



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

# REGULAMENTAÇÃO DO PDP

ATUALIZAÇÃO DAS LEIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS),  
CÓDIGO DA CIDADE E PARCELAMENTO DO SOLO  
DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

## COMPATIBILIZAÇÃO PDP - LUOS

2015

# ZONEAMENTO



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

MACROZONAS	OCUPAÇÃO URBANA	INDICADORES URBANOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
			<p><b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b> É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água devendo permanecer livre de qualquer edificação e a área total do mesmo. <math>Tp = AI \times 100 / At</math> <math>Tp</math> = Taxa de permeabilidade, <math>AI</math> = Área livre <math>At</math> = Área do terreno.</p> <p><b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b> É a percentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados nessa projeção componentes das fachadas tais como: brises, jardineiras, marquises pérgolas e beirais. <b>To = Ao x 100 / At</b> To= Taxa de Ocupação Ao = Área ocupada At = Área do terreno</p> <p><b>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO</b> É aquele que multiplicado pela área do terreno resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários (Ver Art. 189). <b>I.A = Acc/At</b> I.A = Índice de Aproveitamento At = Área do terreno Acc = Área de construção computável</p> <p><b>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO</b> A distância vertical tomada em meio da fachada, por onde se localiza o acesso principal, medida a partir da cota altimétrica do passeio até o topo da laje do último pavimento utilizado, excluindo as construções auxiliares como caixa d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos de circulação vertical.</p> <p><b>DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE</b> Menores dimensões relativas à frente, profundidade e área de lotes, situadas em cada microzona, exigidas para qualquer edificação.</p>
ZONAS ESPECIAIS	AMBIENTAL	INDICADORES URBANOS	ZOP1
			ZOP2
			ZOE
			ZRU 1
			ZRU2
			ZOM1
			ZOM2
			ZOR
			ZO
			ZPA
			ZRA
			ZIA
			ZEIS
			ZEA
			ZEPO
			ZEDUS
			ZEPH
			ZEIS



# ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

GRUPOS	SUBGRUPOS DE USO	CLASSE	DAS
<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial	<b>R</b>	1 a 11
	Misto	<b>M</b>	1 a 11
<b>COMERCIAL</b>	Comércio varejista	<b>CV</b>	1 a 4 PGT 1 a 3
	Comércio Atacadista e Depósito	<b>CA</b>	1 a 3 PGT 1 a 3
	Inflamável	<b>INF</b>	1 a 6 PGT 1 a 3
<b>SERVIÇOS</b>	Serviços Bancários e Afins	<b>SB</b>	1 a 4 PGT 1 a 3
	Hospedagem	<b>H</b>	1 a 4 PGT 1
	Prestação de Serviços	<b>PS</b>	1 a 5 PGT 1 a 3
	Serviço de Alimentação e Lazer	<b>SAL</b>	1 a 4 PGT 1 a 3
	Serviço Pessoal	<b>SP</b>	1 a 4 PGT 1 a 3
	Serviços de Oficinas e Especiais	<b>SOE</b>	1 a 5 PGT 1
	Serviço de Educação	<b>SE</b>	1 a 4 PGT 1 a 2
	Serviço de Saúde	<b>SS</b>	1 a 5 PGT 1 a 4
	Serviços de Utilidade Pública	<b>SUP</b>	1 a 5
<b>COM. e SERV</b>	Comércio e Serviços Múltiplos	<b>CSM</b>	1 a 3 PGT 1 a 3
<b>INDUSTRIAL</b>	Atividades Adequadas ao Meio Urbano	<b>IA</b>	1 a 9
	Atividades Inadequadas ao Meio Urbano	<b>II</b>	1
	Atividades Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano	<b>IN</b>	1
<b>INSTITUCIONAL</b>	Equipamento p I Atividade Administrativa Governamental	<b>EAG</b>	1
	Equipamento p I Atividade de Defesa e Segurança	<b>EDS</b>	1 a 4
	Equipamento p I Atividade Cultural e Lazer	<b>ECL</b>	1 a 5 PGT 1 a 3
	Equipamento p I Atividade Religiosa	<b>EAR</b>	1 a 3 PGT 1 a 3
	Equipamento para Atividade Insalubre	<b>EAI</b>	1
	Equipamento para Venda de Artigos Diversificados	<b>EVP</b>	1 a 4
	Equipamento para Atividade de Transporte	<b>EAT</b>	1
<b>URBO-AGRÁRIO</b>	Extração de Minerais	<b>UA-1</b>	
	Agropecuária	<b>UA-2</b>	
	Extração Vegetal	<b>UA-3</b>	
	Pesca e Aqüicultura	<b>UA-4</b>	

# CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

## CARACTERIZAÇÃO DAS VIAS

### **EXPRESSA**

Via destinada a atender grandes volumes de tráfego de longa distância de passagem e a ligar os sistemas viários urbanos, metropolitanos e regionais, com elevado padrão de fluidez. Adequada às atividades de médio e grande porte, com controle total de acesso ao lote.

### **ARTERIAL I**

Via destinada a absorver substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, a ligar polos de atividades, a alimentar vias expressas e estações de transbordo e carga, conciliando estas funções com a de atender ao tráfego local, com bom padrão de fluidez. Adequada às atividades de pequeno e médio porte com controle parcial de acesso ao lote.

### **ARTERIAL II**

Via destinada a absorver substancial volume de tráfego de passagem de média e longa distância, a ligar polos de atividades, a alimentar vias expressas e estações de transbordo e carga, conciliando estas funções com a de atender ao tráfego local, com bom padrão de fluidez. Adequada às atividades de pequeno porte com controle total de acesso ao lote.

### **COLETORA**

Via destinada a coletar o tráfego das vias comerciais e locais e distribuí-lo nas arteriais e expressas, a servir de rota de transporte coletivo e a atender na mesma proporção o tráfego de passagem e local com razoável padrão de fluidez. Adequada à atividade residencial com desenvolvimento limitado de comércio e serviços.

### **COMERCIAL**

Via comercial destinada ao tráfego local nas áreas de urbanização prioritária com baixo padrão de fluidez. Adequada às atividades comerciais e de serviços com desenvolvimento limitado da atividade residencial.

### **LOCAL**

Via destinada a atender ao tráfego local, de uso predominante nesta via, com baixo padrão de fluidez. Adequada à atividade residencial com desenvolvimento limitado das atividades de comércio e serviços.

### **PAISAGÍSTICA**

Via com limitado padrão de fluidez, com o objetivo de valorizar e integrar áreas de lazer, preservação, proteção, faixas de praia, recursos hídricos, dunas e orla marítima.

# CONFIGURAÇÃO GERAL



MACROZONA DE OCUPAÇÃO	SISTEMA VIÁRIO	CLASSE DAS ATIVIDADES	RESTRICÇÕES E NORMAS PARA OCUPAÇÃO
ZOP1 ZOP2 ZOC ZRU1 ZRU2 ZOM1 ZOM2 ZOR ZO	Expressa Arterial I Arterial II Coletora Comercial Local Paisagística	R - 1 a 11 M - 1 a 11 CV - 1 a 4 / PGT - 1 a 3 CA - 1 a 3 / PGT - 1 a 3 INF - 1 a 6 / PGT - 1 a 3 CSM - 1 a 3 / PGT - 1 a 3 H - 1 a 4 / PGT - 1 PS - 1 a 5 / PGT - 1 a 3 SAL - 1 a 4 / PGT - 1 a 3 SP - 1 a 4 / PGT - 1 a 3 SOE - 1 a 5 / PGT - 1 SE - 1 a 4 / PGT - 1 a 2 SS - 1 a 5 / PGT - 1 a 4 SUP - 1 a 5 SB - 1 a 4 / PGT - 1 a 3 IA - 1 a 9 II - 1 IN - 1 EAG - 1 EDS - 1 a 4 ECL - 1 a 5 / PGT - 1 a 3 EAR - 1 a 3 / PGT - 1 a 3 EAI - 1 EVP - 1 a 4 EAT - 1 UA - 1 UA - 2 UA - 3 UA - 4	Adequação da classe da atividade na MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA em função do tipo de via.
ZONAS ESPECIAIS	ZPA ZRA ZIA ZEIS ZEA ZEPO ZEDUS ZEPH ZEI		A Adequação da classe da atividade nas ZONAS ESPECIAIS é em função das especificidades de cada ZONA
			Diferenciadas por tipo de via e classe das atividades
			Diferenciadas por classe de atividades.

Os elementos principais que norteiam a aplicação da lei estão configurados no Quadro 04.

**Obs:** As Zonas de Interesse Social - ZEIS só podem ser ocupadas a partir da elaboração do respectivo Plano de Regularização Fundiária.



# APLICAÇÃO DA LEI



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

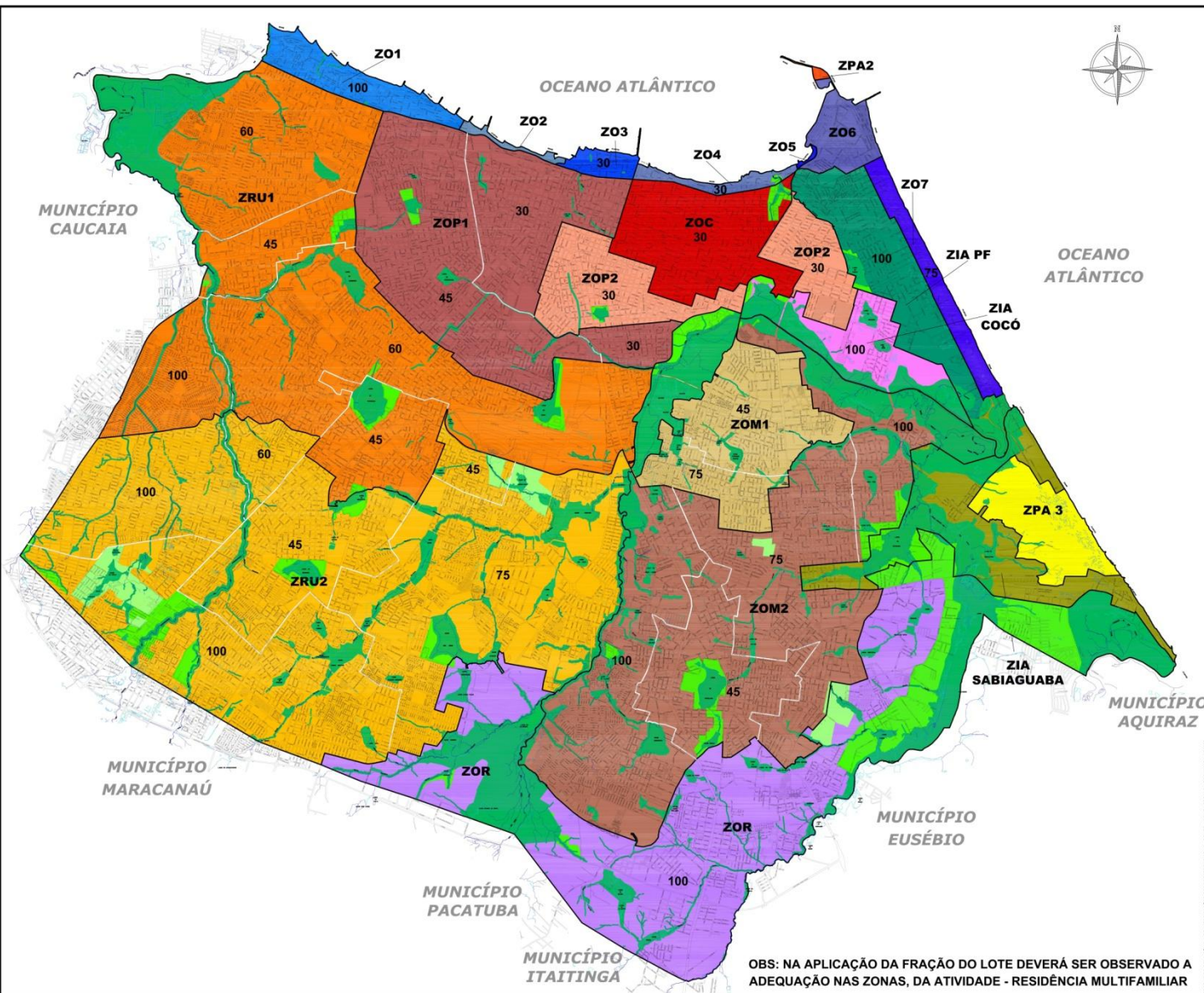
- **Identificação do Imóvel**
- **Localização**
- **Enquadramento da Atividade**
- **Adequação da Atividade**
- **Padrões e Normas de Ocupação**



# PLANO DIRETOR - ZONEAMENTO



Prefeitura de **Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente



## LEGENDA

- ZOU 1 - ZONA DE ORLA - TRECHO 1 (F.L. - 100)
- ZOU 2 - ZONA DE ORLA - TRECHO 2 (S/F)
- ZOU 3 - ZONA DE ORLA - TRECHO 3 (F.L. - 30)
- AIU - AREA DE INTERESSE URBANISTICO - TRECHO 1 E 3 (F.L. - 30), TRECHO 2 (S/F)
- ZOU 4 - ZONA DE ORLA - TRECHO 4 (F.L. - 30)
- ZOU 5 - ZONA DE ORLA - TRECHO 5 (S/F)
- ZOU 6 - ZONA DE ORLA - TRECHO 6 (S/F)
- ZOU 7 - ZONA DE ORLA - TRECHO 7 (F.L. - 75)
- ZOC - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA (F.L. - 30)
- ZOP 1 - ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (F.L. - 30 - 45)
- ZOP 2 - ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2 (F.L. - 30)
- ZRU 1 - ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA 1 (F.L. - 45 - 60 - 100)
- ZRU 2 - ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA 2 (F.L. - 45 - 60 - 75 - 100)
- ZOM 1 - ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 1 (F.L. - 45)
- ZOM 2 - ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 2 (F.L. - 45 - 75 - 100)
- ZOR - ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA (F.L. - 100)
- ZIA PRAIA DO FUTURO - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DA PRAIA DO FUTURO (F.L. - 100)
- ZIA COCÓ - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DO COCÓ (F.L. - 100)
- ZIA SABIAGUABA - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DA SABIAGUABA (S/F)
- ZPA 1 - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (S/F)
- ZPA 2 - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA FAIXA DE PRAIA (S/F)
- ZPA 3 - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DO PARQUE NATURAL MUNICIPAL DAS DUNAS DE SABIAGUABA (S/F)
- ZRA - ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (S/F)
- ZEA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (S/F)

\*F.L. - FRAÇÃO DO LOTE  
\*S/F - SEM FRAÇÃO

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO  
LEI COMPLEMENTAR Nº 0101 DE 30  
DE DEZEMBRO DE 2011

MAPA - INDICADOR URBANO / FRAÇÃO DO LOTE

OBS: NA APLICAÇÃO DA FRAÇÃO DO LOTE DEVERÁ SER OBSERVADO A ADEQUAÇÃO NAS ZONAS, DA ATIVIDADE - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR

**REG  
POP  
SUD**

**LUNA**

TÍTULO DO MAPA:  
MAPA DA FRAÇÃO DO LOTE

FONTE:  
COURB

**OBSERVAÇÕES**

Prefeitura de **Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**SEUMA**

**MAPA Nº 15**



# ACOMPANHAMENTO DO TRABALHO – DADOS DISPONIBILIZADOS



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

<http://www.fortaleza.ce.gov.br/seuma/atualizacao-do-plano-diretor-e-legislacao-complementar>

## ■ APRESENTAÇÃO PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR – LUOS

### ■ PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR – LUOS

### ■ PLANO DE TRABALHO REGPDPFOR - CODIGO DA CIDADE

### ■ COMPATIBILIZACAO LUOS PDP

### ■ ROTEIRO LEGISLACAO URBANISTICA VIGOR

### ■ ADENSAMENTO DO MUNICÍPIO - 1970-2010 – 2015

### ■ LEI 062 - PDP - TEXTO PLANTAS

### ■ LUOS - TEXTO PLANTAS

### ■ LEI 5122A DE PARCELAMENTO - VIGENTE

### ■ CODIGO DE OBRAS – TEXTO

### ■ MINUTA PROJETO LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO – TEXTO

### ■ LEGFOR – DIAGNOSTICO

### ■ PDDU-FOR 1992

### ■ FORUM ADOLFO HERBSTER VII

### ■ LEGISLAÇÃO AEROPORTUÁRIA



# CONTATO



Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

[regpdpfor@fortaleza.ce.gov.br](mailto:regpdpfor@fortaleza.ce.gov.br)