) Zona Interesse Ambiental (ZIA)

Conforme estabelecido no Plano Diretor
Lei Complementar nº 062/2009



Legenda



▶ OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Parque Urbano Lagoa da Sapiranga – Lei nº 10.404/2015

FLEXIBILIZAÇÃO

- Índice de aproveitamento máximo – 1,0*
- Taxa de Ocupação do Subsolo - 40%*
- Flexibilização de adequabilidade de usos e classes de atividade para a ZIA

Zona de Interesse Ambiental Sabiaguaba (ZIA)

Conforme estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar nº 062/2009

* Para quadras lindeiras às av. Eng. Leal Lima Verde e Maestro Lisboa

OBJETIVOS

▪ Implantar o Parque Urbano Lagoa da Sapiranga através:

- Projeto do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga
- Obras complementares de infraestrutura urbana (drenagem e pavimentação)
- Reflorestamento das margens dos recursos hídricos inseridos na área da OUC

* Contrapartidas definidas e especificadas pelos termos de convênio

Legenda

— OUC Sapiranga

● ZPE

● ZPA

▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

S.C.C. Construções e Empreendimentos



Localização

AV. ENGENHEIRO LEAL LIMA VERDE
S/N, Q50 e Q52 LOTEAMENTO JOSÉ DE
ALENCAR, BAIRRO ALAGADIÇO NOVO

PROCESSO SEUMA Nº S2020000466

LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO

▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

Análise da legislação

Anexo VI – Adequação dos Subgrupos por Classe de Atividades na Zona

Grupo e Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos (CSM)

Atividade: Shopping Center / Centro de Compras

Classe: PGV 2 - **inadequada**

Grupo e Subgrupo: Serviços de Alimentação e Lazer (SAL)

Atividade: Serviço de alimentação e lazer

Classe: PGV 2 - **inadequada**

ÁREA TERRENO / CONSTRUÍDA

21.625,00m² / 19.203,72m²

ÁREA CONST. COMPUTÁVEL

8.449,78 m²

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PGT1	PGT2	PGT3	PGT4	
CSM	A	P(3)	P(3)									P(3)	P(3)	I(*)		
SAL	A	A	P(3)	I								P(3)	P(3)	P(4)		

P(3) – Adequada apenas nas avenidas Maestro Lisboa e Engenheiro Leal Lima Verde

PLEITO: ADEQUABILIDADE DA ZONA

▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

S.C.C. Construções e Empreendimentos

PARÂMETROS URBANOS		PDP 2009	OUC	PROPOSTO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,00	0,00	0,47
	Básico	1,00	0,50	
	Máximo	1,00	1,00	
Taxa de Permeabilidade		40%	60%	68,43%
Taxa de Ocupação Solo		50%	30%	20,31%
Taxa de Ocupação do Subsolo		-	40%	30,72%
Altura da Edificação		15,00m	15,00m	15m
Nº Vagas		RIST	RIST	RIST aprovado

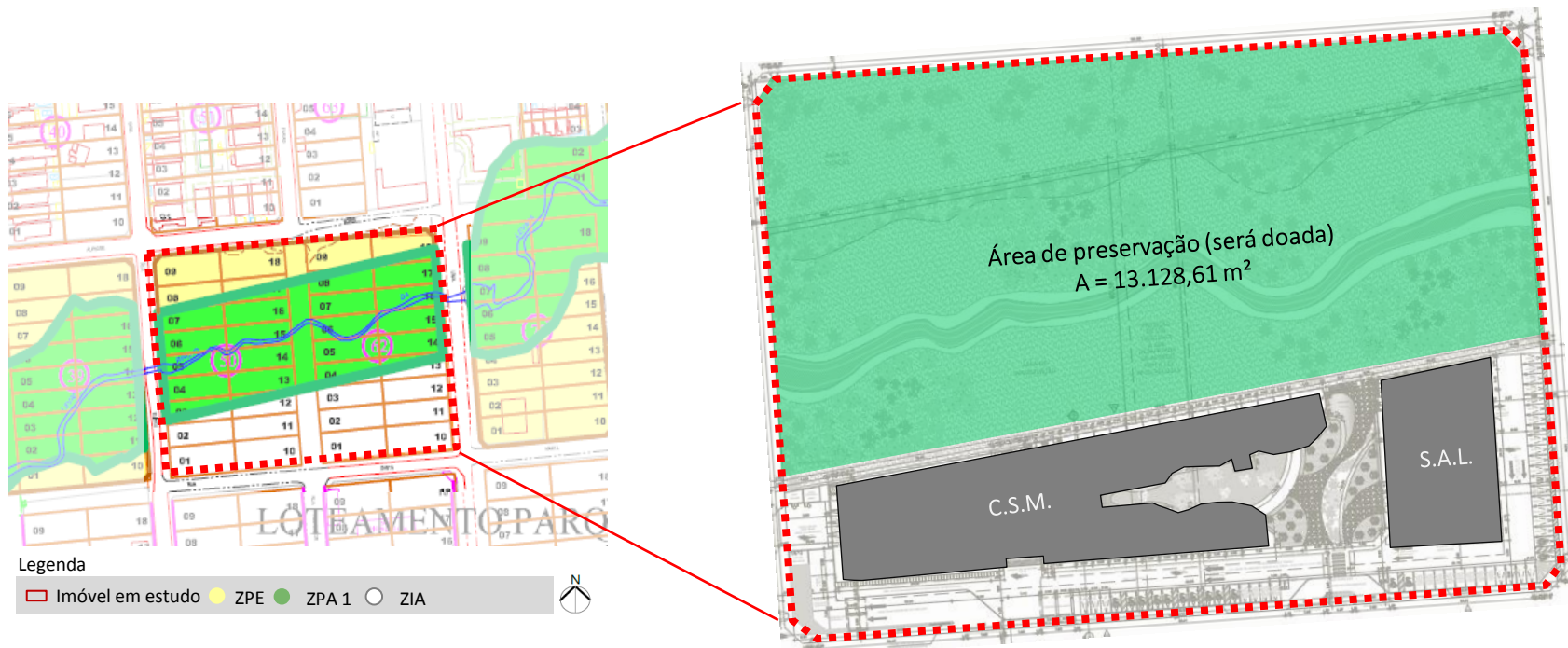
▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

S.C.C. Construções e Empreendimentos

PARÂMETROS URBANOS		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (S)	10m	11,20m	Não se aplica.
	Frente (L)	10m	10,01m	
	Frente (O)	10m	11,58m	
	Lateral (N)	0m	0m	
Recuos Subsolo	Frente (S)	7m	9m	Não se aplica.
	Frente (L)	7m	12m	
	Frente (O)	7m	14,50m	
	Lateral (N)	0m	0m	

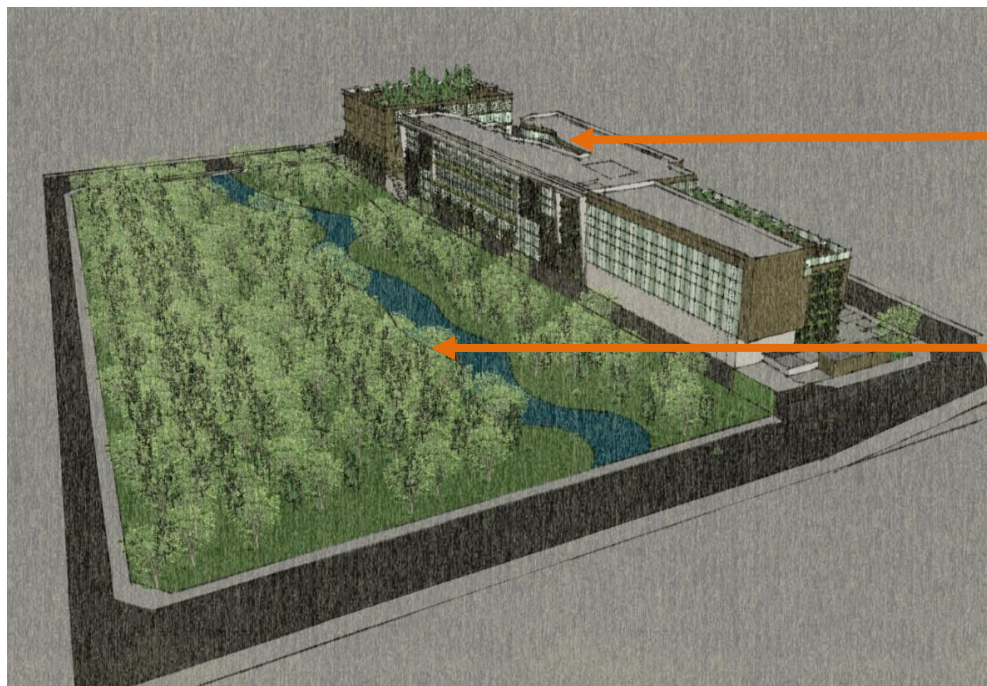
▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

S.C.C. Construções e Empreendimentos



▶ OUC PARQUE LAGOA DA SAPIRANGA – LEI Nº 10.404/2015

S.C.C. Construções e Empreendimentos



Empreendimentos

Área de 3.458,40m² será
para implantação do
parque, sendo a área de
9.670,21m² preservada



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL (AOP PE)

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA (SEINF)

▶ PROJETOS ESPECIAIS (PE)

? O que são?

Conforme **Art. 170 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS.**

São considerados **Projetos Especiais (PE)**, empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza demandam análise específica para sua implantação no município.



Classificação

Atividades não relacionadas no Anexo 5 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 236/2017 e cuja **regulamentação não está definida** nesta Lei:

São classificadas como **Objeto de Estudo** e deverão ser submetidas à **Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)**.

▶ ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PE

? O que é?

Conforme **Art. 174 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS.**

Todas as atividades classificadas como **Projetos Especiais (PE)**, quando reforma ou construção do empreendimento, deverão protocolar processo de **AOP para PE** nesta Secretaria.

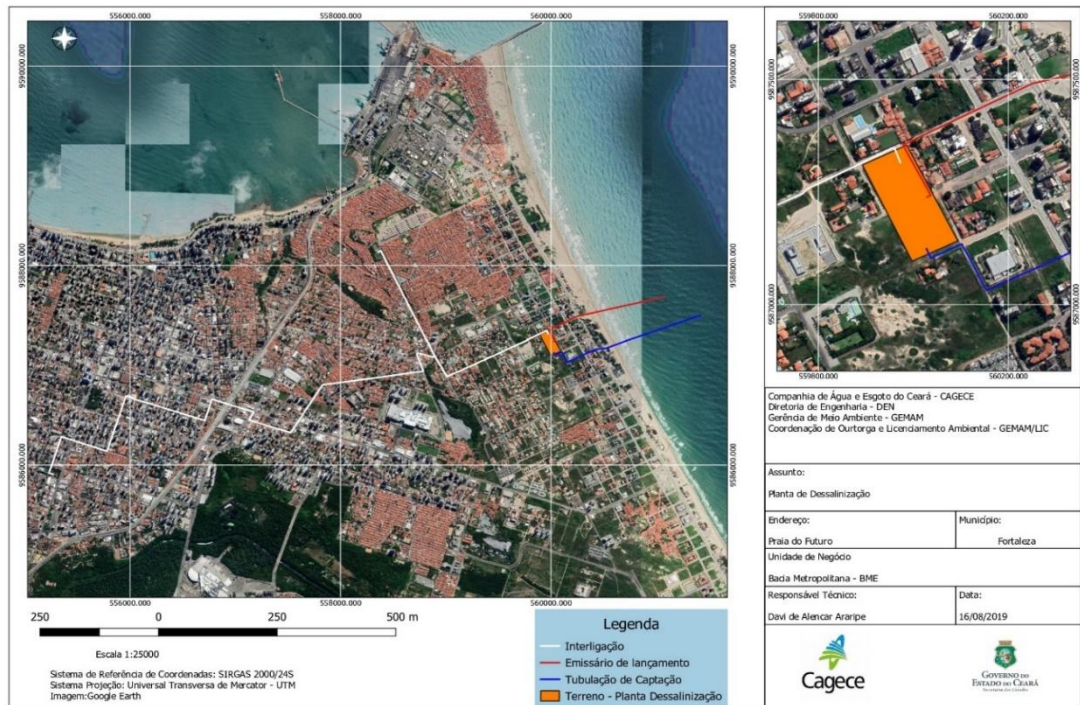
AOP para PE **fornecerá diretrizes** para elaboração de estudos de viabilidade de implantação do projeto, considerando:

Condicionantes

Preservação ambiental, sistema viário, transporte e circulação, inter-relação com a cidade, zoneamento de uso e ocupação do solo, parâmetros urbanos de ocupação, parcelamento do solo, normas estabelecidas em legislação específicas e outros.

▶ ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PE Unidade de Dessalinização

Companhia de Água e Esgoto do Ceará (Cagece)



O terreno para instalação da unidade de dessalinização foi **escolhido de forma estratégica**, considerando:

- Área mínima disponível de 22.000 m²;
- Proximidade de no mínimo 1km da costa;
- Proximidade ao sistema da Cagece com demanda adequada para o escoamento da produção da unidade de dessalinização, entre outros fatores.

▶ ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PE Unidade de Dessalinização

Companhia de Água e Esgoto do Ceará (Cagece)



Visa acrescentar o **abastecimento de água** na região metropolitana de Fortaleza através da **dessalinização da água do mar**.

Localização

**RUA RAIMUNDO ESTEVES
S/N, BAIRRO PRAIA DO FUTURO I**

PROCESSO SEUMA Nº S2020011146

LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO

▶ ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PE

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: Serviços

Subgrupo: Serviços de Utilidade Pública (SUP)

Atividade: Abastecimento de água e esgotamento sanitário
(Estação de Tratamento/Reservatório)

Classe: 4PE-EIV

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

ZIA da Praia do Futuro e Cocó – **inadequado**

PORTE DO EQUIPAMENTO

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 15.222 m²

ÁREA DO TERRENO: 22.907 m²

ADEQUABILIDADE

Tendo em vista a utilidade pública do projeto e as necessidades do projeto

PARÂMETROS A SEREM UTILIZADOS

Recuos: Frente 7m | Laterais e Fundo 3m

Dispensa de vagas

PLEITO: DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS E ADEQUABILIDADE DA ZONA

▶ DELIBERAÇÃO CPPD

- **Unidade de Dessalinização da Cagece:** Parâmetros e adequabilidade da zona
- **Douglas CDT Joaquim Lima:** Índice de aproveitamento, gabarito e recuos
- **S.C.C Construções e Empreendimentos:** Adequabilidade da zona



Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente