



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



MACROZONAS	OCUPAÇÃO URBANA	INDICADORES URBANOS	TAXA DE PERMEABILIDADE	
			ZOP1	<p>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. $Tp = AI \times 100 / At$ $Tp =$ Taxa de permeabilidade, $AI =$ Area livre $At =$ Area do terreno.</p> <p>TAXA DE OCUPAÇÃO 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. To = Ao x 100 / At To= Taxa de Ocupação Ao = Área ocupada At = Área do terreno</p> <p>ÍNDICE DE APROVEITAMENTO 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). I.A = Acc/At I.A = Índice de Aproveitamento At = Área do terreno Acc = Área de construção computável</p> <p>ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO 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>DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE Menores dimensões relativas á frente, profundidade e área de lotes, situadas em cada microzona, exigidas para qualquer edificação.</p>
ZOP2				
ZOE				
ZRU 1				
ZRU2				
ZOM1				
ZOM2				
ZOR				
ZO				
ZPA				
ZRA				
ZIA				
ZONAS ESPECIAIS	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
RESIDENCIAL	Residencial	R	1 a 11
	Misto	M	1 a 11
COMERCIAL	Comércio varejista	CV	1 a 4 PGT 1 a 3
	Comércio Atacadista e Depósito	CA	1 a 3 PGT 1 a 3
	Inflamável	INF	1 a 6 PGT 1 a 3
SERVIÇOS	Serviços Bancários e Afins	SB	1 a 4 PGT 1 a 3
	Hospedagem	H	1 a 4 PGT 1
	Prestação de Serviços	PS	1 a 5 PGT 1 a 3
	Serviço de Alimentação e Lazer	SAL	1 a 4 PGT 1 a 3
	Serviço Pessoal	SP	1 a 4 PGT 1 a 3
	Serviços de Oficinas e Especiais	SOE	1 a 5 PGT 1
	Serviço de Educação	SE	1 a 4 PGT 1 a 2
	Serviço de Saúde	SS	1 a 5 PGT 1 a 4
	Serviços de Utilidade Pública	SUP	1 a 5
COM. e SERV	Comércio e Serviços Múltiplos	CSM	1 a 3 PGT 1 a 3
INDUSTRIAL	Atividades Adequadas ao Meio Urbano	IA	1 a 9
	Atividades Inadequadas ao Meio Urbano	II	1
	Atividades Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano	IN	1
INSTITUCIONAL	Equipamento p I Atividade Administrativa Governamental	EAG	1
	Equipamento p I Atividade de Defesa e Segurança	EDS	1 a 4
	Equipamento p I Atividade Cultural e Lazer	ECL	1 a 5 PGT 1 a 3
	Equipamento p I Atividade Religiosa	EAR	1 a 3 PGT 1 a 3
	Equipamento para Atividade Insalubre	EAI	1
	Equipamento para Venda de Artigos Diversificados	EVP	1 a 4
	Equipamento para Atividade de Transporte	EAT	1
URBO-AGRÁRIO	Extração de Minerais	UA-1	
	Agropecuária	UA-2	
	Extração Vegetal	UA-3	
	Pesca e Aqüicultura	UA-4	

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



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

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



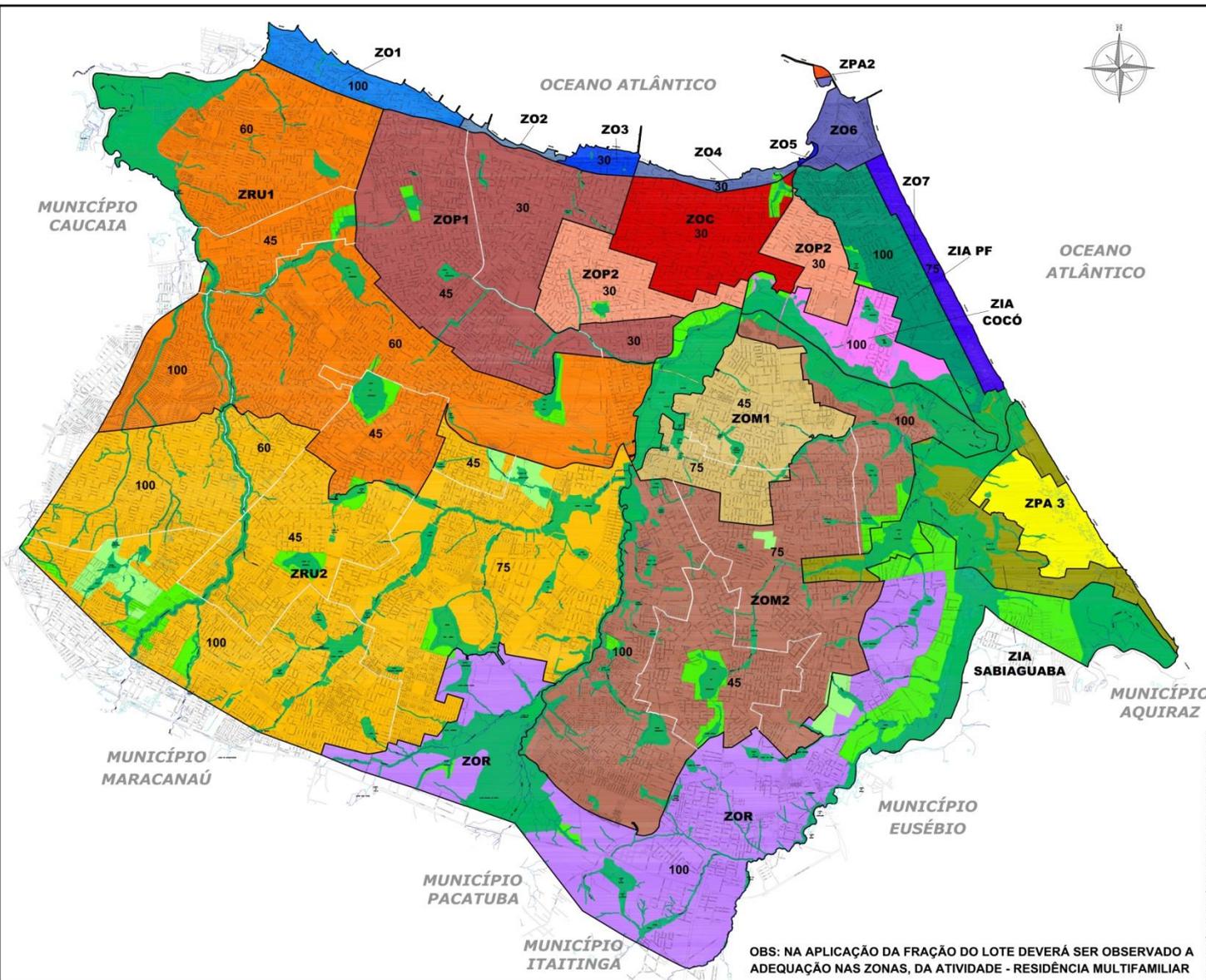
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

- **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

- ZO 1 - ZONA DE ORLA - TRECHO 1 (F.L - 100)
- ZO 2 - ZONA DE ORLA - TRECHO 2 (S/F)
- ZO 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)
- ZO 4 - ZONA DE ORLA - TRECHO 4 (F.L - 30)
- ZO 5 - ZONA DE ORLA - TRECHO 5 (S/F)
- ZO 6 - ZONA DE ORLA - TRECHO 6 (S/F)
- ZO 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 2012

LUAS

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