



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

# INSTRUMENTOS URBANOS E ALTERAÇÃO DOS INDICADORES DE OCUPAÇÃO

**Arq. Francisco Sales**

Coordenador da Comissão de elaboração do PDDU-FOR e LUOS

**Arq. Simone Mendes**

Gerente da Célula de Desenvolvimento dos Planos e Instrumentos Urbanísticos – CDPU - SEUMA

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

Para assegurar o cumprimento das diretrizes gerais da política urbana, bem como de seus objetivos, o poder público utilizará, sem prejuízo de outros instrumentos previstos na legislação municipal, estadual e federal, dentre outros, os seguintes:

### III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

### IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

### V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;**

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

- 
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
  - l) direito de superfície;
  - m) direito de preempção;
  - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;**
  - o) transferência do direito de construir;**
  - p) operações urbanas consorciadas;**
  - q) regularização fundiária;
  - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
  - s) referendo popular e plebiscito;

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## ▶ PARCELAMENTO:

Art. 42 – O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei.

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## DIREITO DE PREEMPÇÃO:

Art. 25 – O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

### **OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR:**

Art. 28 – O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

### **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO:**

Art. 29 – O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

▶ **Art. 30 – Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:**

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos passíveis de isenção de pagamento da outorga;
- III. A contrapartida do beneficiário.

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

Art. 35 – Lei Municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS:

Art. 32 – Lei Municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

# ESTATUTO DA CIDADE

## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

▶ §2º - Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



**ZPA-1**  
**FAIXA DE PRESERVAÇÃO**  
**PERMANENTE DOS**  
**RECURSOS HÍDRICOS**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

- **Direito de Preempção**

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

<b>Legenda</b>	<b>Escala: 1:110000</b>
 ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 1	

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



### ZPA-2 FAIXA DE PRAIA

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Direito de Preempção

Legenda

Escala: 1:110000

■ ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 2

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



### ZPA-3 PARQUE NACIONAL DAS DUNAS DA SABIAGUABA

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Direito de Preempção

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

 ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 3

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



### ZRA ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Direito de preempção
- Transferência do direito de construir

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

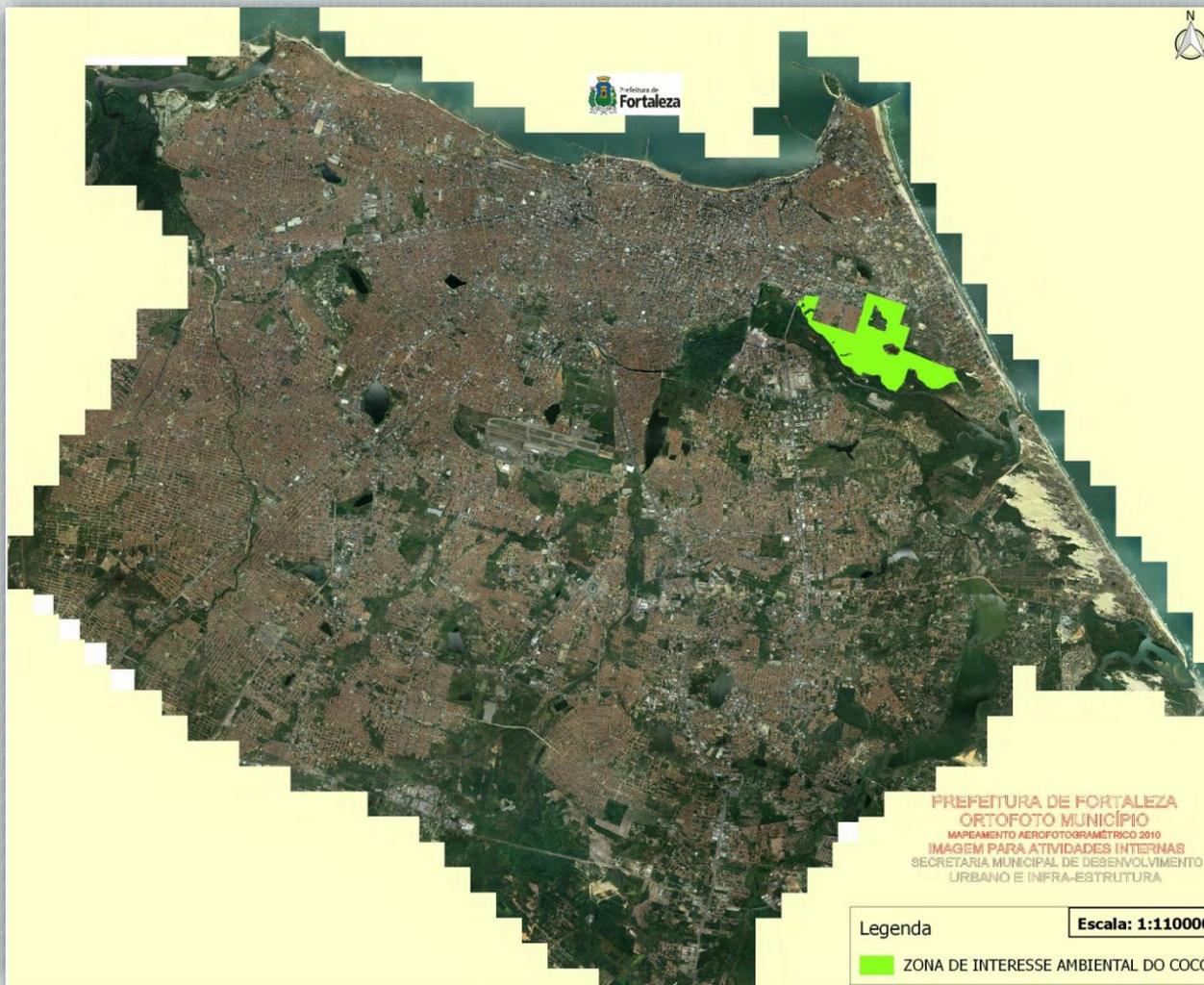
**Legenda** Escala: 1:110000  
ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



**ZIA**  
**ZONA DE INTERESSE**  
**AMBIENTAL - COCÓ**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

- Direito de preempção.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

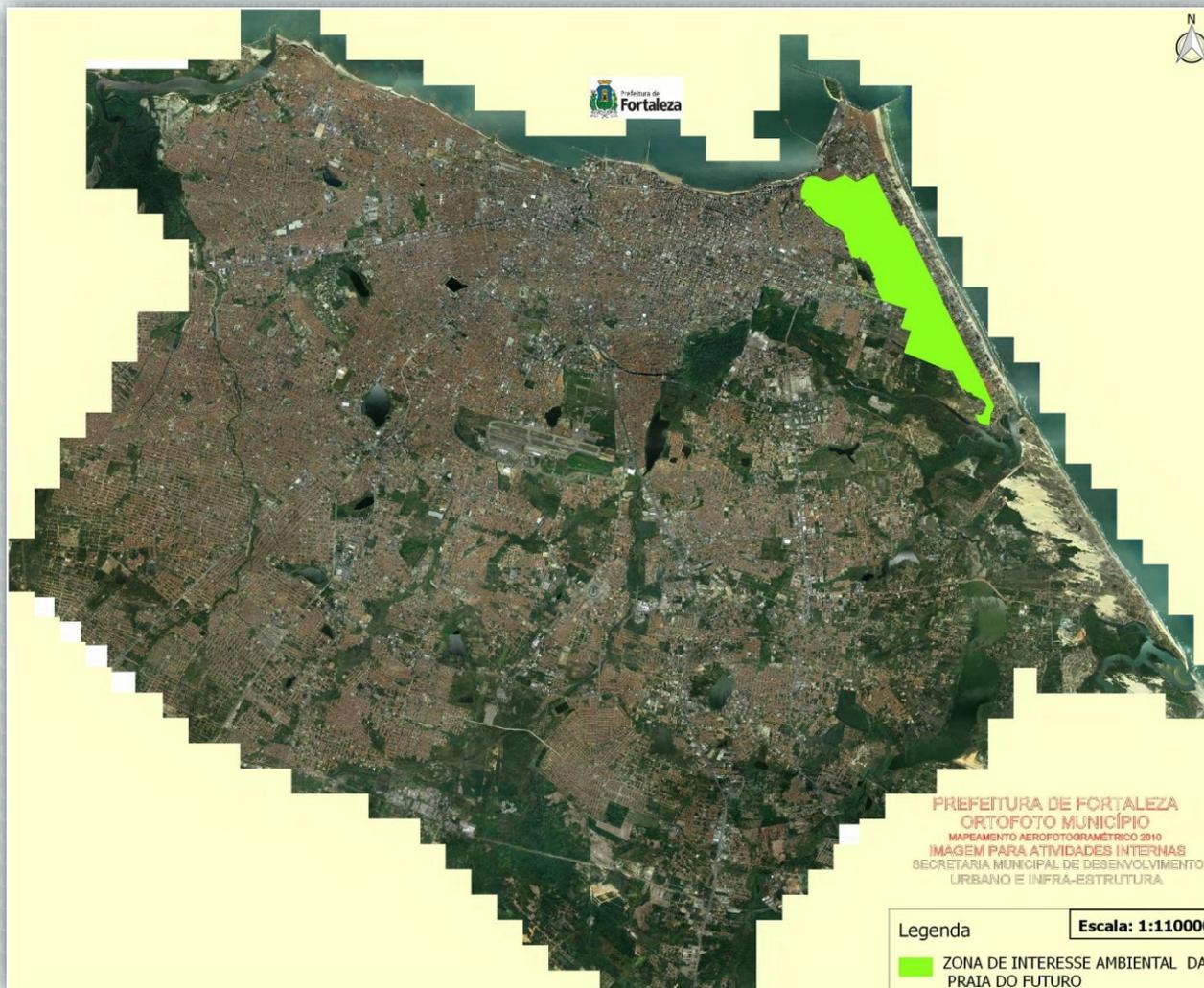
 ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DO COCÓ

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



**ZIA**  
**ZONA DE INTERESSE**  
**AMBIENTAL – PRAIA DO**  
**FUTURO**

### **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

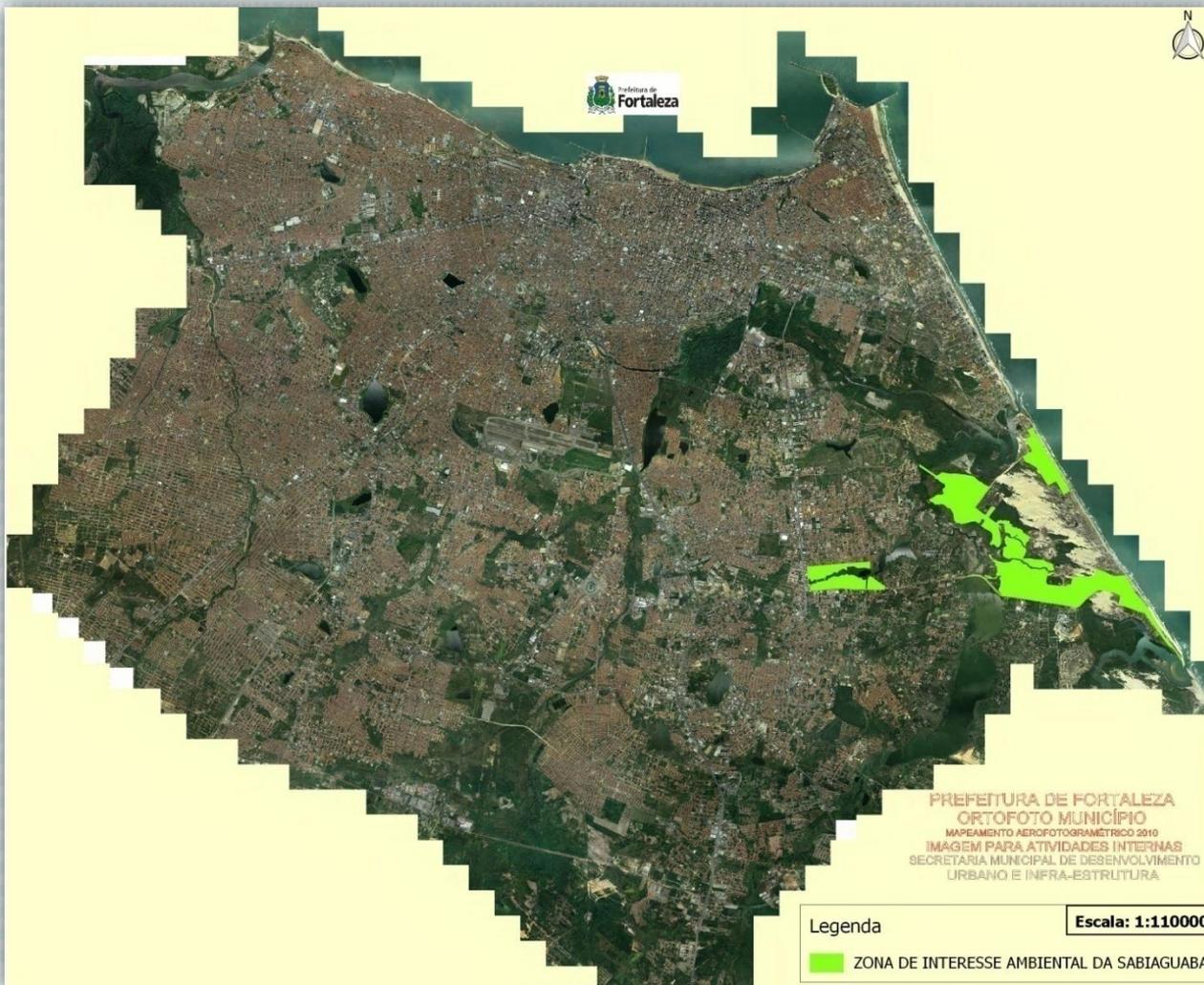
- **Direito de preempção.**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



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



**ZIA**  
**ZONA DE INTERESSE**  
**AMBIENTAL – SABIAGUABA**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

- Direito de preempção.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAFAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERMUNICIPAIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

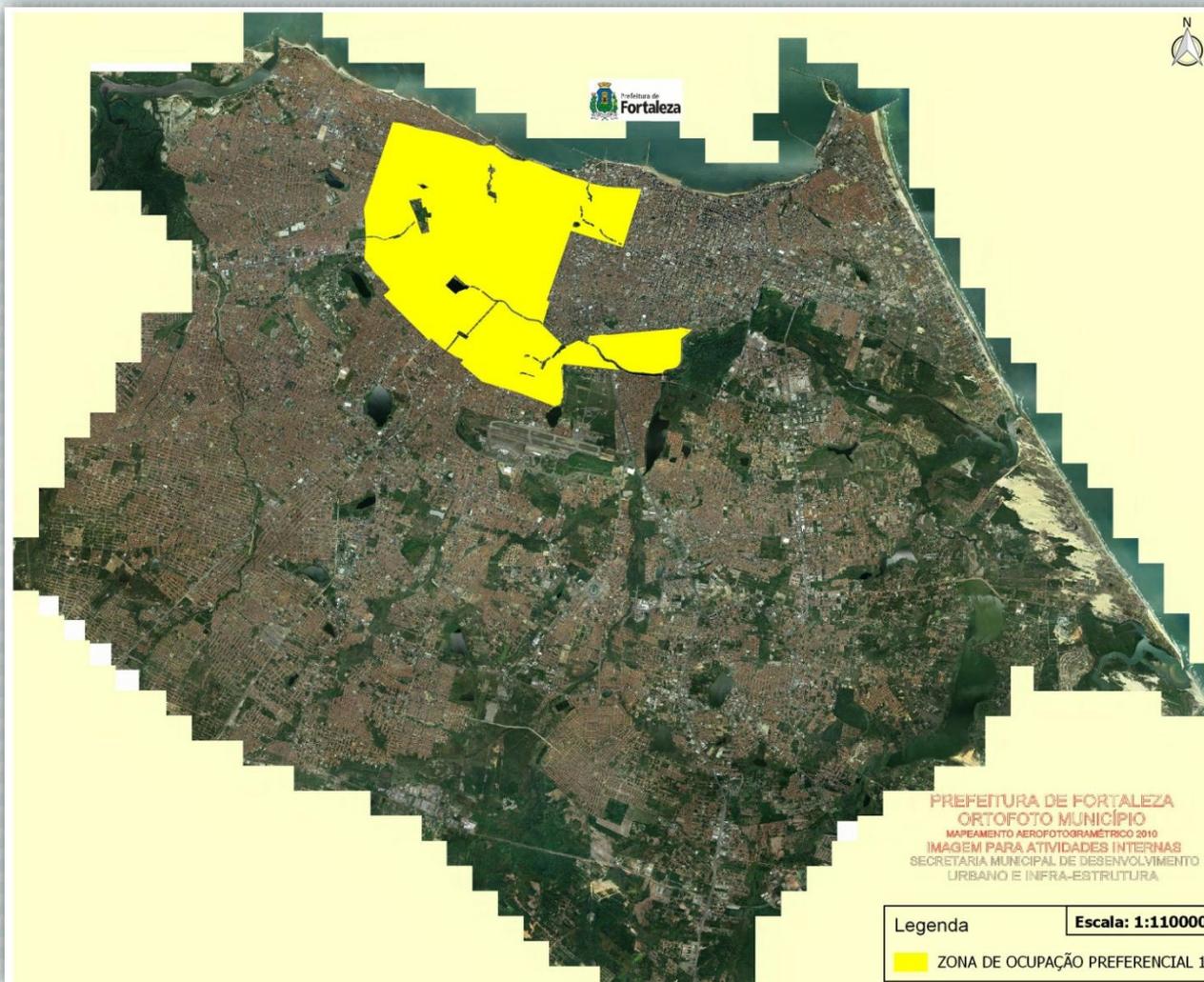
 ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DA SABIAGUABA

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



**ZOP-1**

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsório
- Direito de preempção
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

 ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA

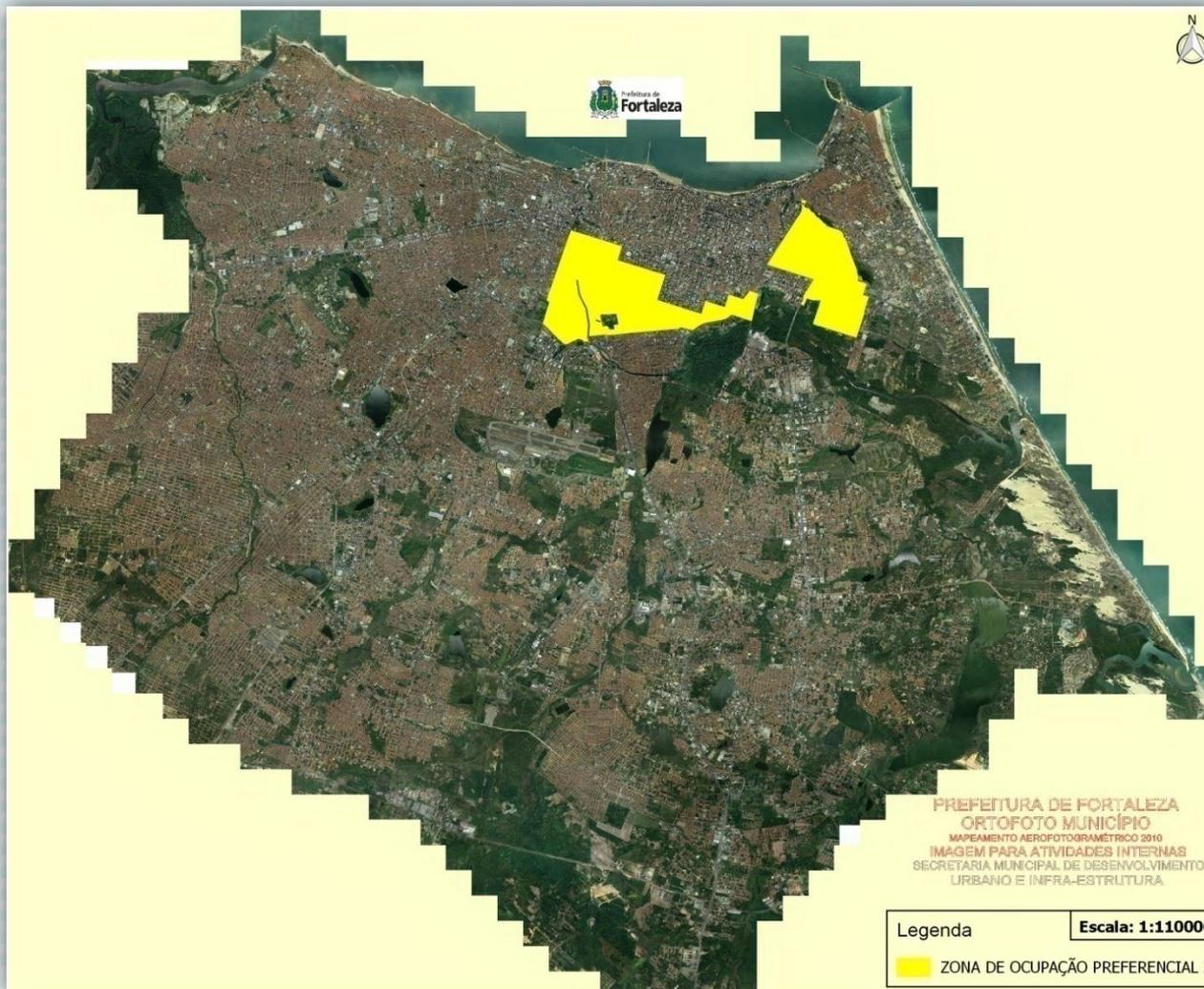


Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**ZOP-2**

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsório
- Direito de preempção
- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada.



PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

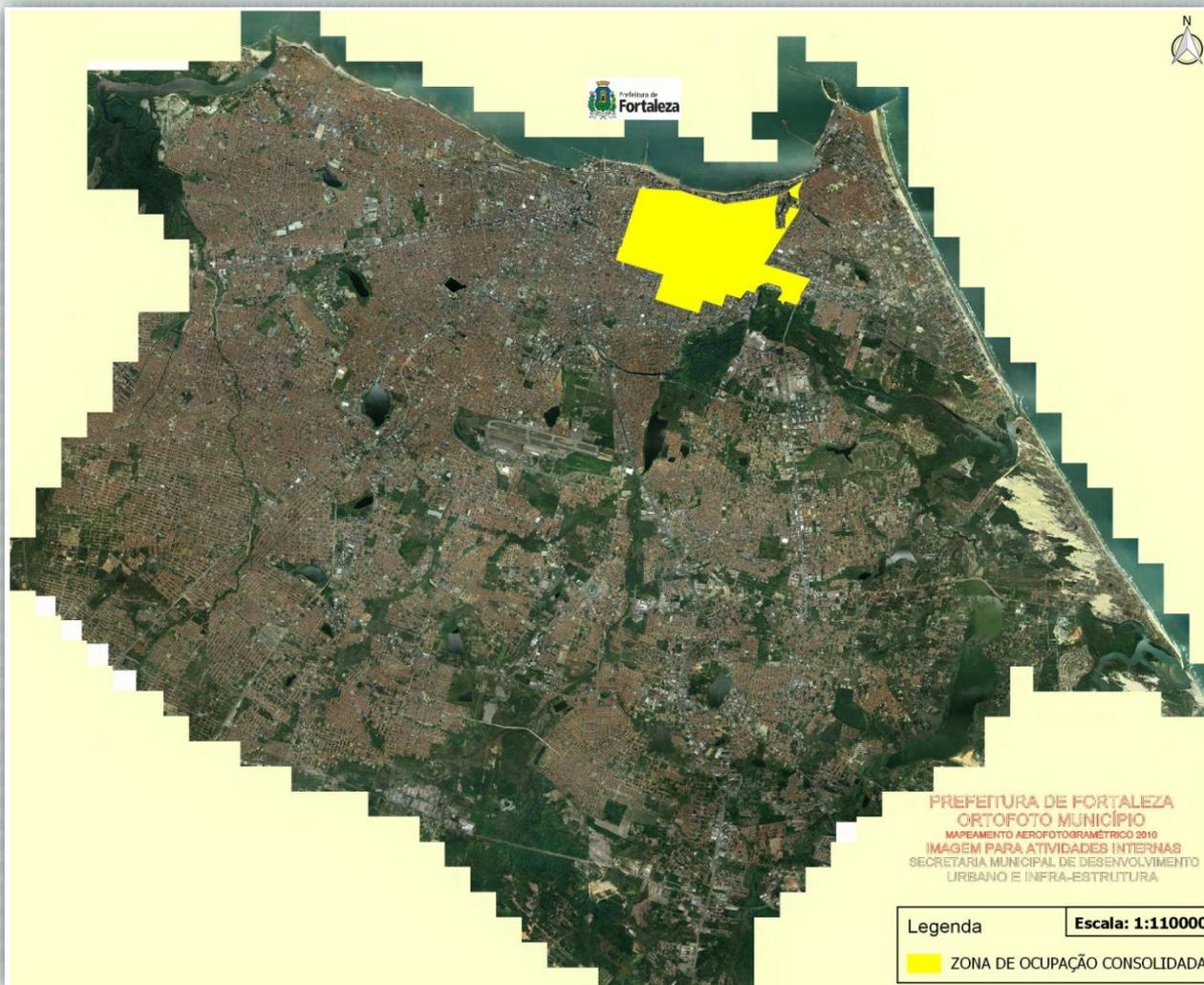
 ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



**ZOC**

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Direito de preempção
- Transferência do direito de construir
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

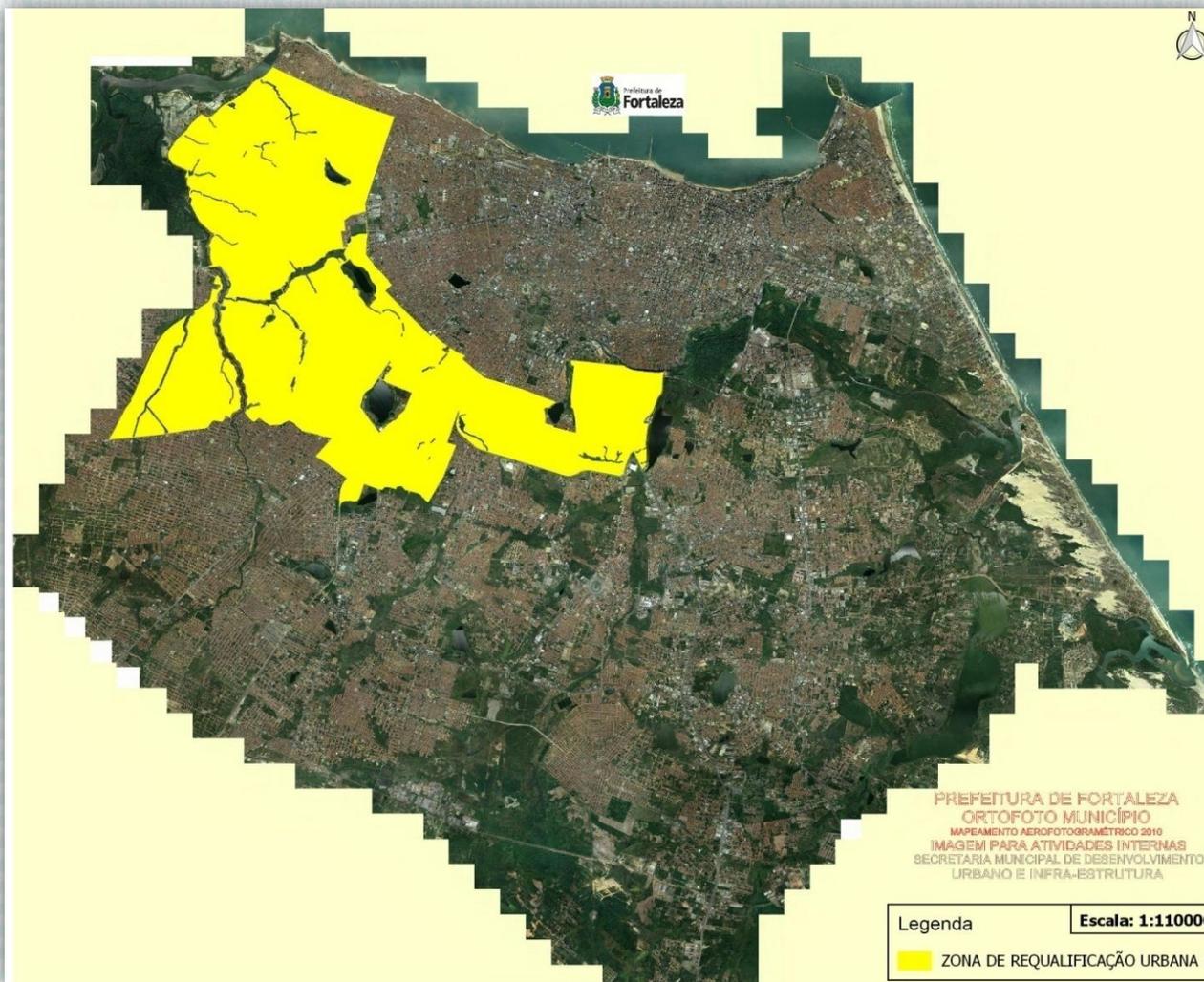
 ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZOP-1

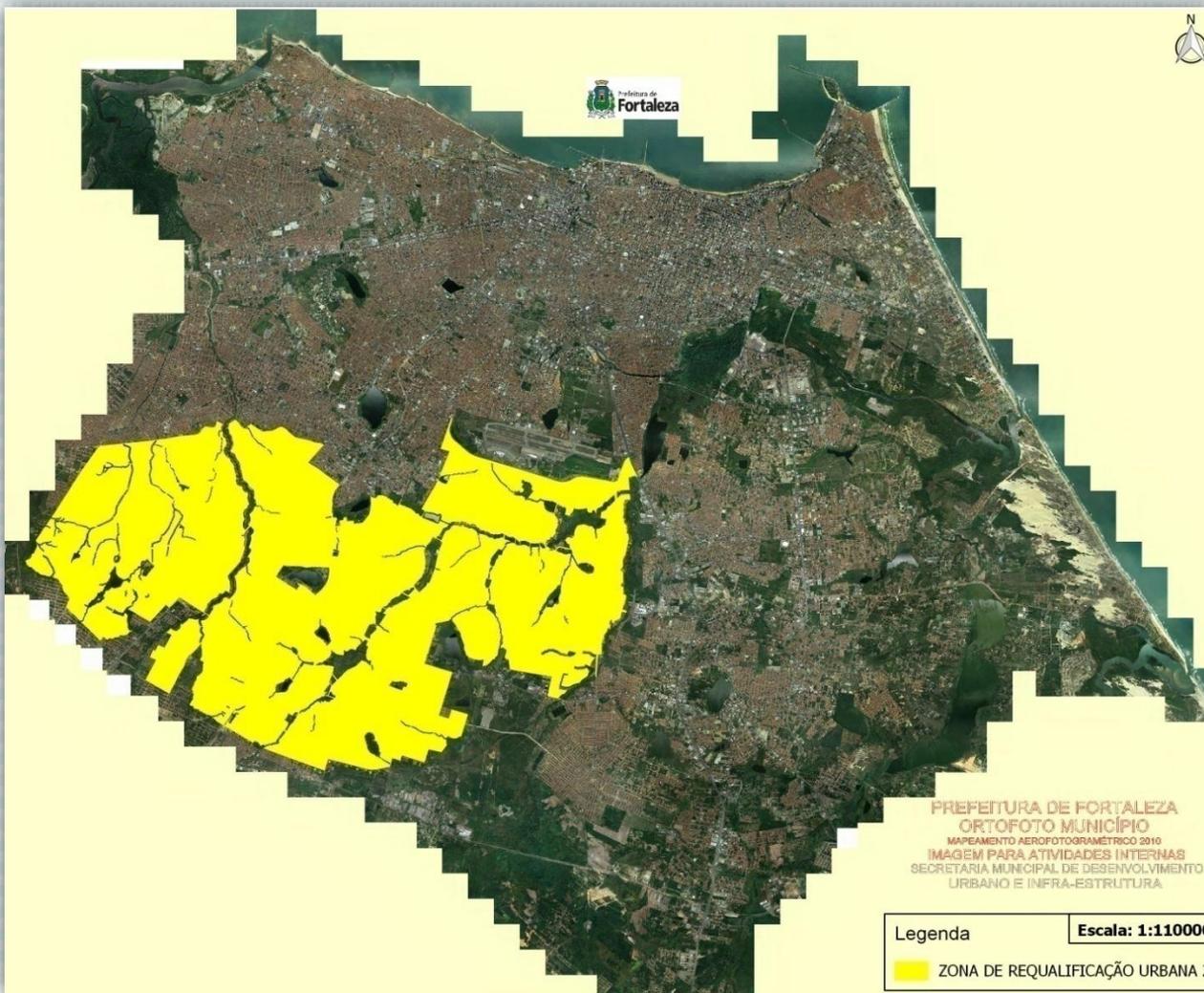
- **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**
- **Operação urbana consorciada**
- **Outorga onerosa de alteração de uso.**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



**ZRU-2**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

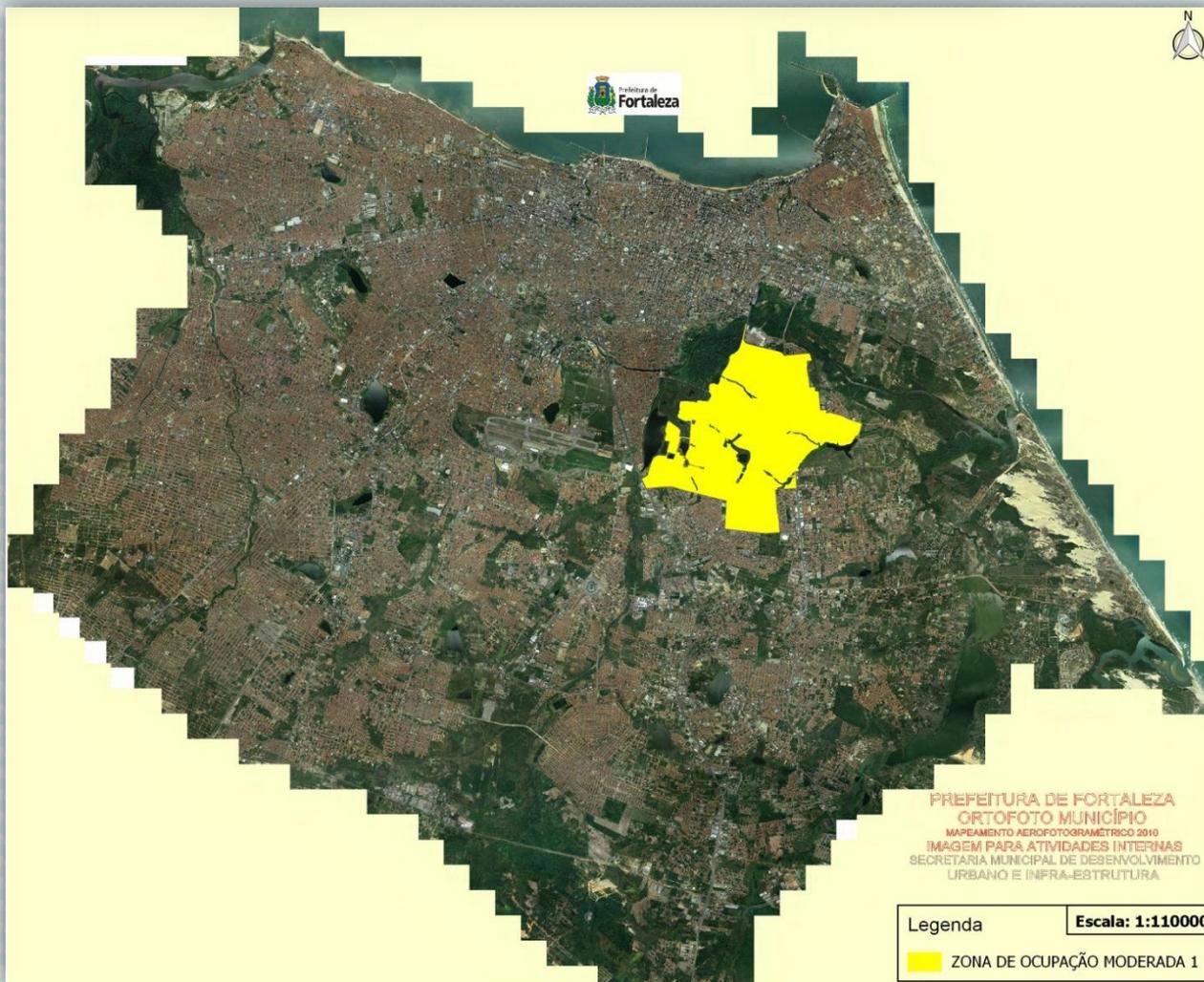
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso.

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



**ZOM-1**

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAFÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

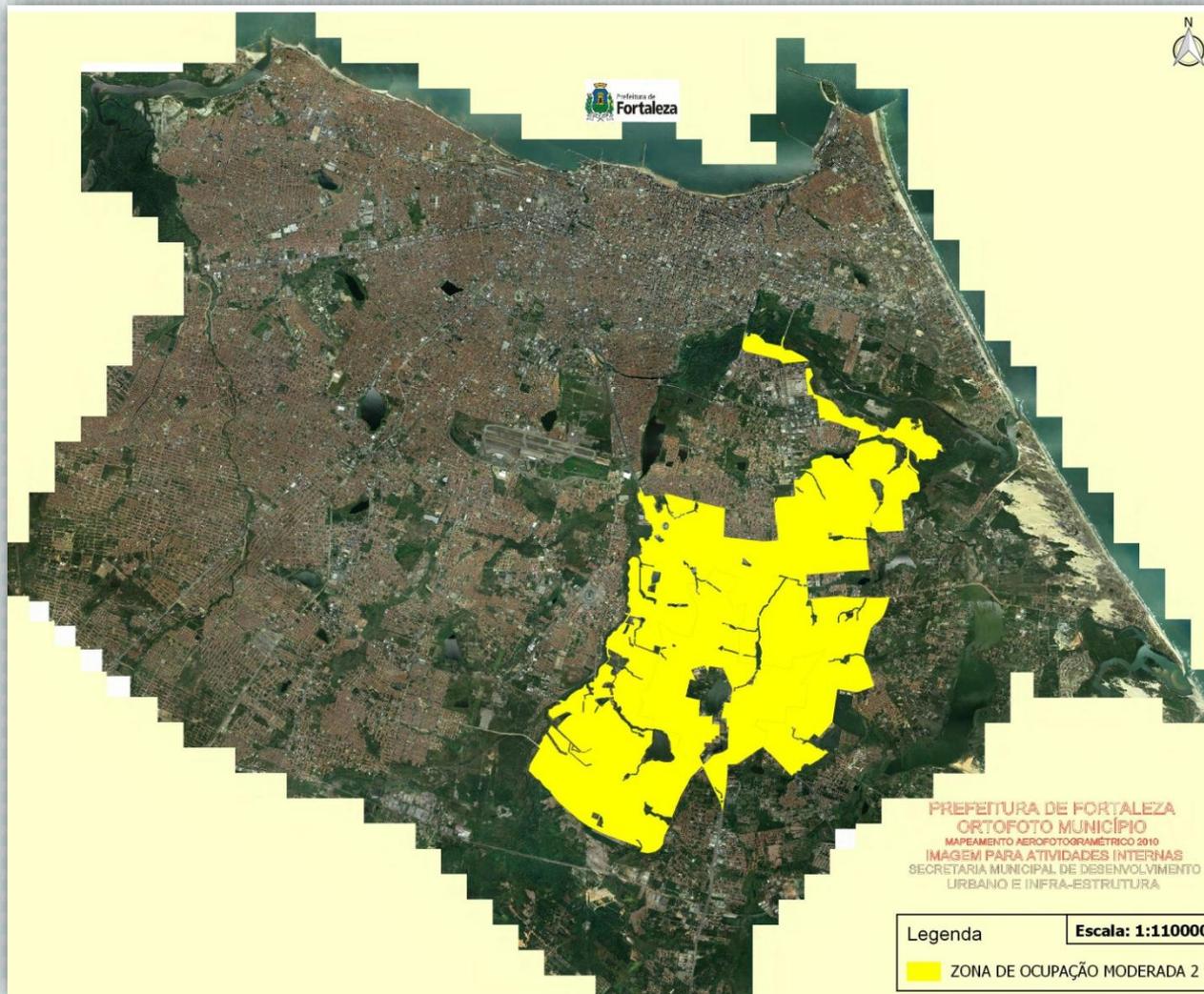
 ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 1

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZOM-2

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAFÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

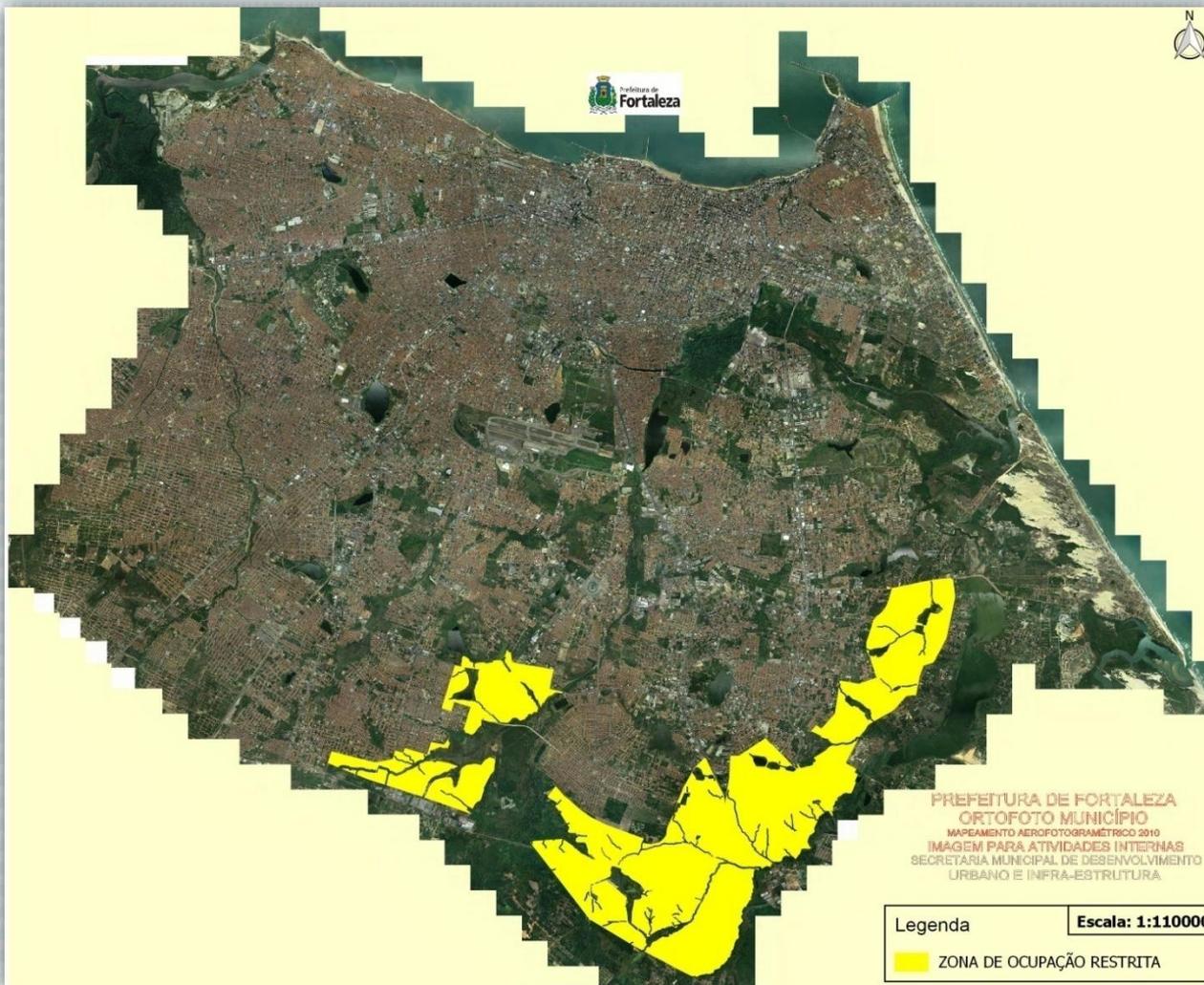
Legenda	Escala: 1:110000
 ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA 2	

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



**ZOR**

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MÚNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

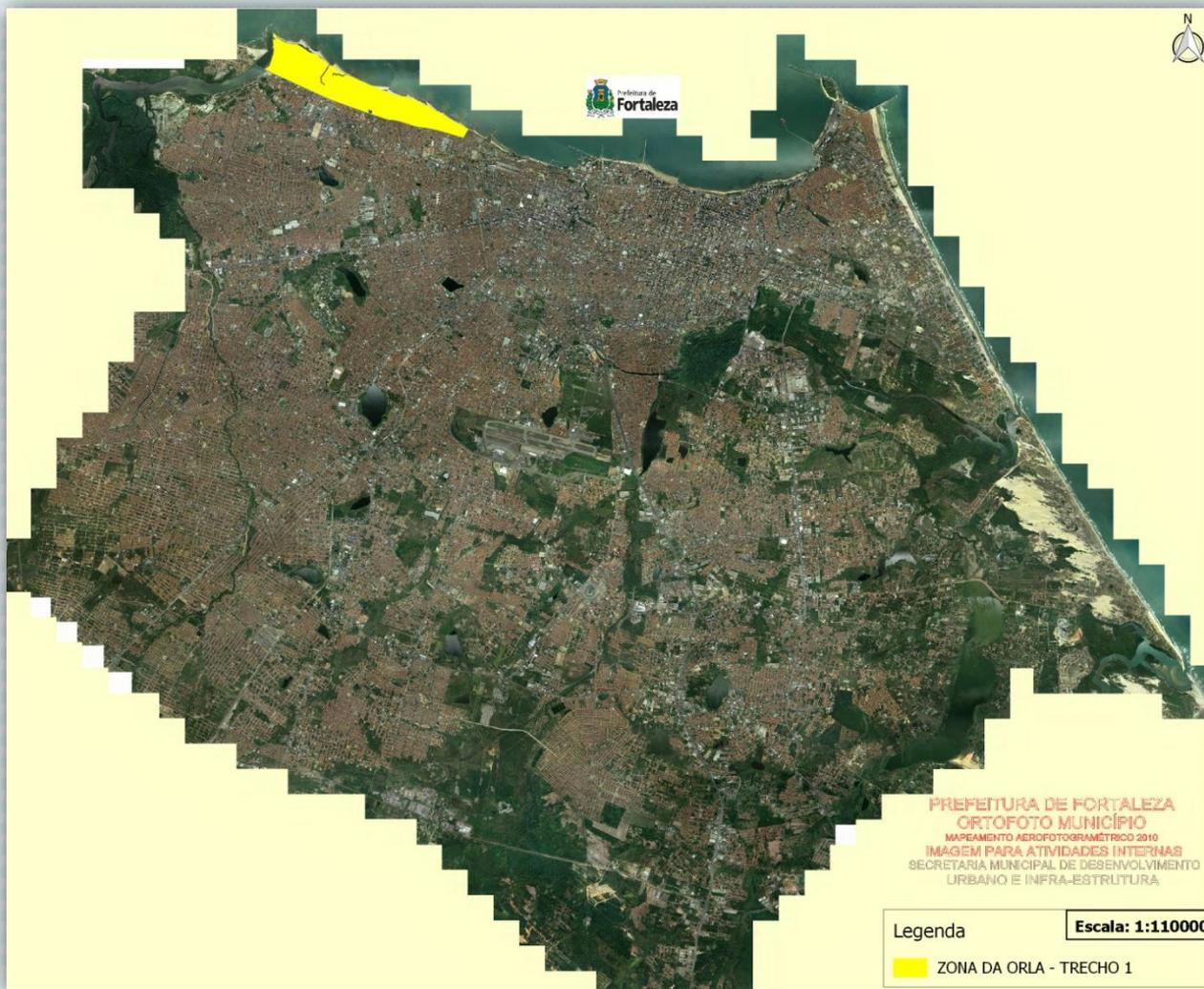
Legenda	Escala: 1:110000
 ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-I BARRA DO CEARÁ PIRAMBU

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

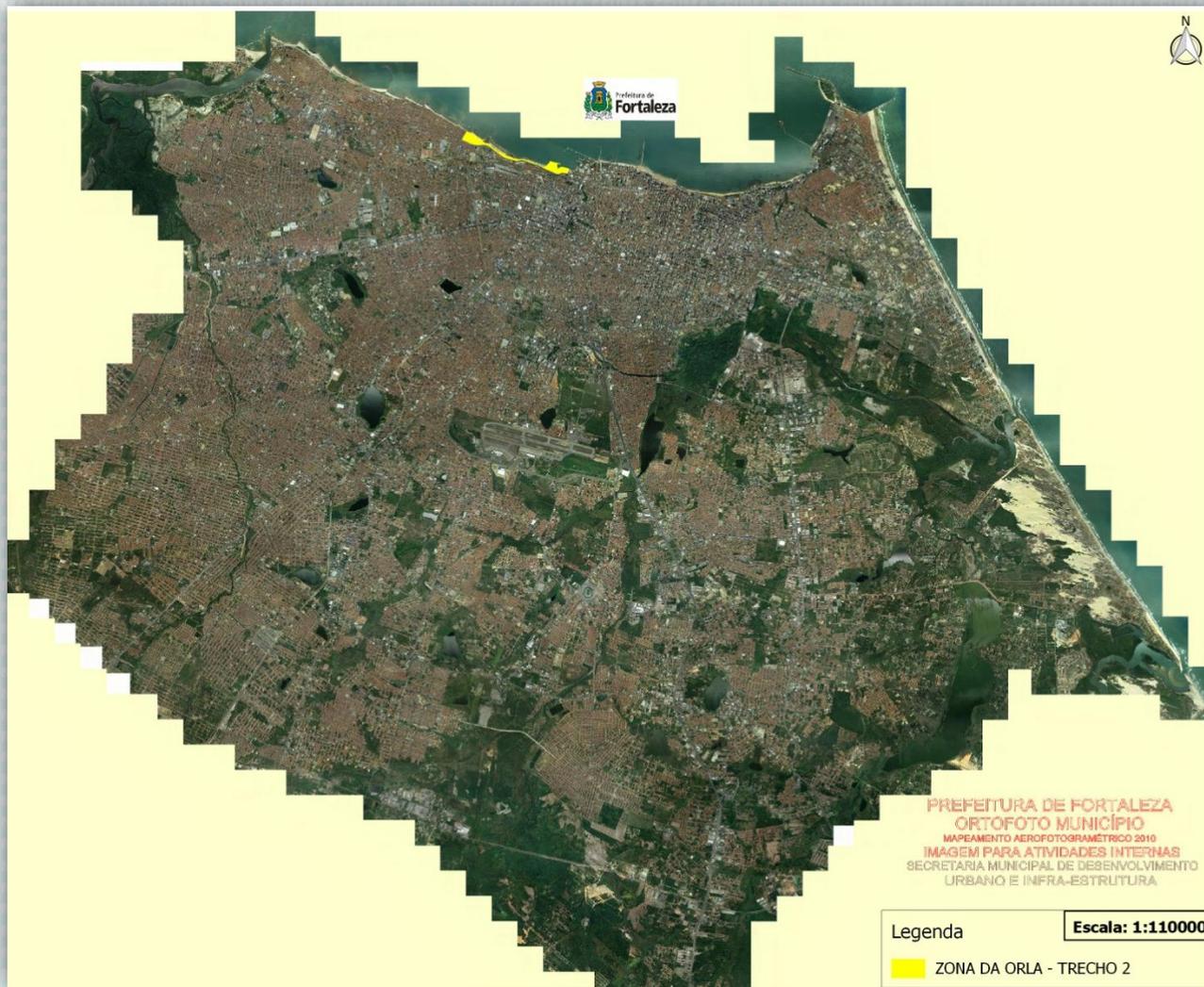
■ ZONA DA ORLA - TRECHO 1

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-II JACARECANGA MOURA BRASIL

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

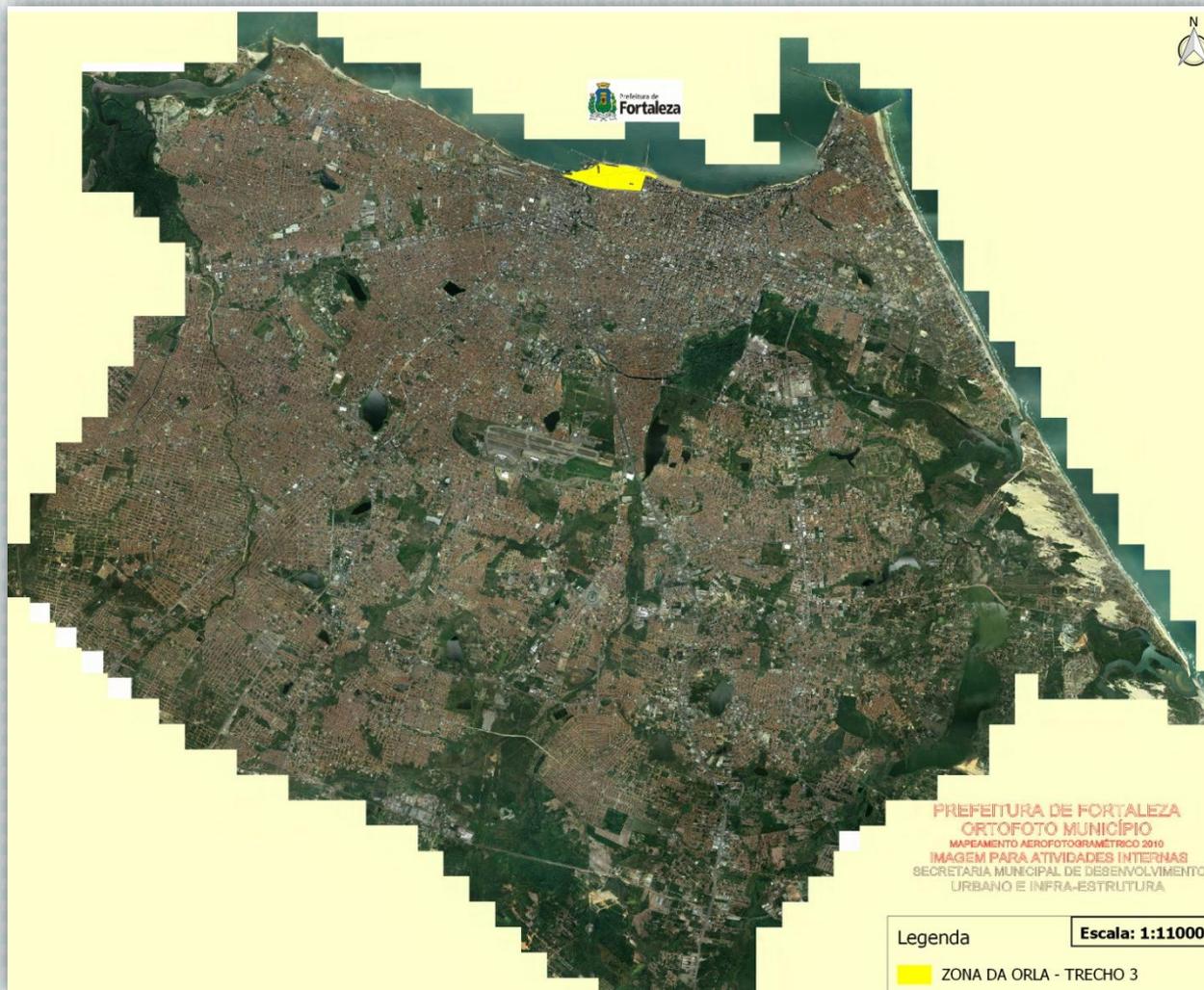
 ZONA DA ORLA - TRECHO 2

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-III PRAIA DE IRACEMA MONS. TABOSA

- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**
- Operação urbana consorciada
  - Outorga onerosa de alteração de uso
  - Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

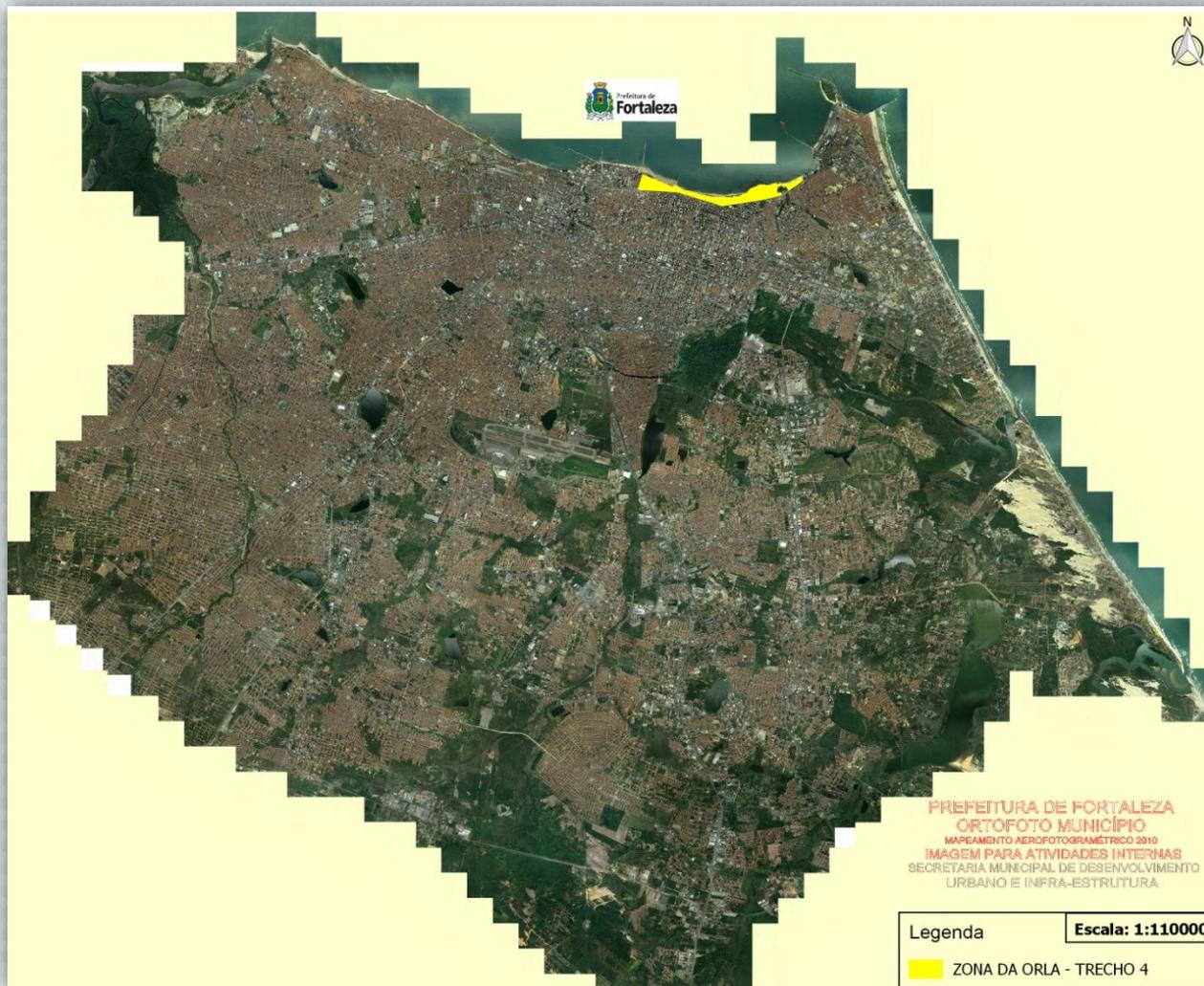
Legenda **Escala: 1:110000**  
ZONA DA ORLA - TRECHO 3

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-IV MEIRELES MUCURIBE

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

 ZONA DA ORLA - TRECHO 4

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA

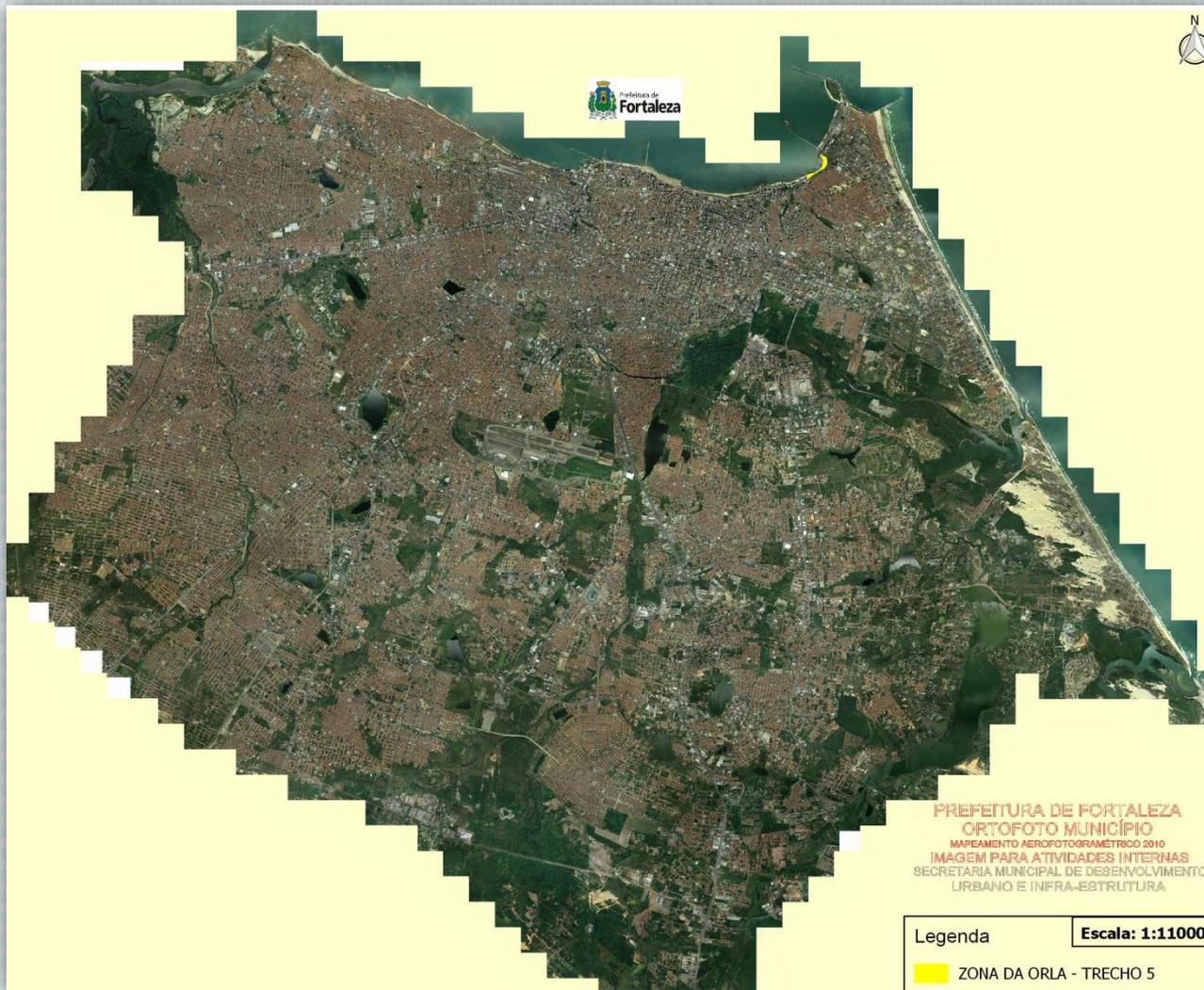


Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

### ZO-V IATE CLUBE

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.



PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

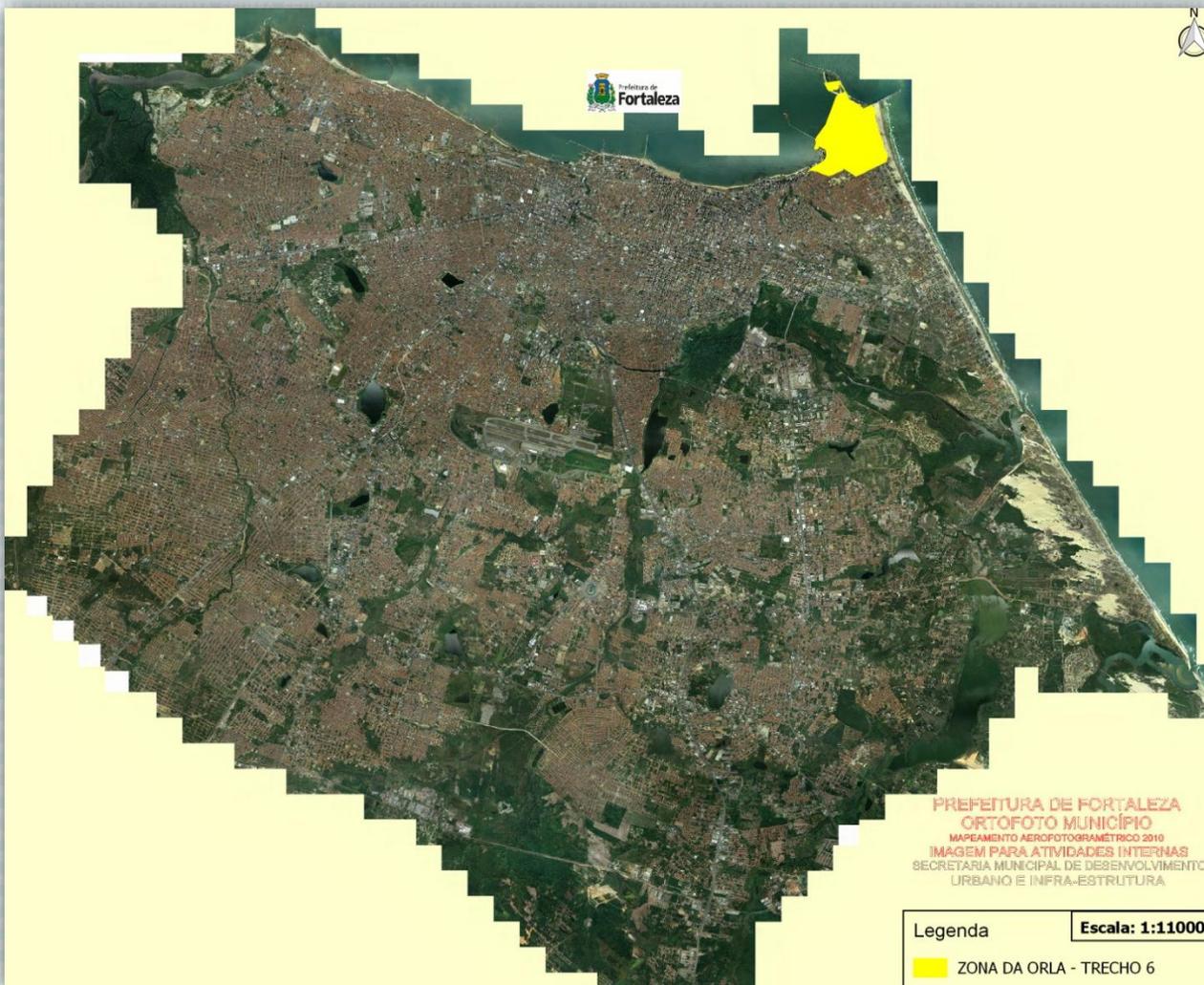
■ ZONA DA ORLA - TRECHO 5

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-VI CAIS DO PORTO

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

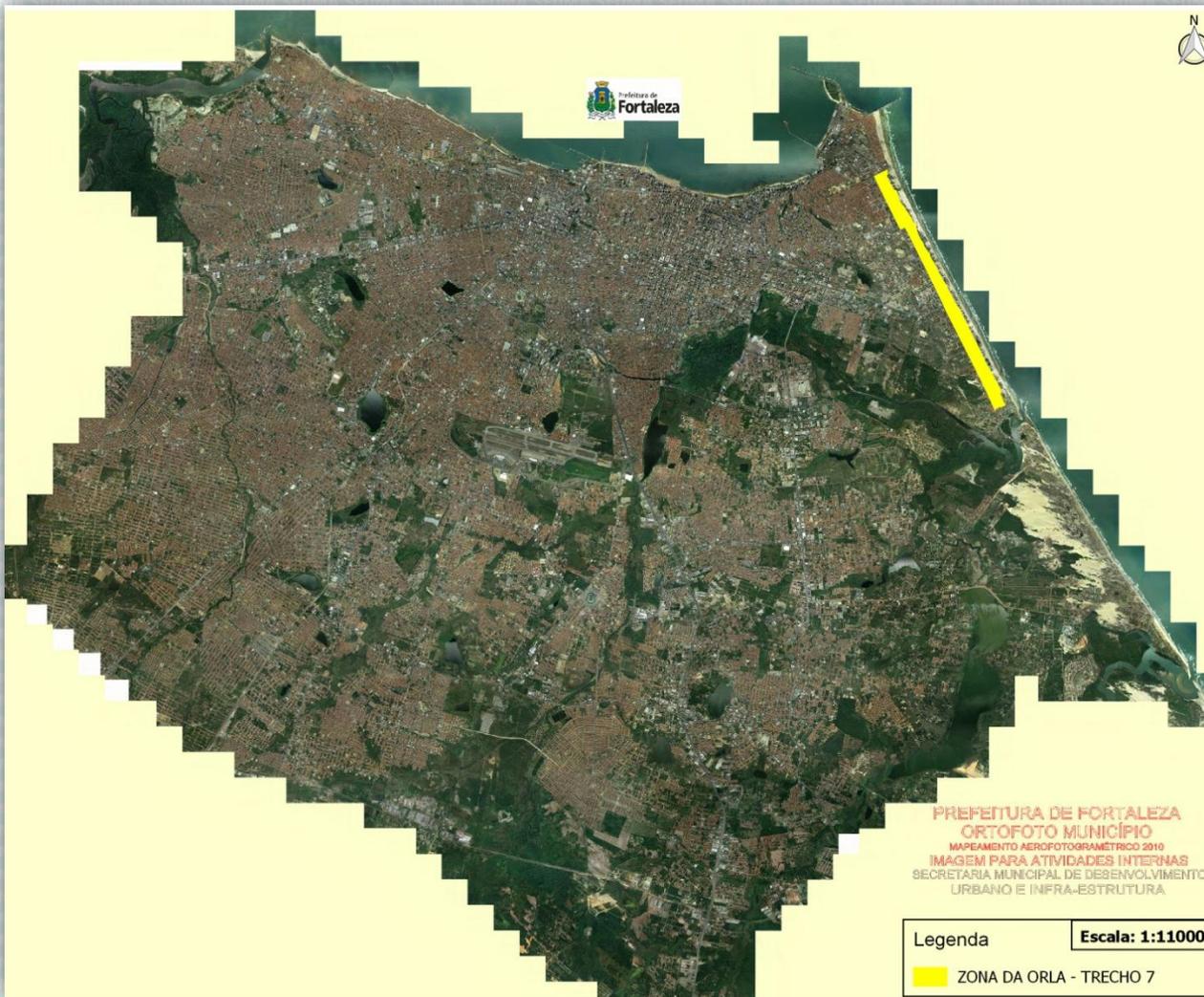
 ZONA DA ORLA - TRECHO 6

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



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



### ZO-VII PRAIA DO FUTURO

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

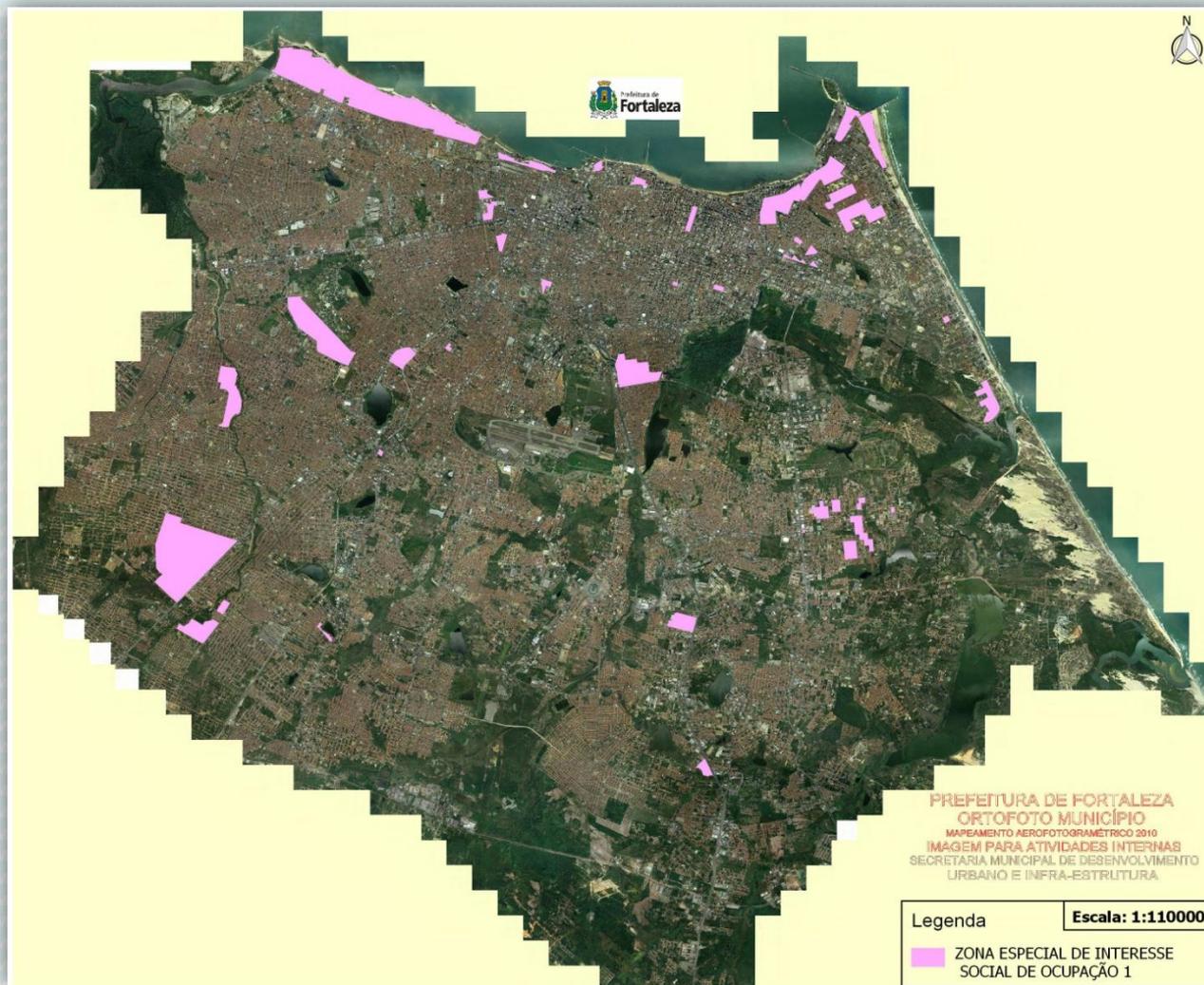
 ZONA DA ORLA - TRECHO 7

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



**ZEIS-1**

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

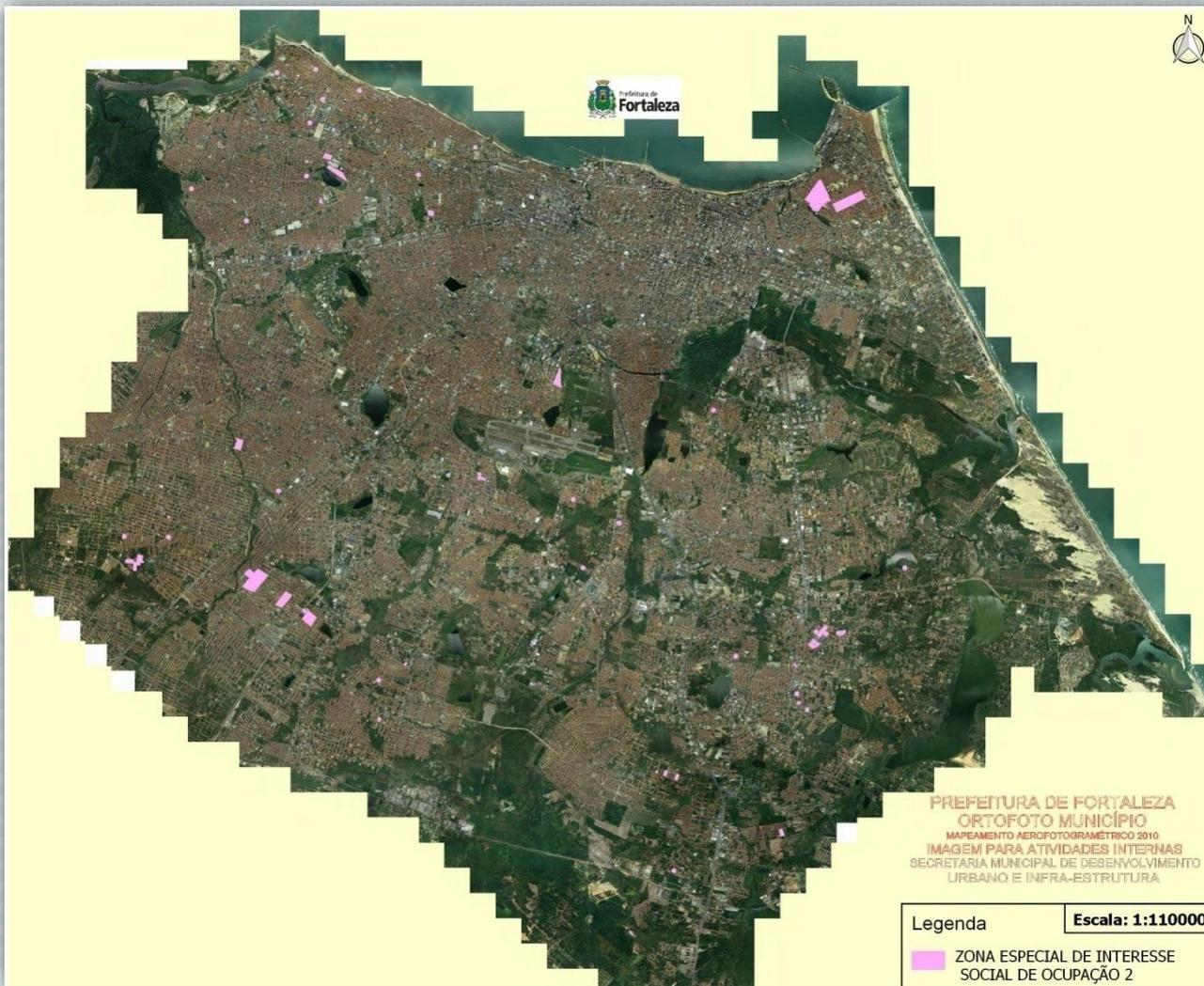
 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE OCUPAÇÃO 1

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



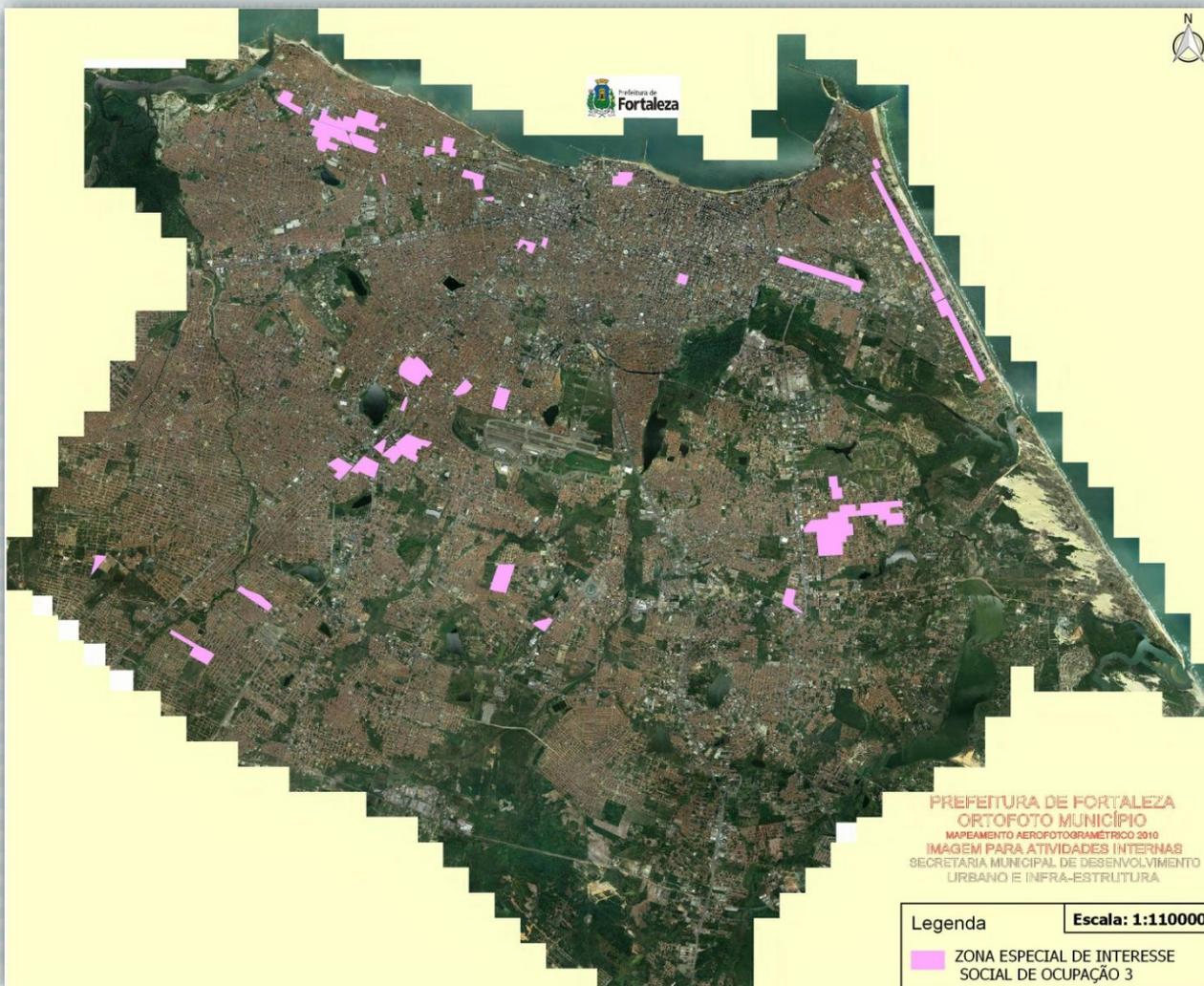
**ZEIS-2**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



### ZEIS-3

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Transferência do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAFÉTICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

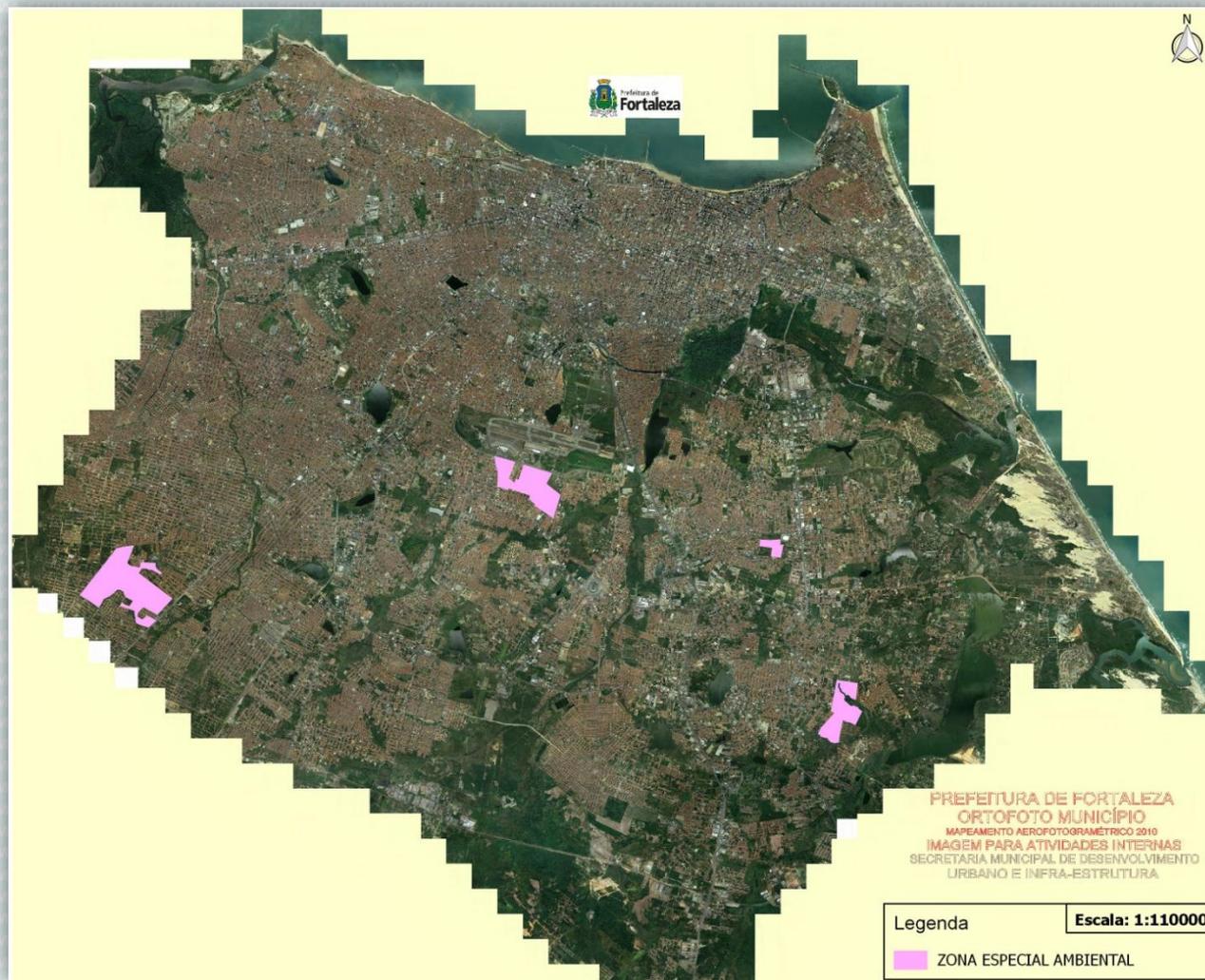
 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE  
SOCIAL DE OCUPAÇÃO 3

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda	Escala: 1:110000
 ZONA ESPECIAL AMBIENTAL	

### ZEA

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

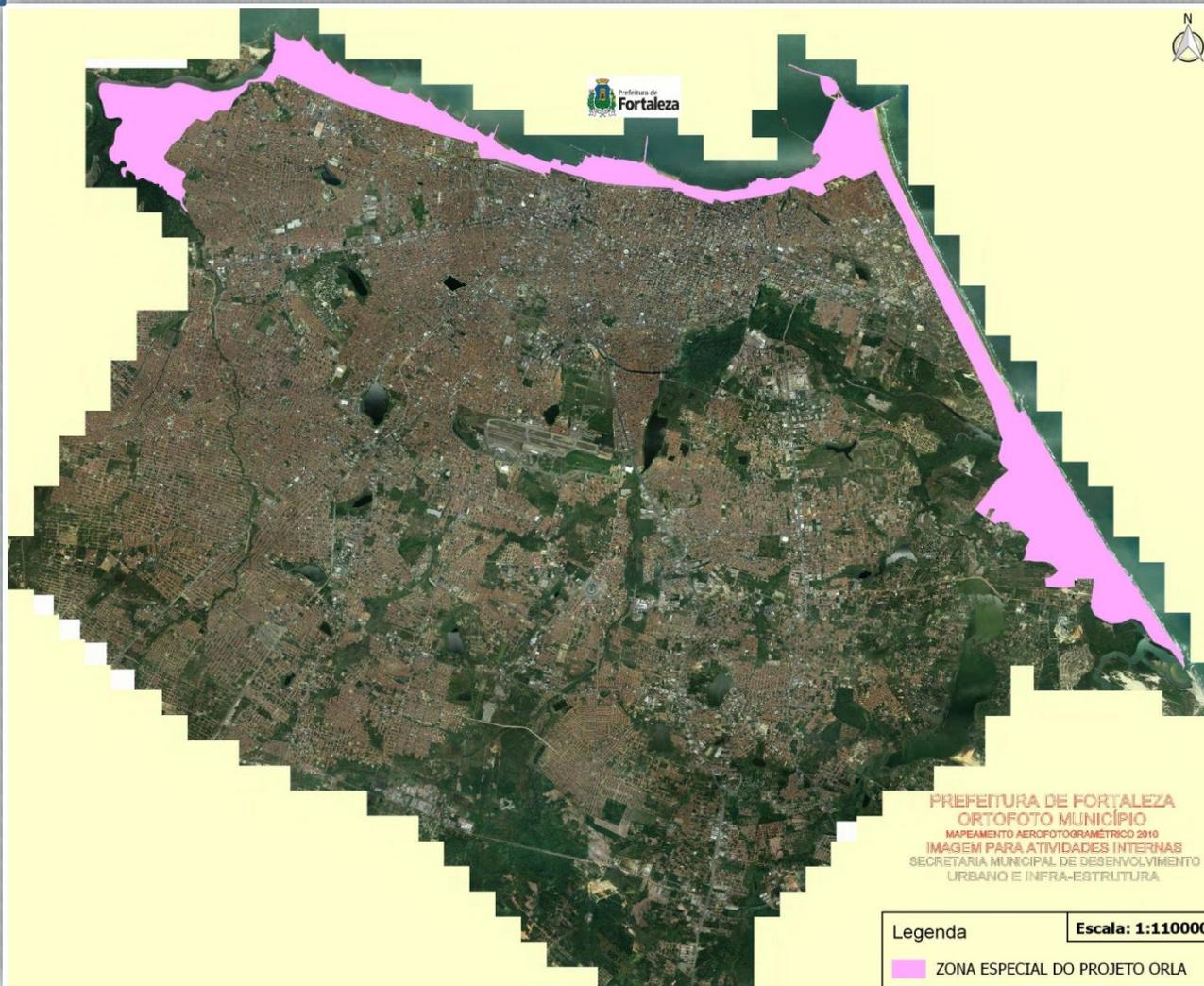
- Transferência do direito de construir.

# ANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



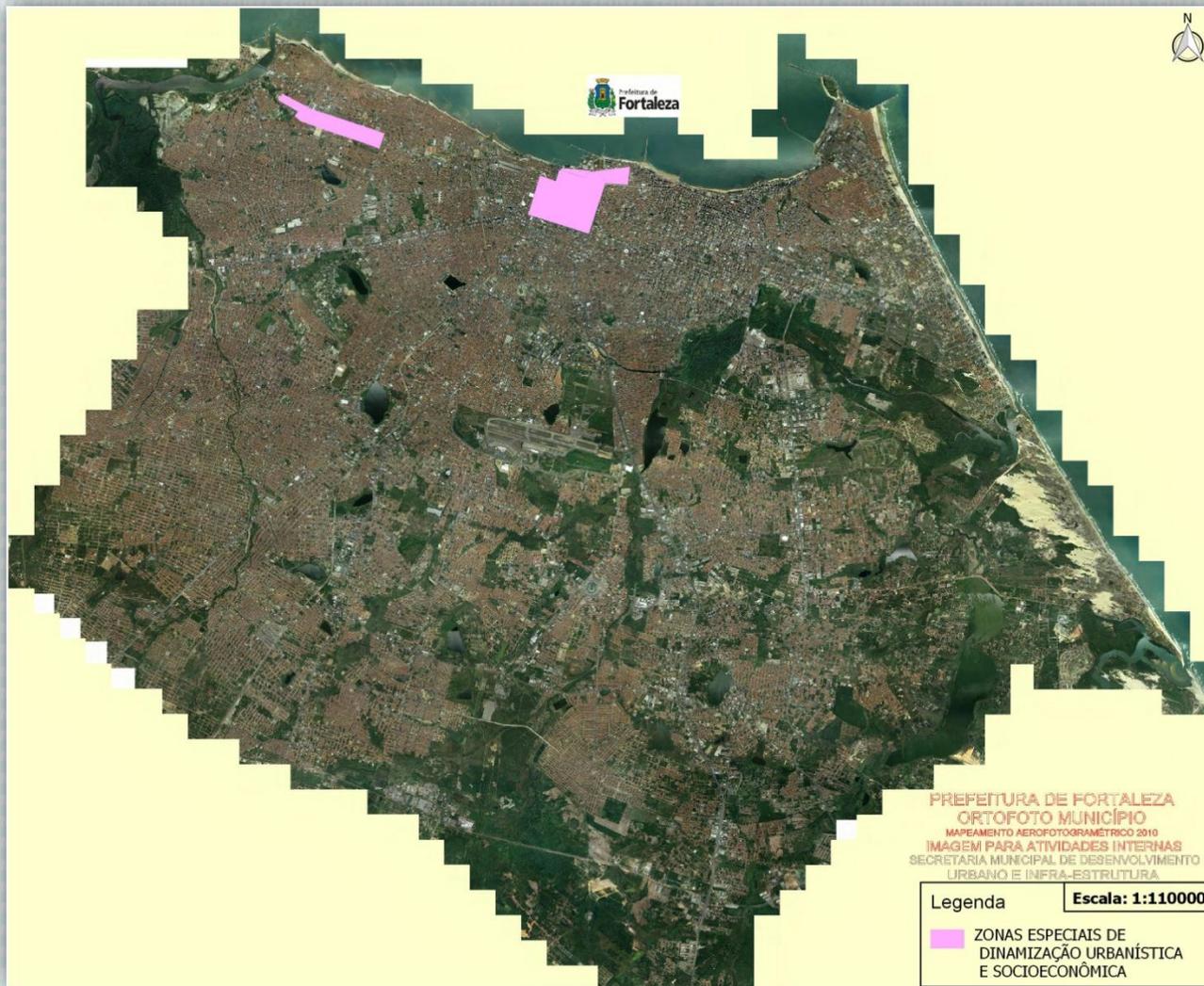
**ZEPO**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



### ZEDUS

#### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa do direito de construir.

PREFEITURA DE FORTALEZA  
ORTOFOTO MUNICÍPIO  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

Legenda

Escala: 1:110000

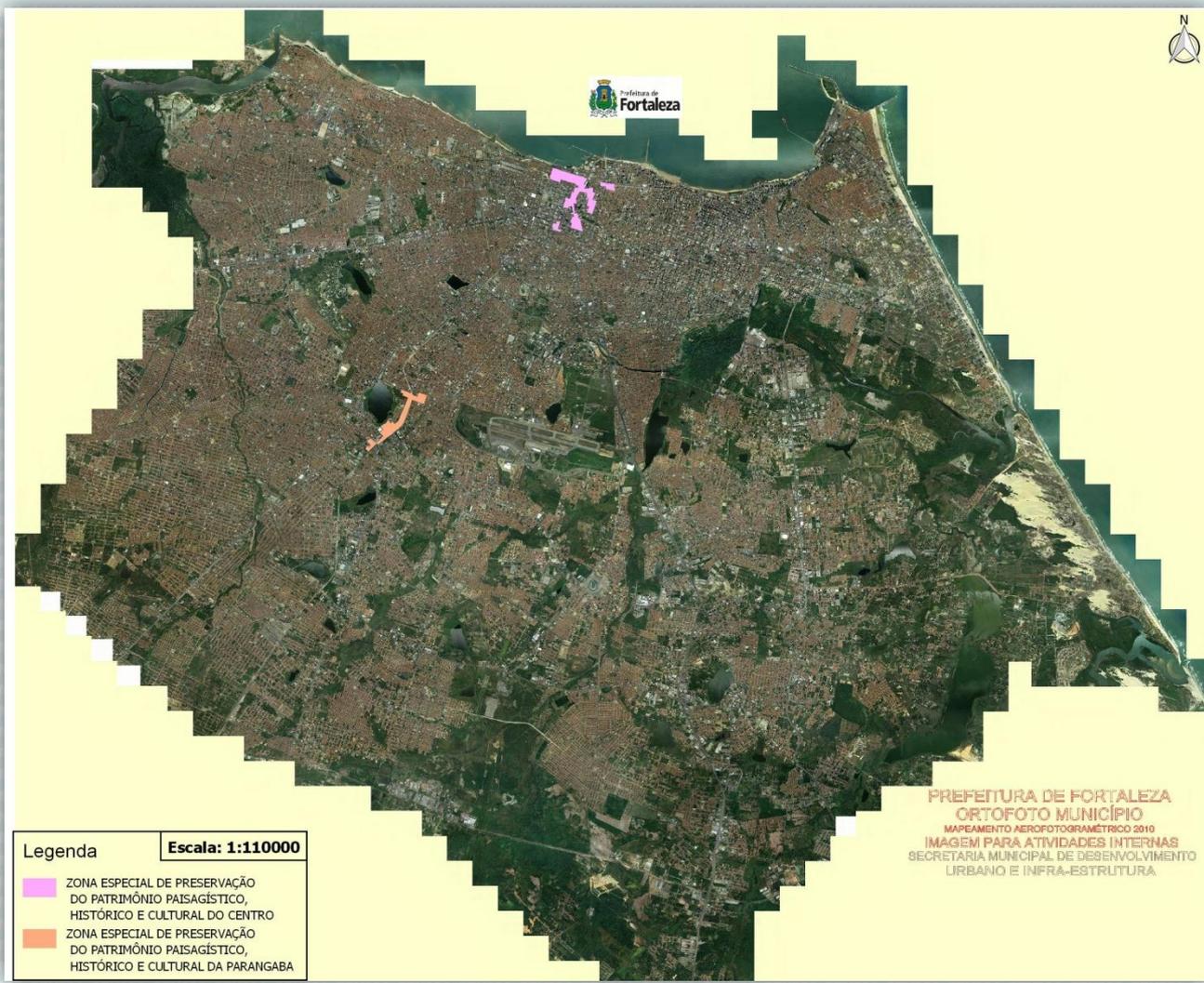
 ZONAS ESPECIAIS DE  
DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA  
E SOCIOECONÔMICA

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



### ZEPH

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

- Transferência do direito de construir.

**Legenda**

**Escala: 1:110000**

- ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO E CULTURAL DO CENTRO
- ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PAISAGÍSTICO, HISTÓRICO E CULTURAL DA PARANGABA

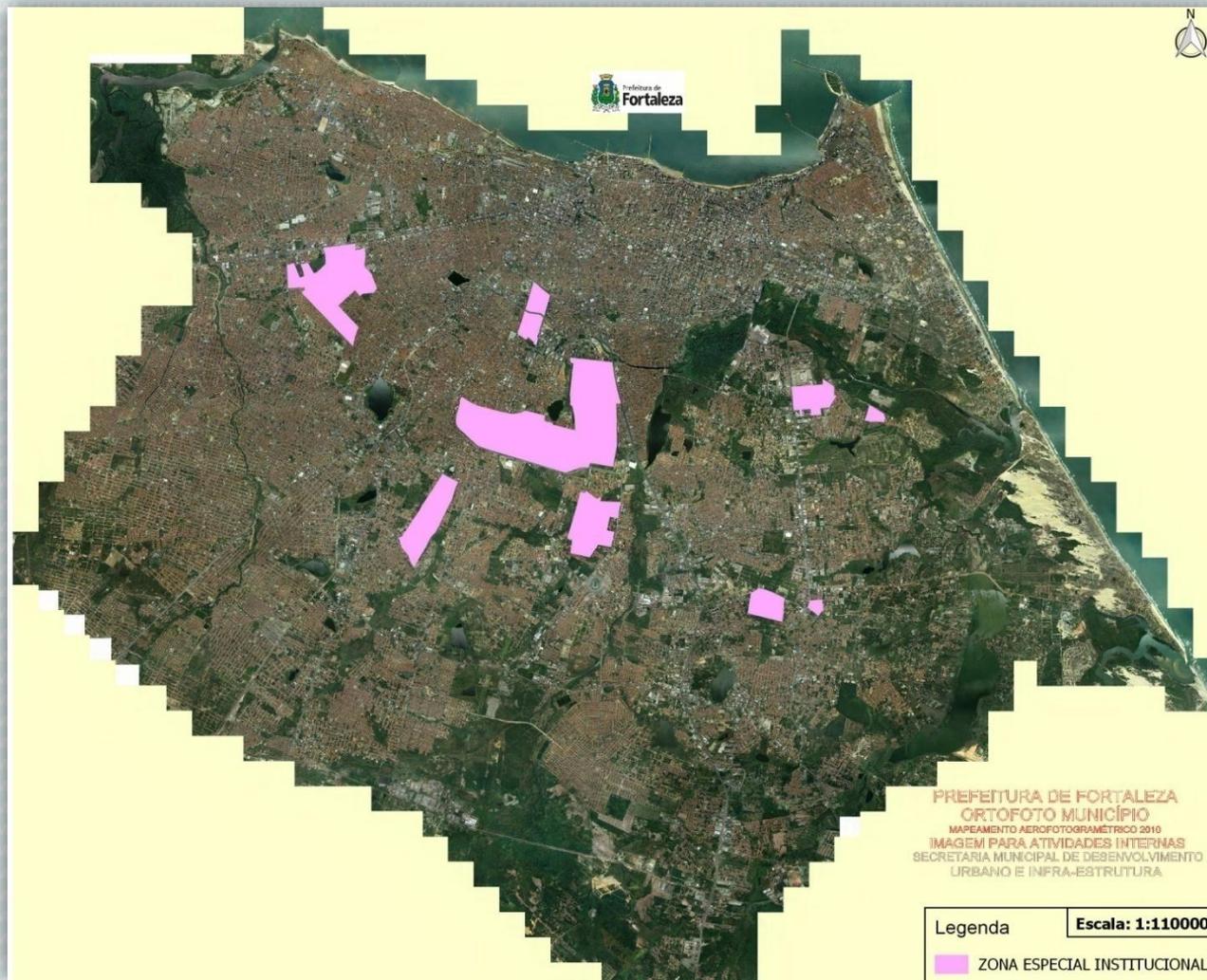
**PREFEITURA DE FORTALEZA**  
**ORTOFOTO MUNICÍPIO**  
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAFAMÉTRICO 2010  
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ZONAS ESPECIAIS



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



**ZEI**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

- Transferência do direito de construir.

# ESTATUTO DA CIDADE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

▶ Outros instrumentos em processo de aprovação ou elaboração:

**Em elaboração:**

**Código de Obras**

**Código de Posturas**

**Código Ambiental**

**Lei de Parcelamento**

**Em discussão e aprovação:**

**Regularização das Construções**

**Outorga Onerosa de alteração  
de Uso**

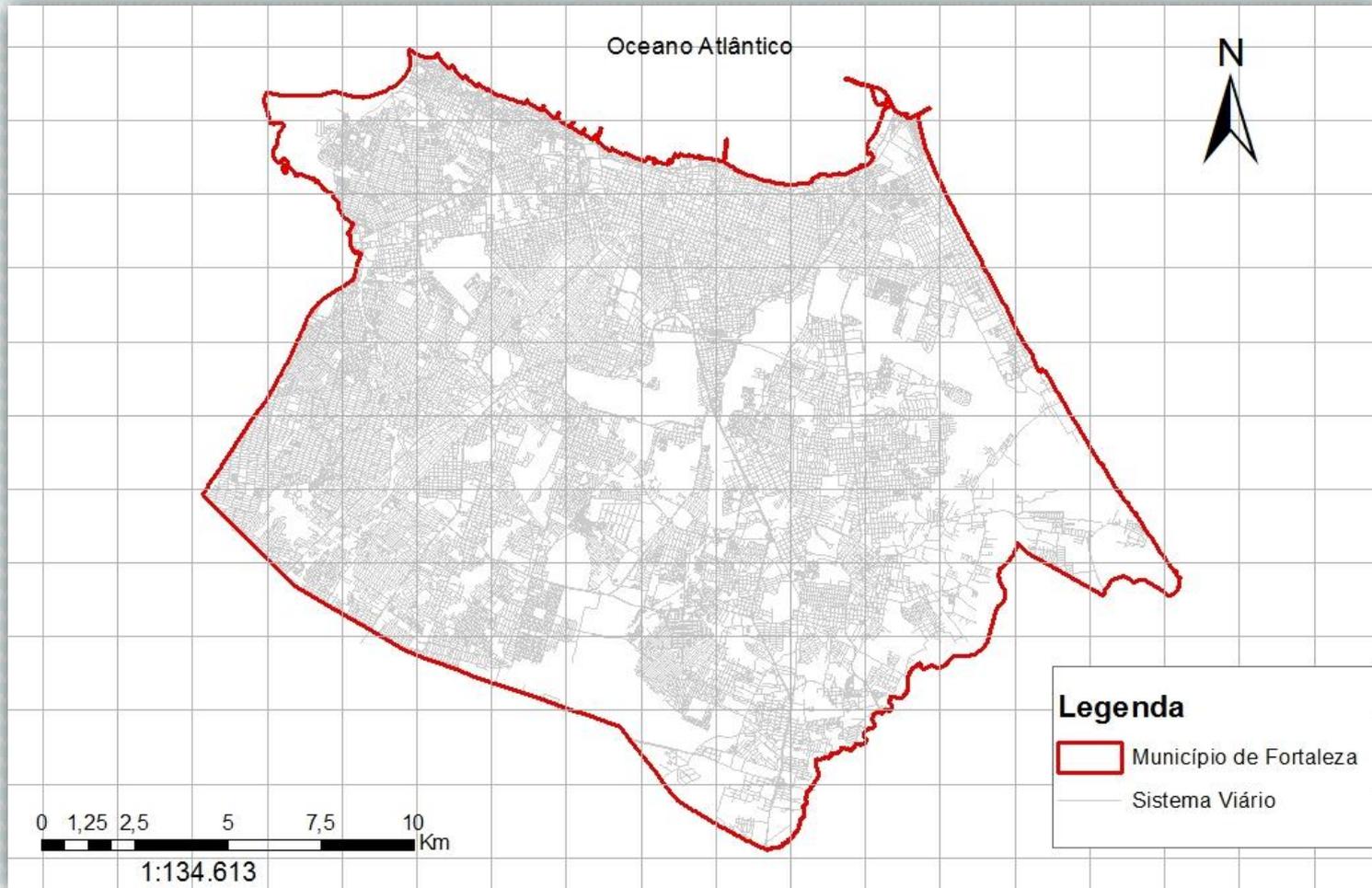
**Transferência do Direito de  
Construir**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## OCUPAÇÃO URBANA



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



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

## PDP



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

**PDP**

**MACROZONEAMENTO**  
PROTEÇÃO AMBIENTAL  
OCUPAÇÃO URBANA  
ZONAS ESPECIAIS

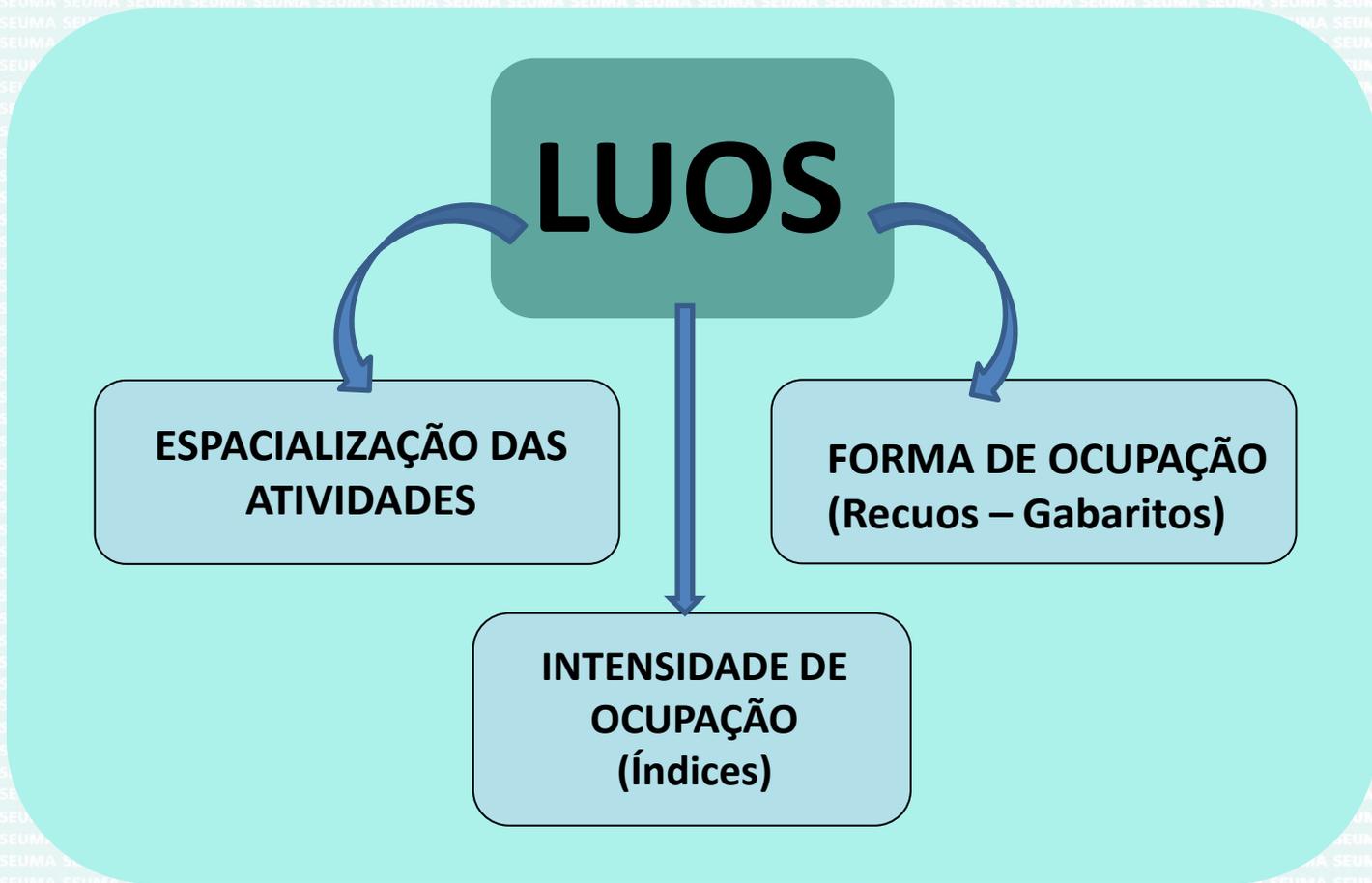
**INDICADORES E  
PARÂMETROS DE  
OCUPAÇÃO**

**INSTRUMENTOS  
URBANÍSTICOS**

# LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LUOS



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



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### INDICADORES E PARÂMETROS

**FRAÇÃO DO LOTE**

**FL**

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO**

**IA BÁSICO**

**IA MÁXIMO**

**IA MÍNIMO**

**TAXA DE PERMEABILIDADE**

**TP**

**TAXA DE OCUPAÇÃO**

**TO**

**TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO**

**TOS**

**ALTURA**

**H**

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### FRAÇÃO DO LOTE:

ÍNDICE UTILIZADO PARA O CÁLCULO DO NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES RESIDENCIAIS NO LOTE, DIFERENCIADO DE ACORDO COM A ZONA E SUAS SUBDIVISÕES.

$$\text{NÚMERO DE UNIDADES} = \frac{\text{ÁREA DO TERRENO}}{\text{FRAÇÃO DO LOTE}}$$

CONTROLE DE DENSIDADE LEVA EM CONSIDERAÇÃO A INFRA ESTRUTURA DISPONÍVEL NA ÁREA.



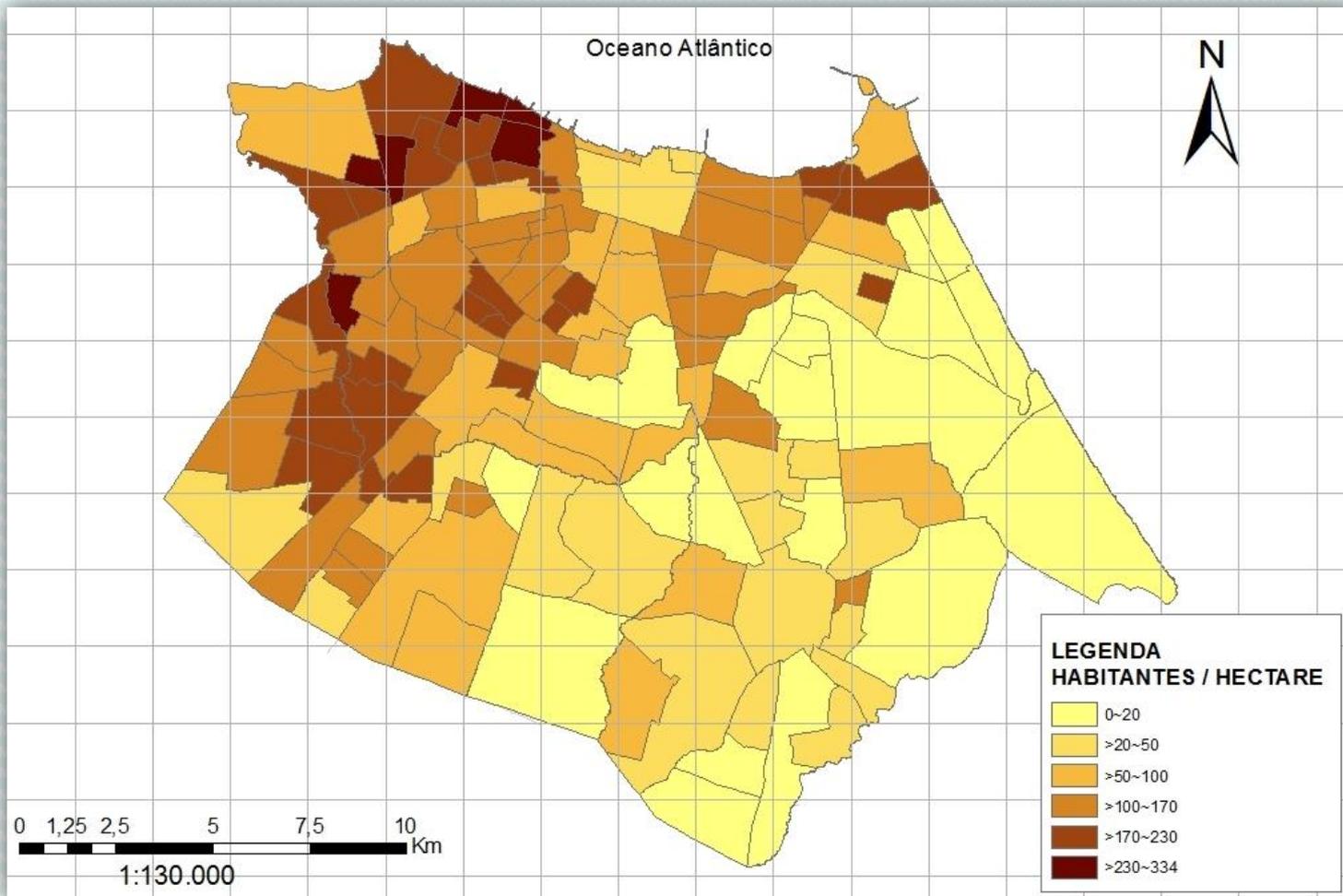
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## ADENSAMENTO URBANO



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

### DENSIDADE MÉDIA POPULACIONAL – IBGE 2010



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

- **IA mínimo:** determina a área mínima de construção para fins de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- **IA básico:** determina a área de construção permitida para cada zona da cidade, sem os acréscimos decorrentes de importação de potenciais construtivos através da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa;
- **IA máximo:** determina a área total de construção permitida em cada zona da cidade, sendo o resultado do somatório entre o índice de aproveitamento básico e as áreas de construção acrescidas a partir da transferência do direito de construir e/ou da outorga onerosa.

$$IA_{\text{máximo}} = IA_{\text{básico}} + \begin{matrix} \text{transferência do direito de construir} \\ \text{ou} \\ \text{outorga onerosa} \end{matrix}$$

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

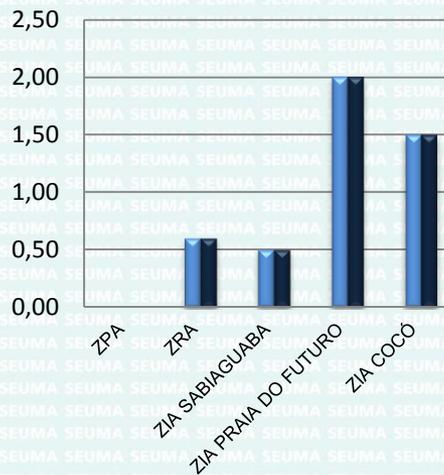
## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



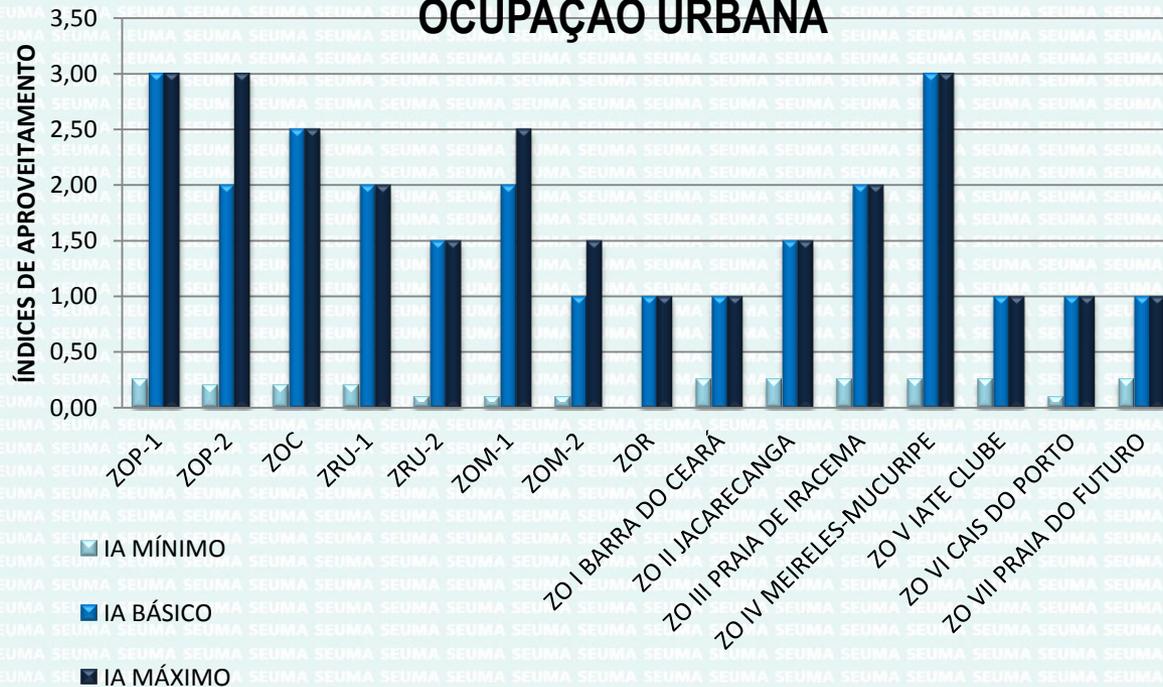
Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

#### MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



#### MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



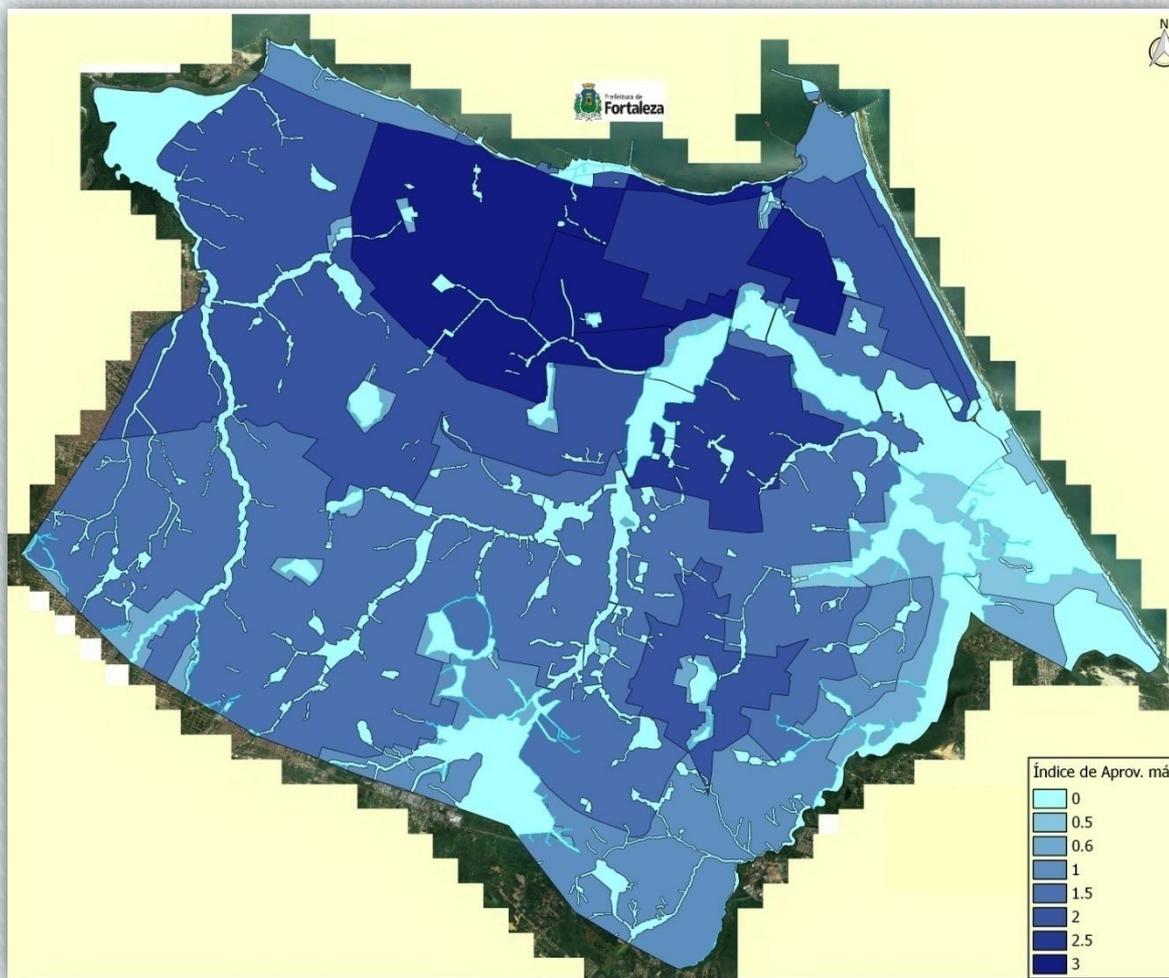
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



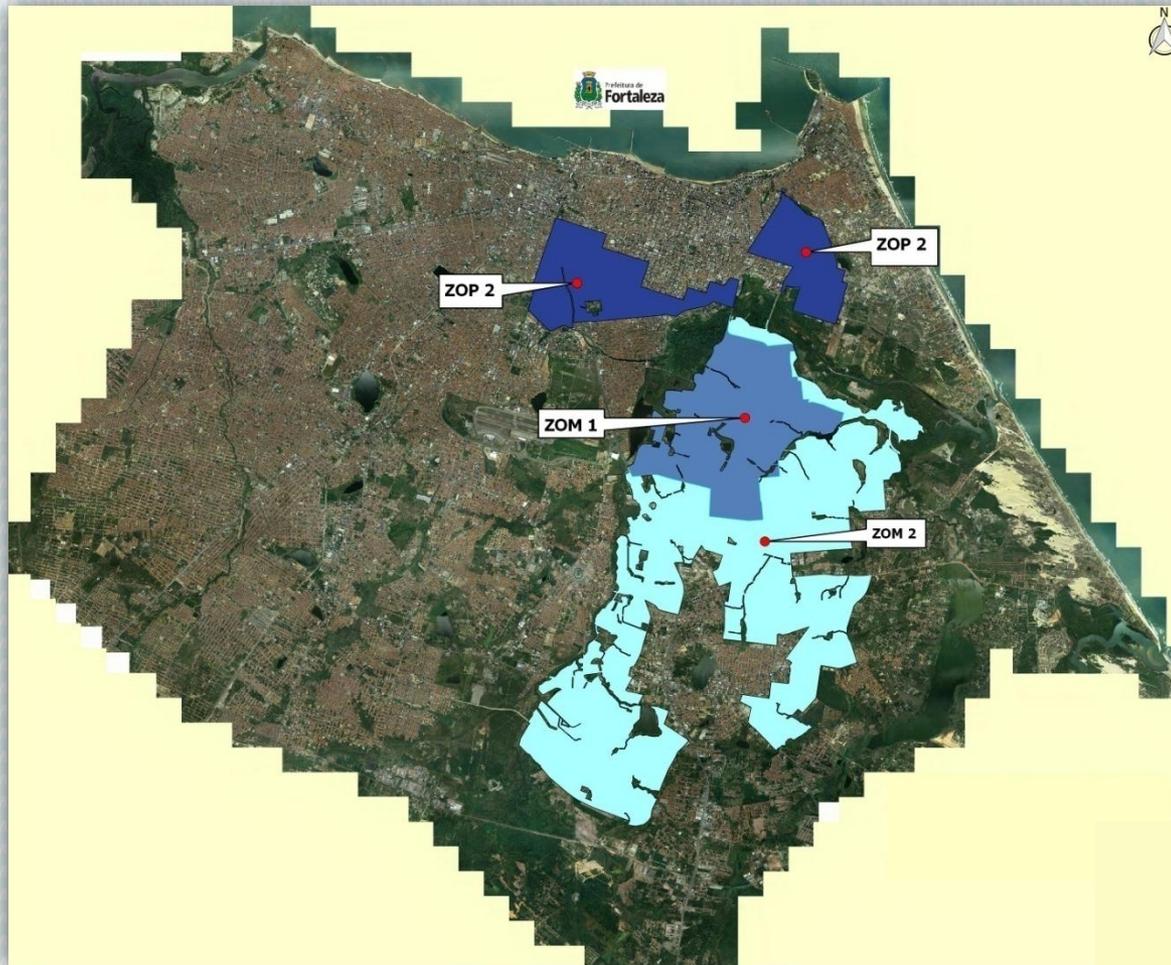
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### TAXA DE PERMEABILIDADE:

- relação entre a parte do lote ou gleba que permite absorção de água, permanecendo livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos.

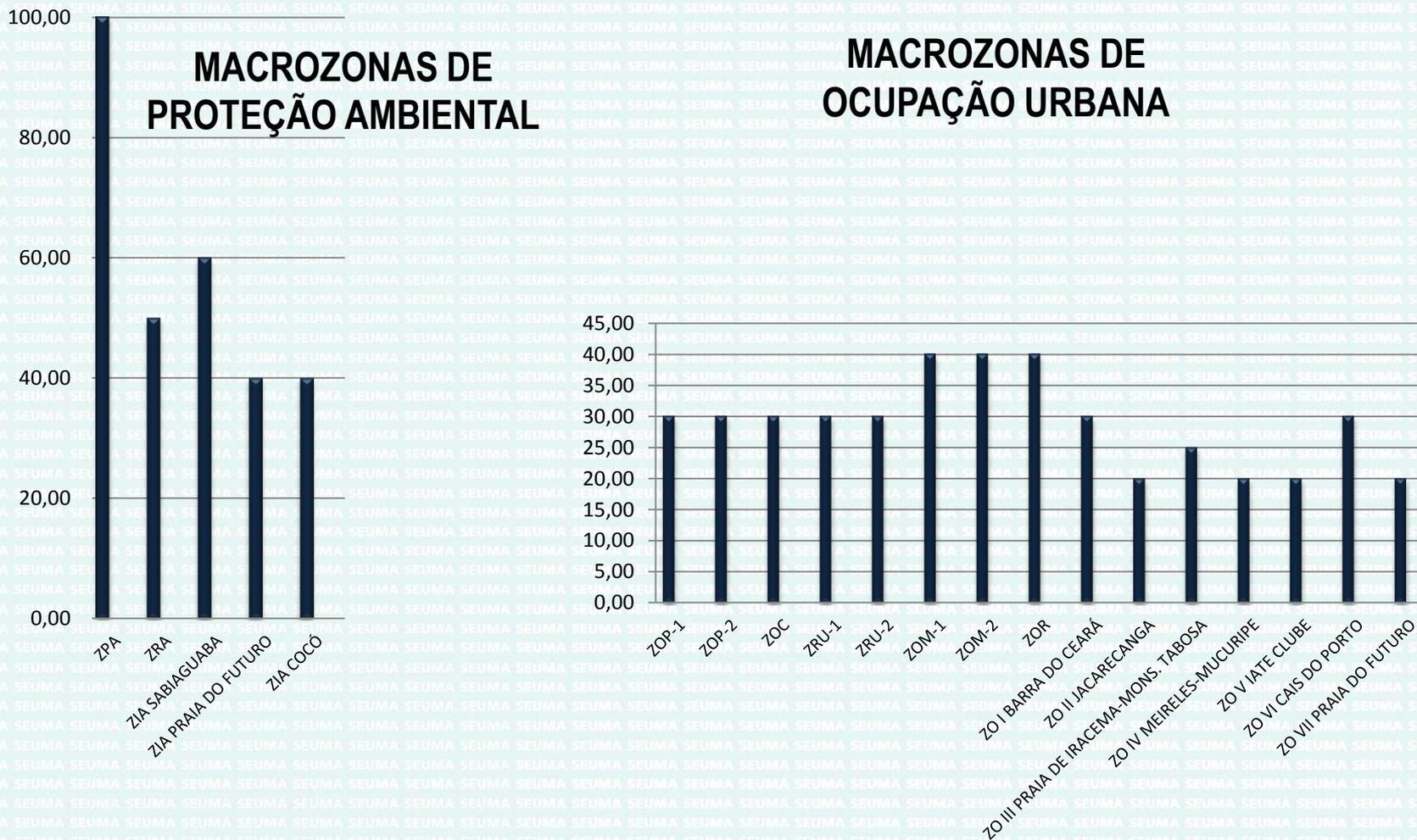
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### TAXAS DE PERMEABILIDADE



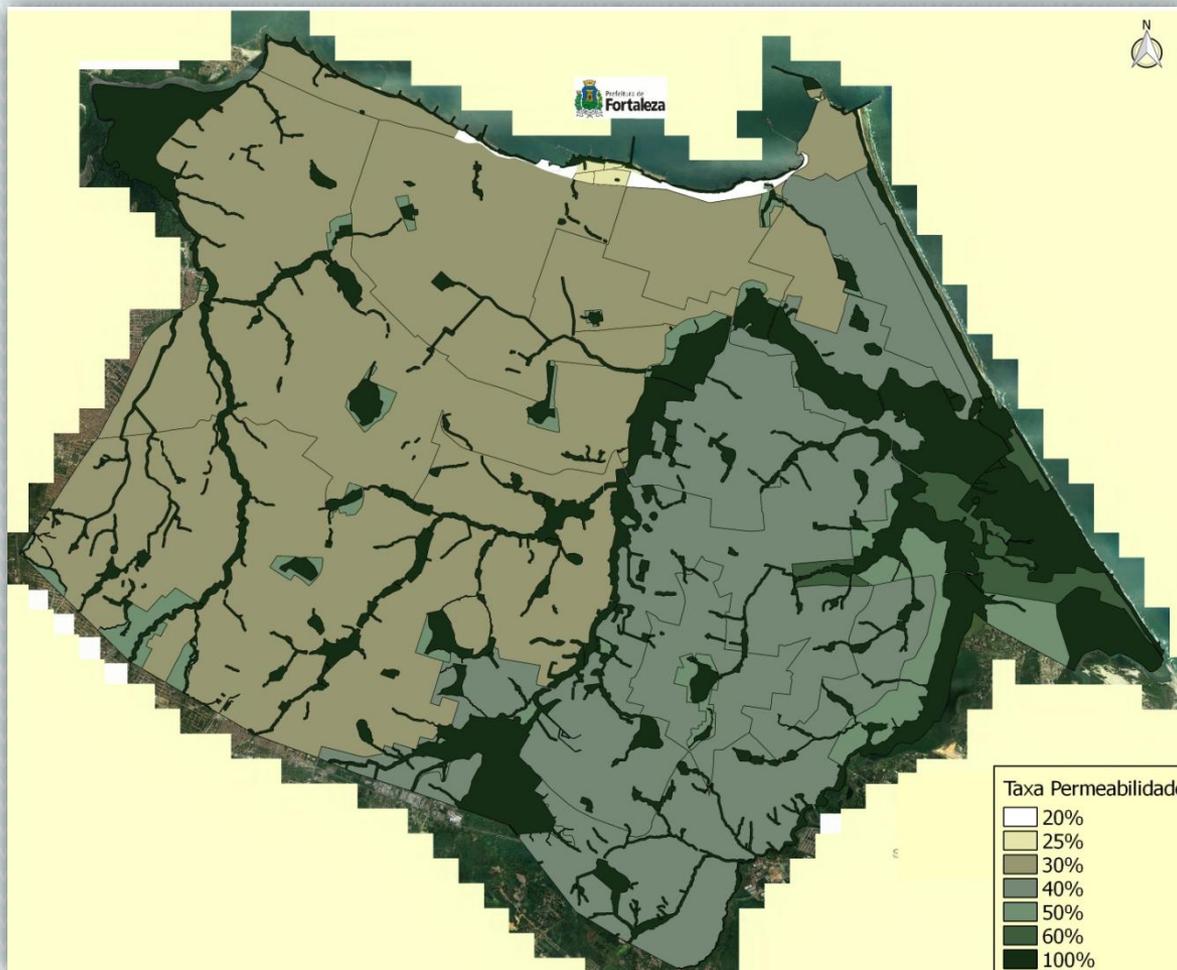
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### TAXAS DE PERMEABILIDADE



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### TAXA DE OCUPAÇÃO:

- percentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.

### TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO:

- Taxa de ocupação do subsolo é a percentagem da área do terreno ocupada pela maior área de pavimento de subsolo.

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

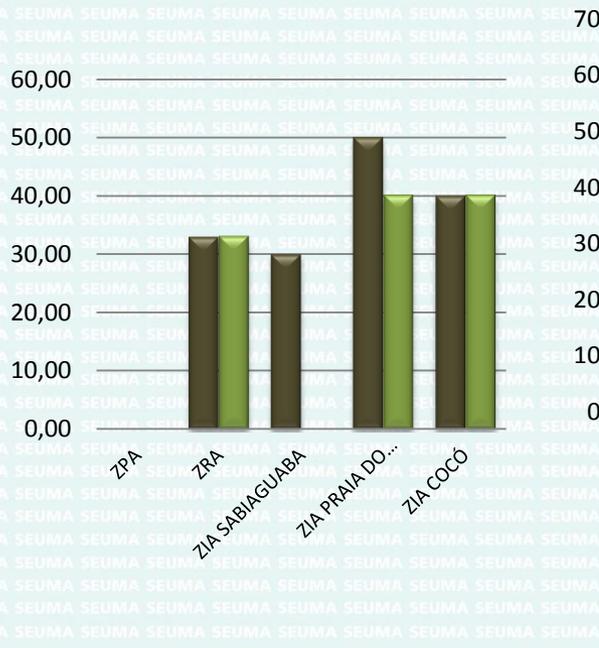
## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



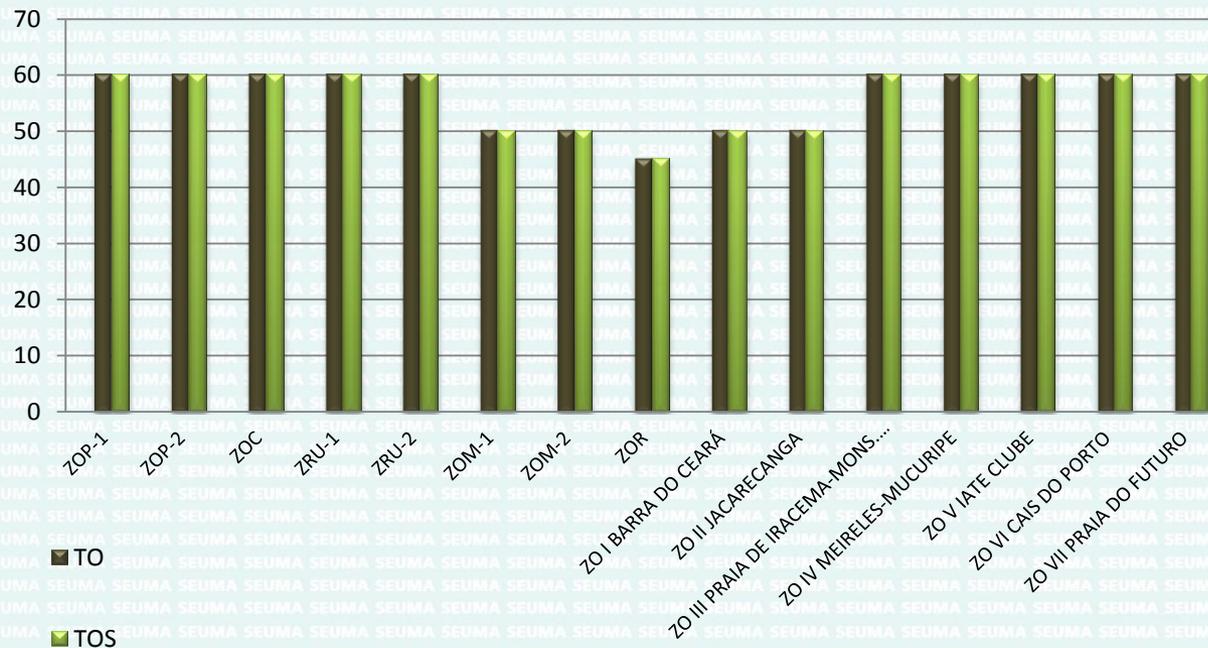
Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

### TAXAS DE OCUPAÇÃO

#### MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



#### MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



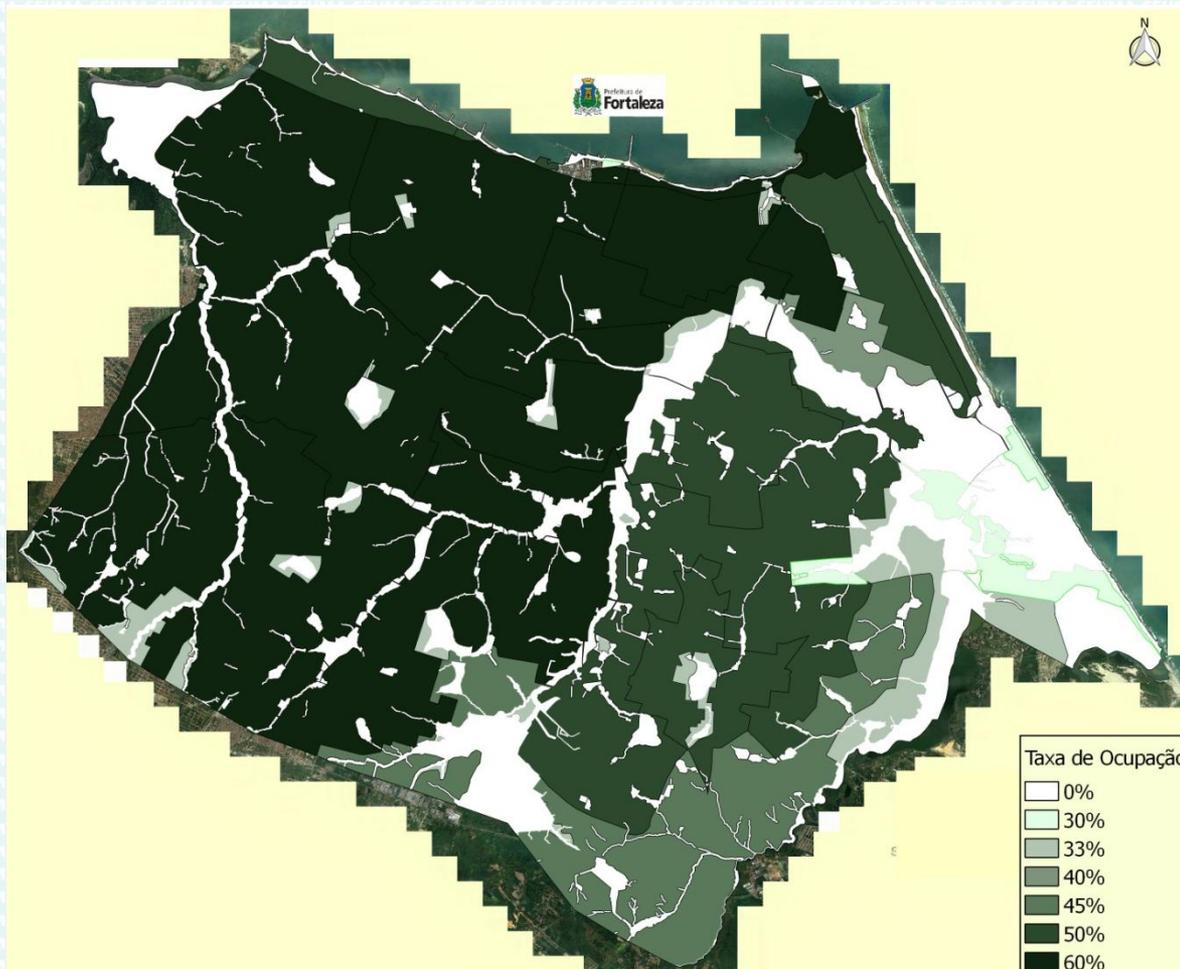
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### TAXAS DE OCUPAÇÃO



# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ▶ ALTURA MÁXIMA:

- distância vertical tomada no 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 caixas d'água, caixas de escadas e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos de circulação vertical.

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

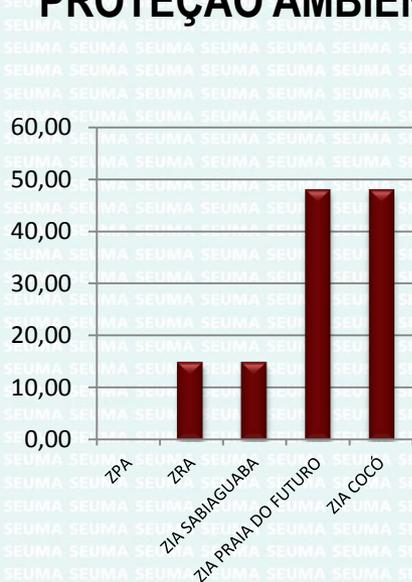
## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



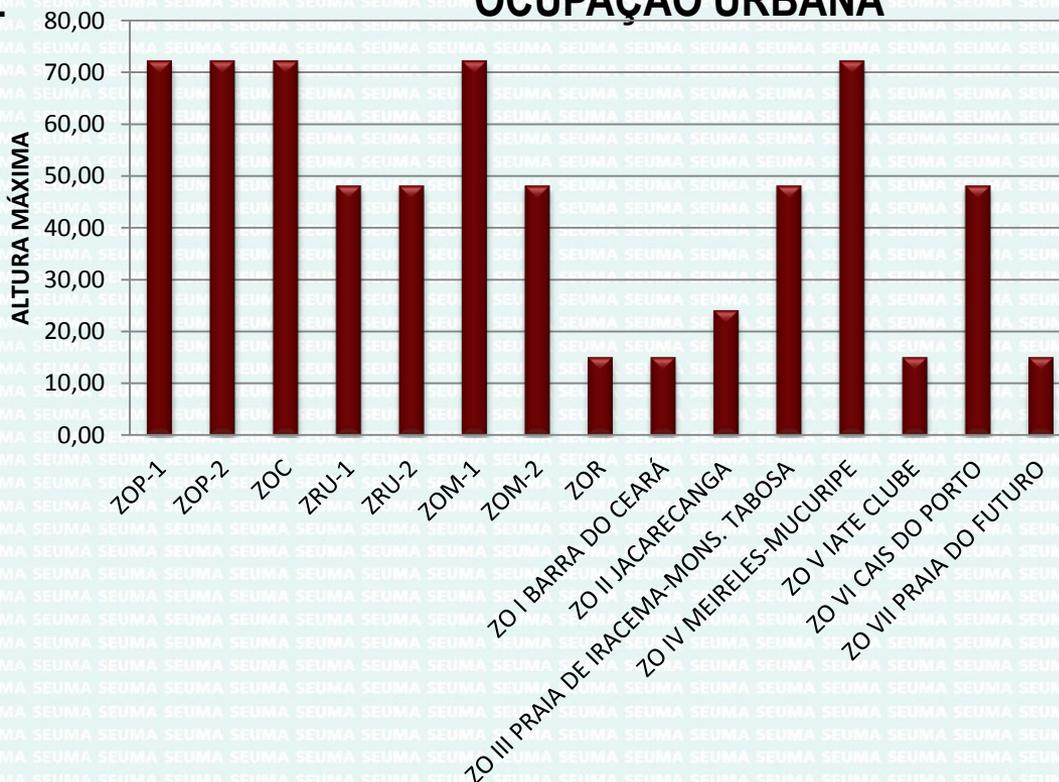
Prefeitura de  
**Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

### ALTURA MÁXIMA

#### MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



#### MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



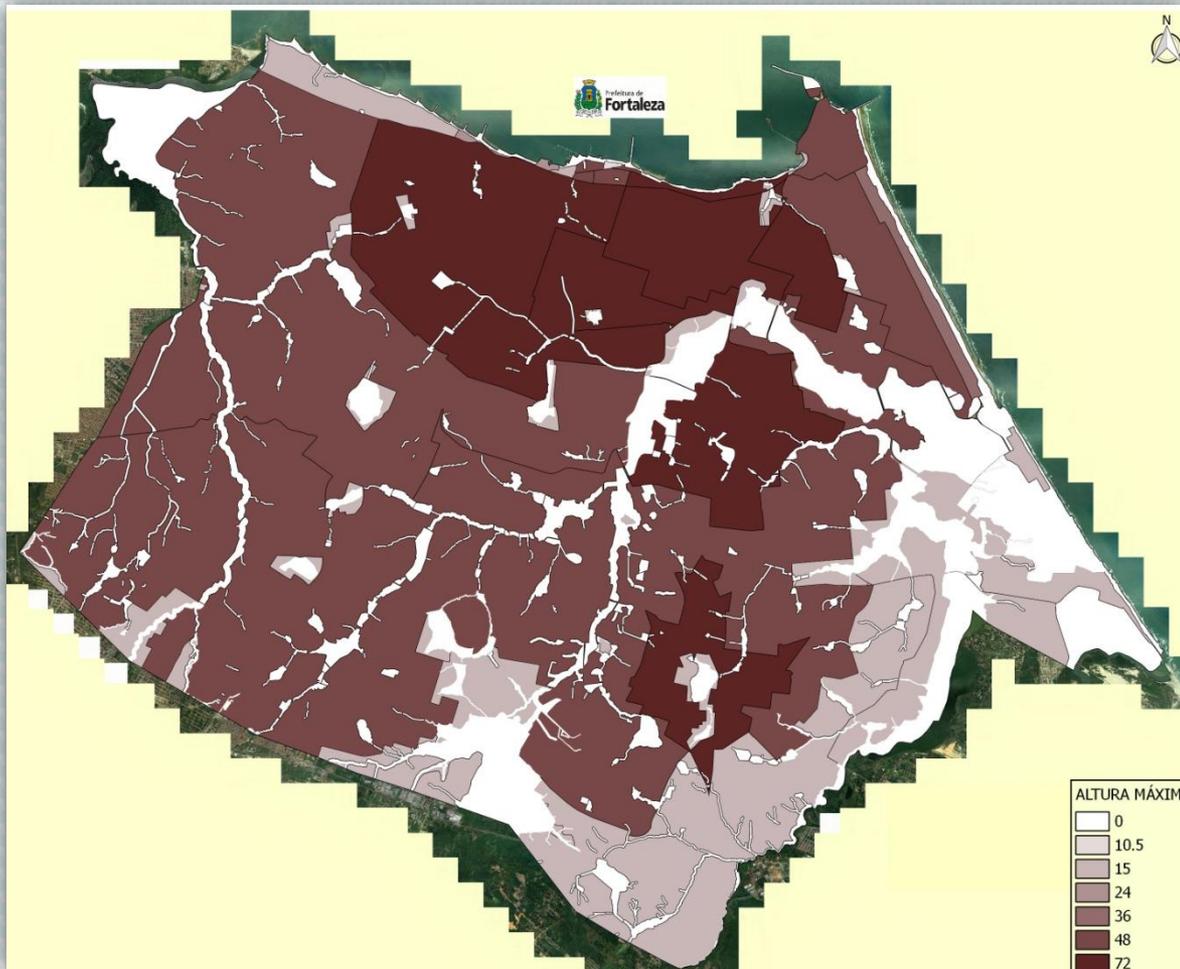
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ALTURA MÁXIMA



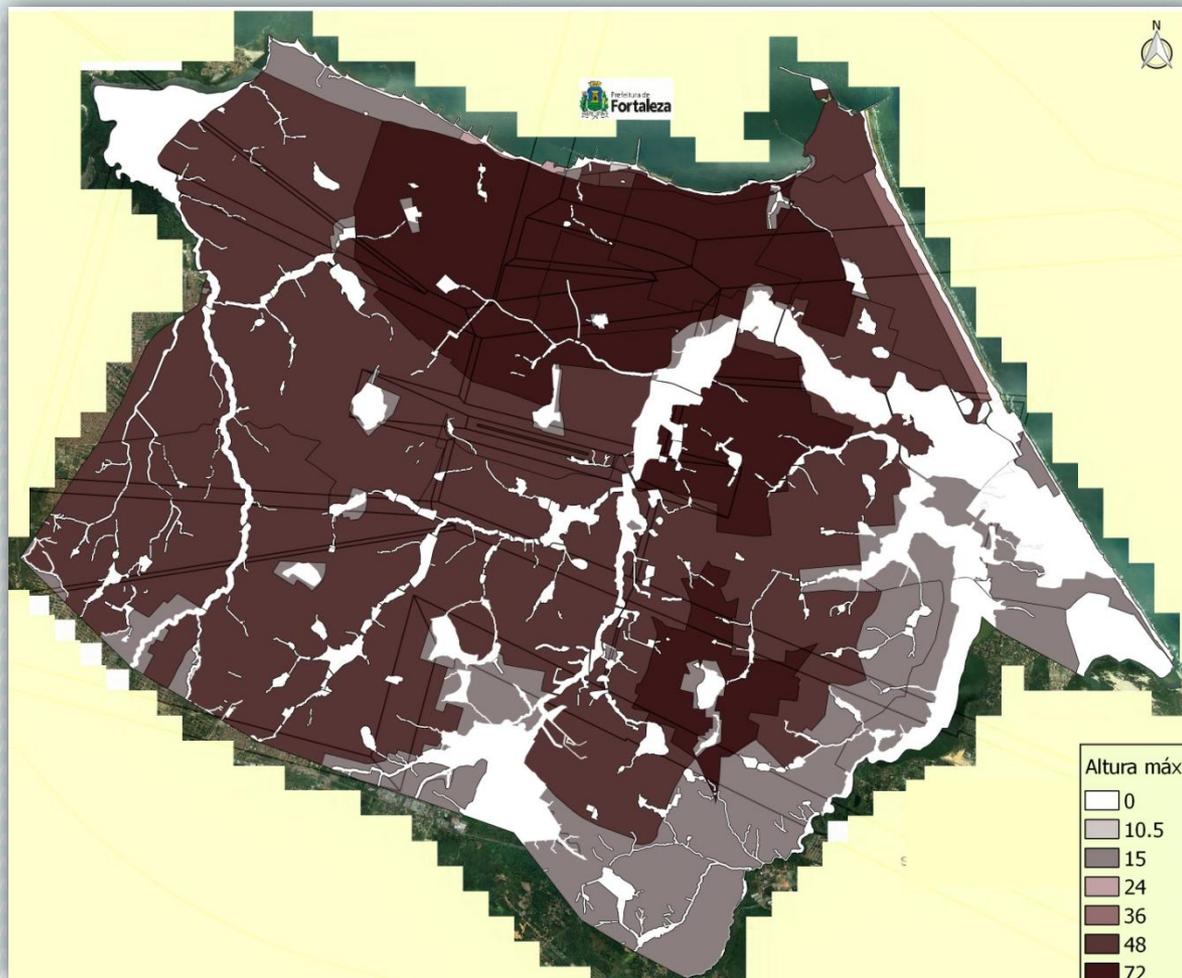
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

## INDICADORES DE OCUPAÇÃO



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

### ALTURA MÁXIMA

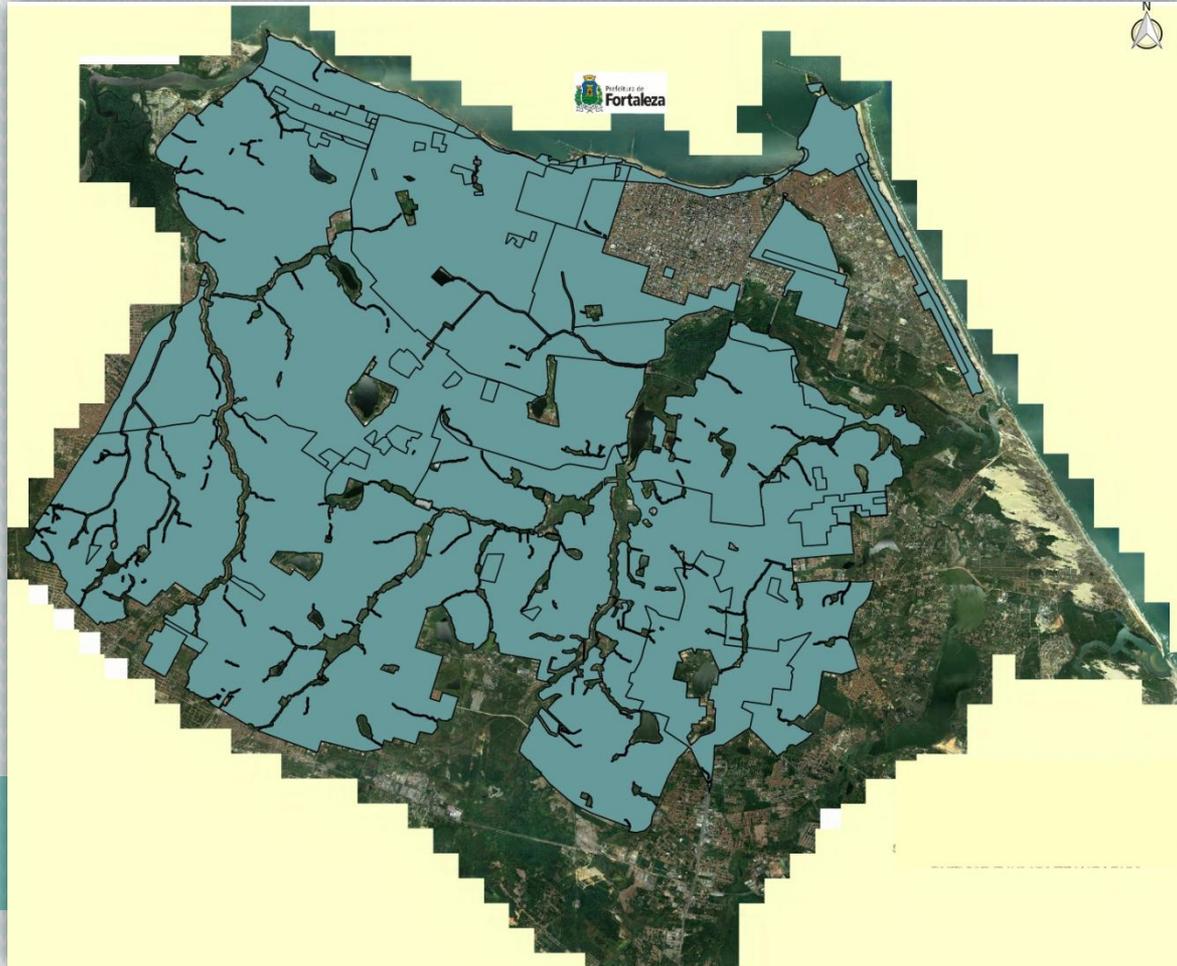


# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



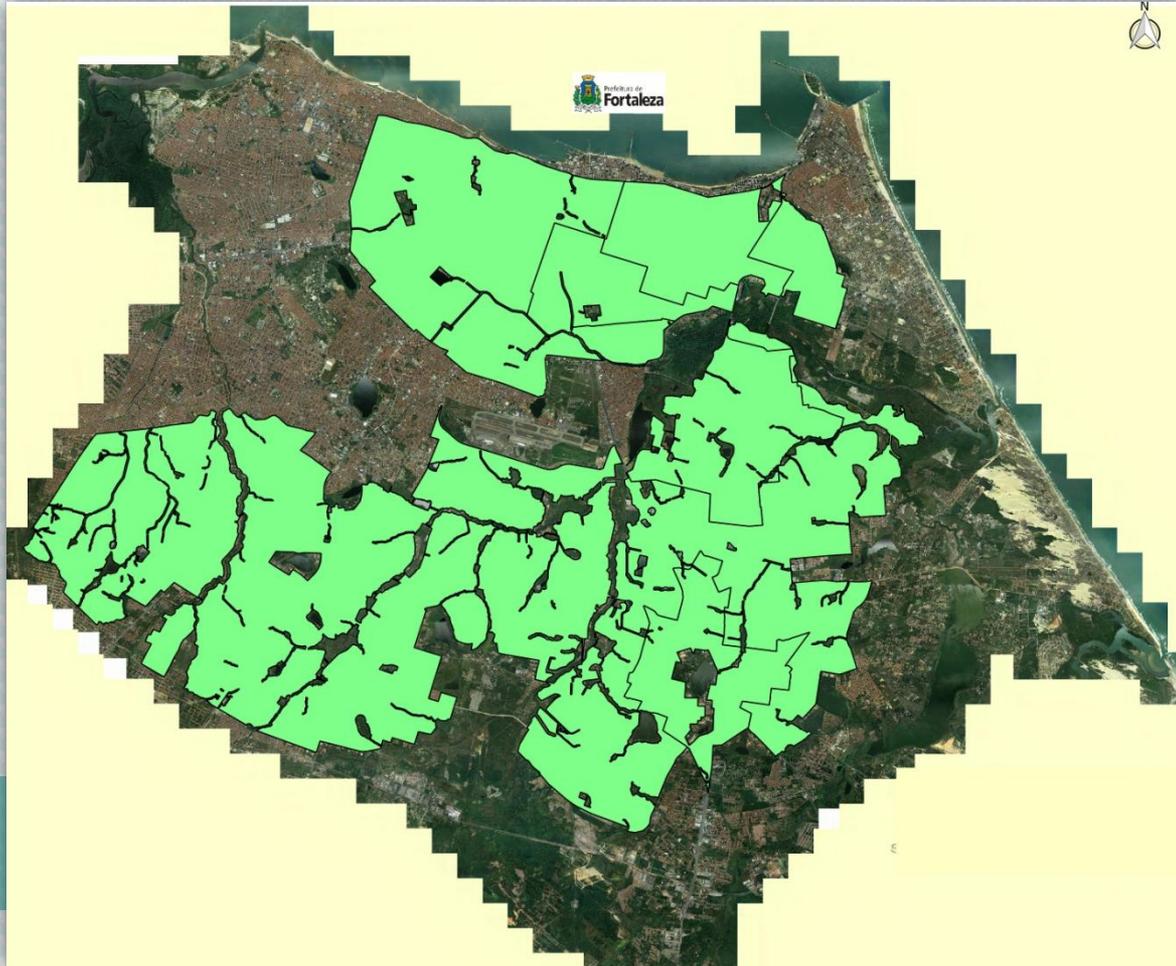
# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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



## TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

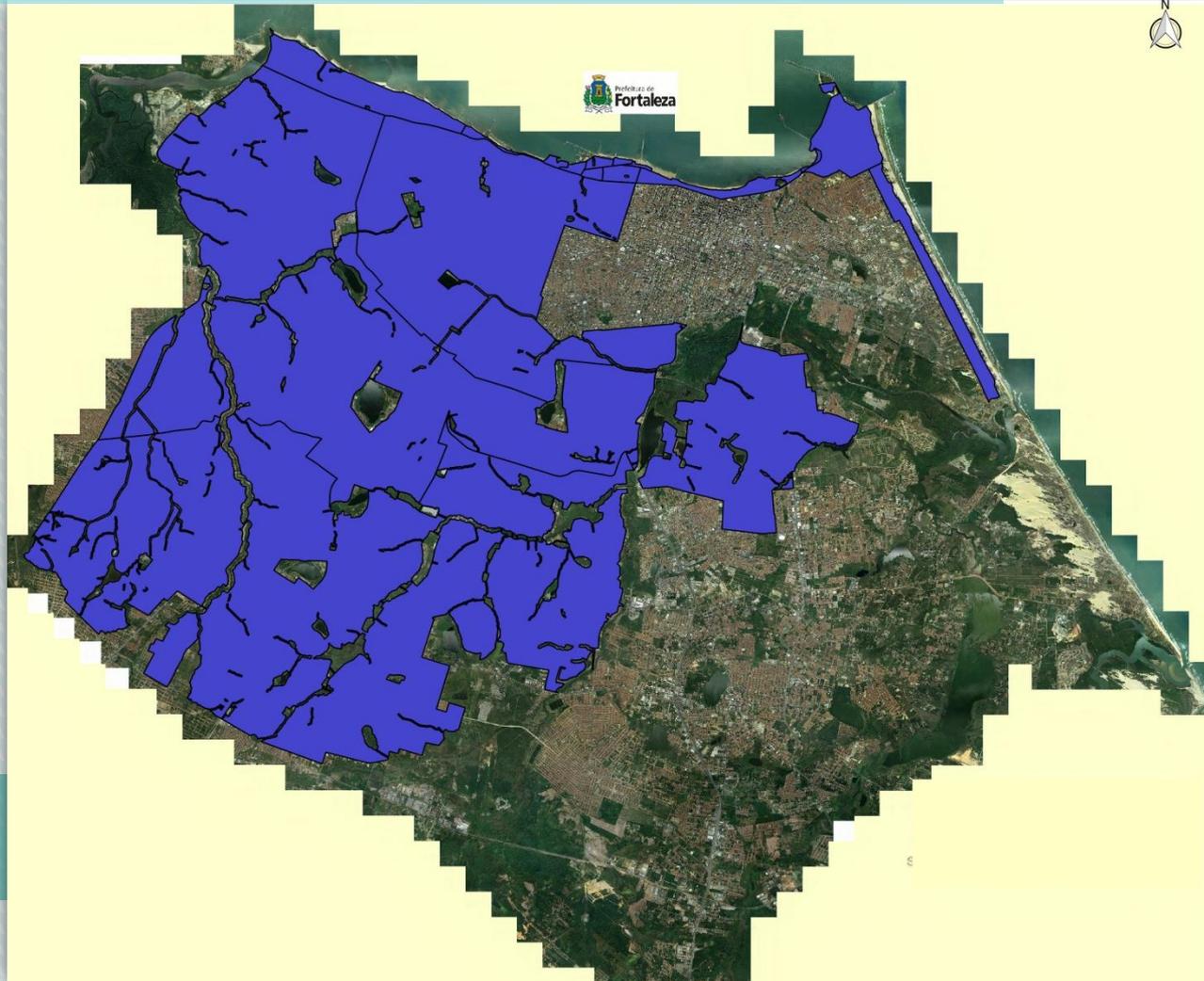


# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

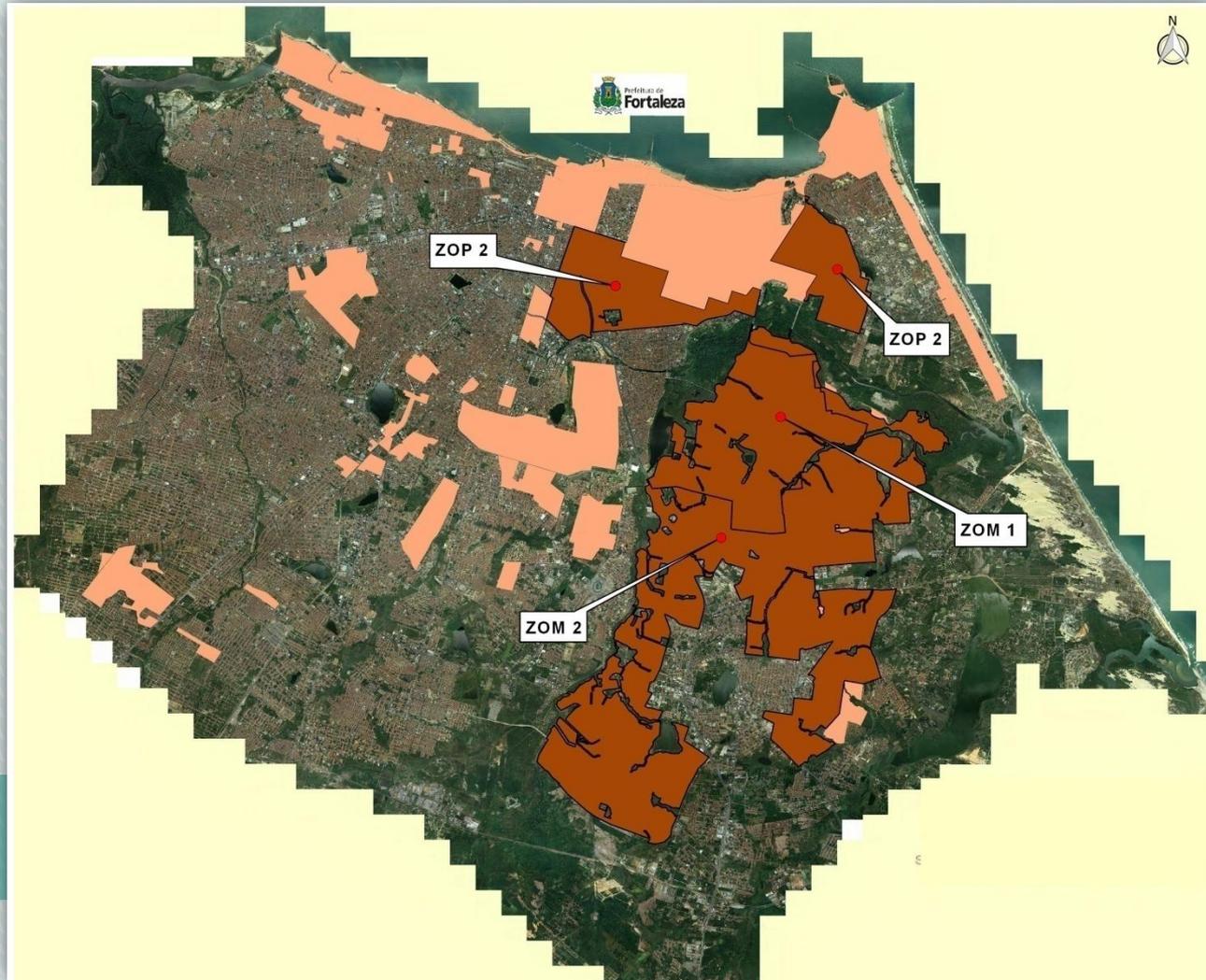


# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



# COLABORADORES



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

Jonatas Gomes Silva – Geógrafo COURB-SEUMA

Daniel Paulo Leite – Estagiário Geografia COURB-SEUMA

Juliana Rodrigues – Geógrafa COURB-SEUMA