



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 PREENPÇÃO:

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

Legenda **Escala: 1:110000**

■ 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

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
IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA 2010
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:

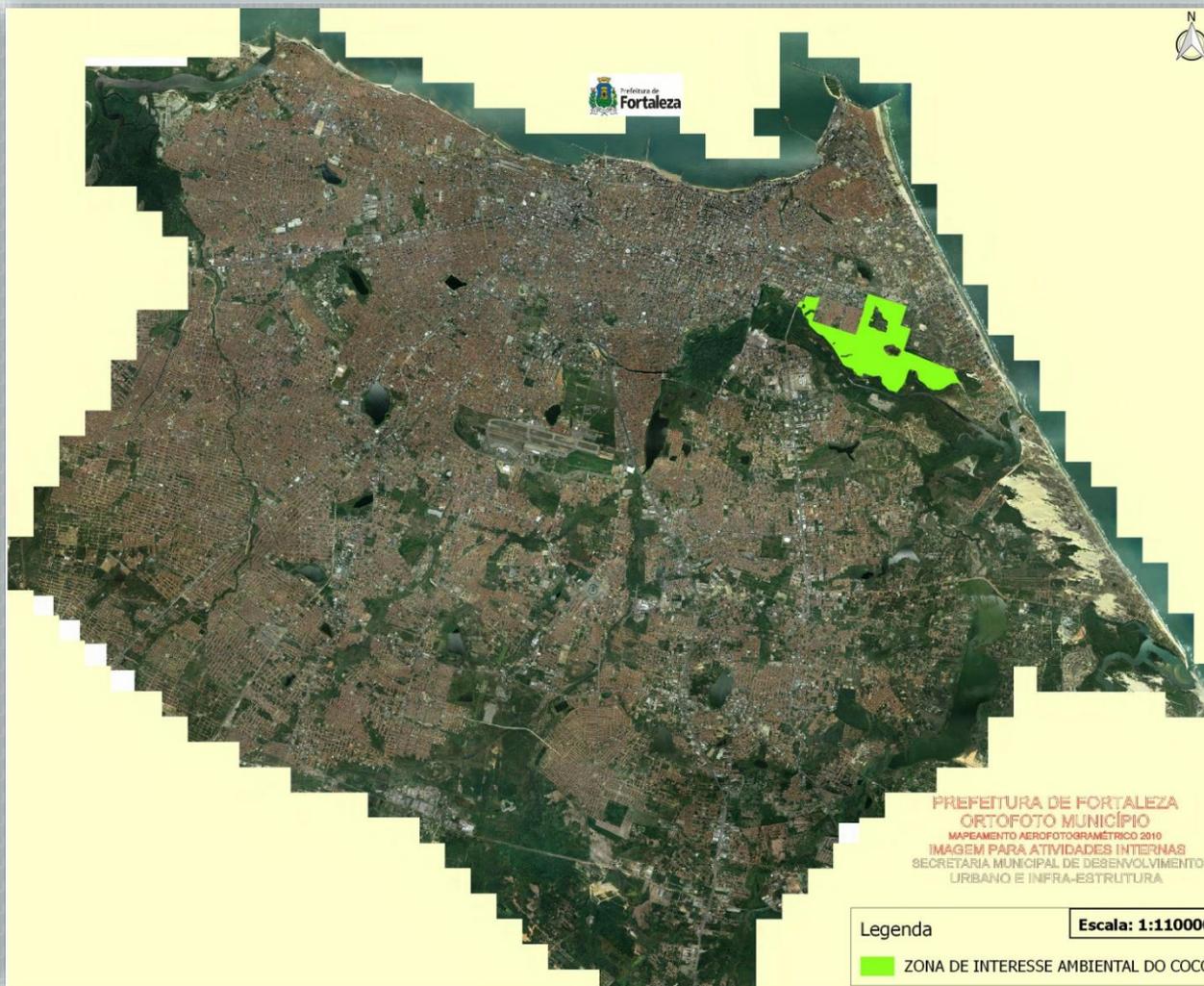
- Direito de preempção
- Transferência do direito de construir

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.

Legenda

■ ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DO COCÓ

Escala: 1:110000

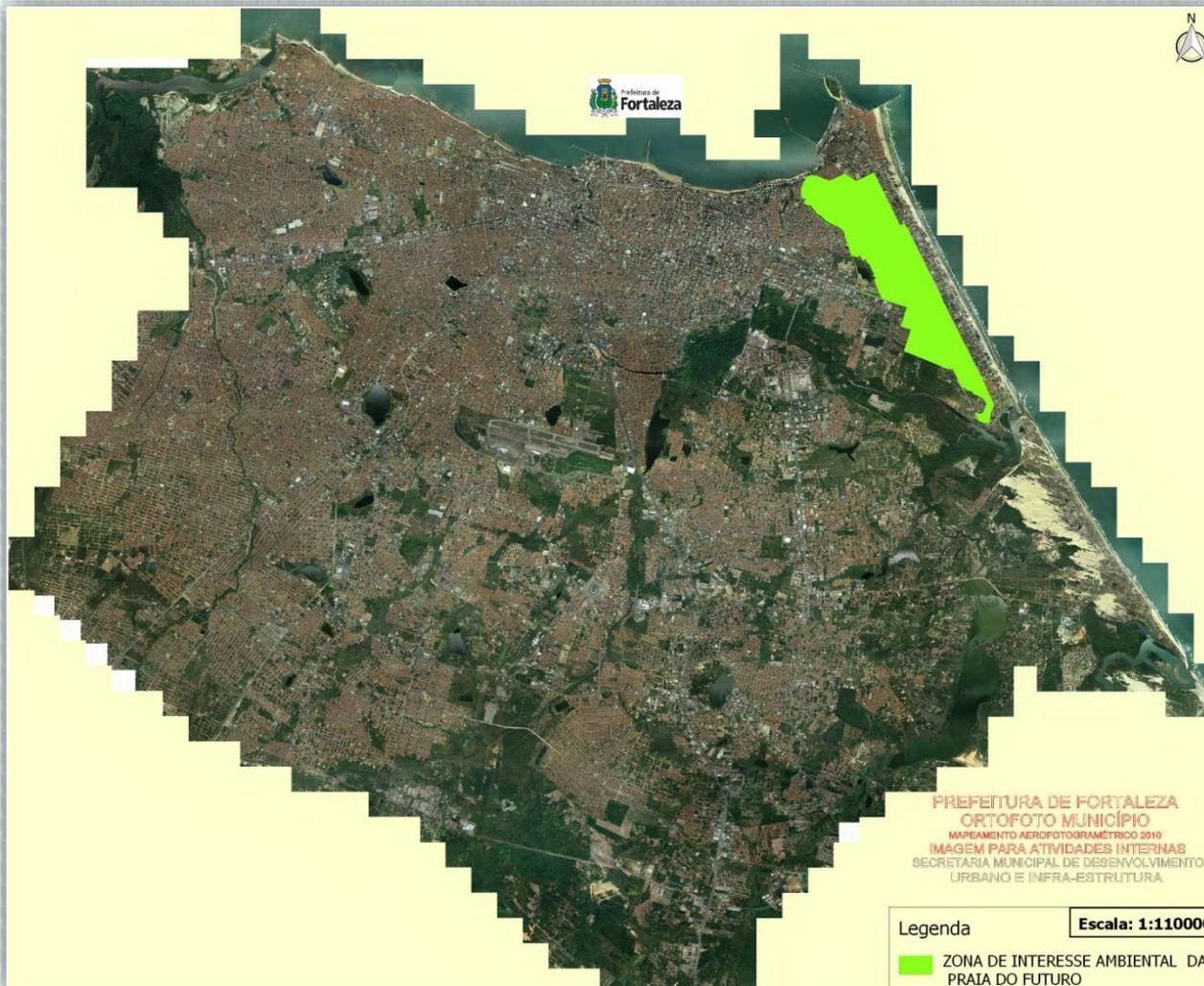
PREFEITURA DE FORTALEZA
ORTOFOTO MUNICÍPIO
MAPEAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO 2010
IMAGEM PARA ATIVIDADES INTERNAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

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:

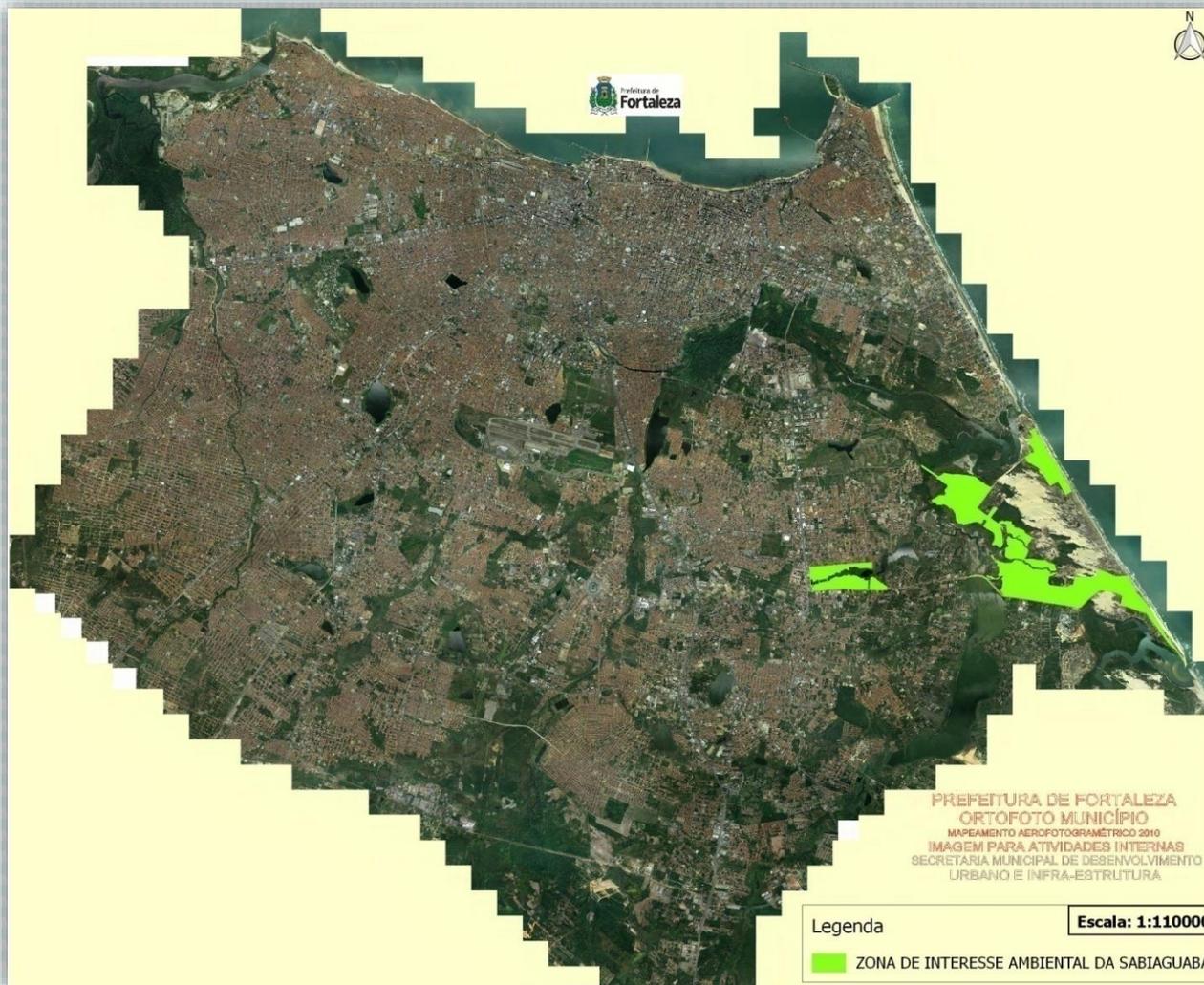
- Direito de preempção.

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.

Legenda

Escala: 1:110000

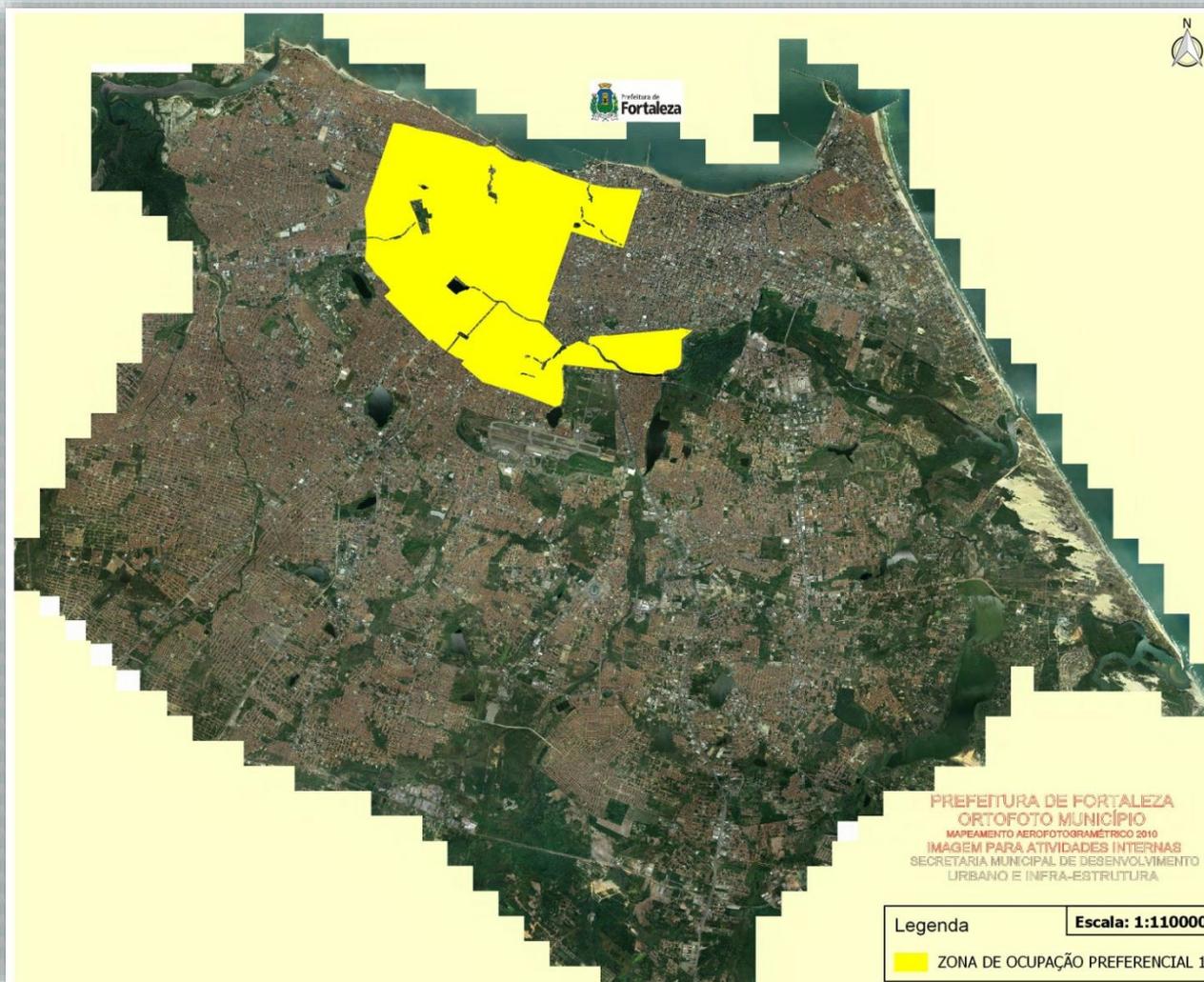
 ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DA SABIAGUABA

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

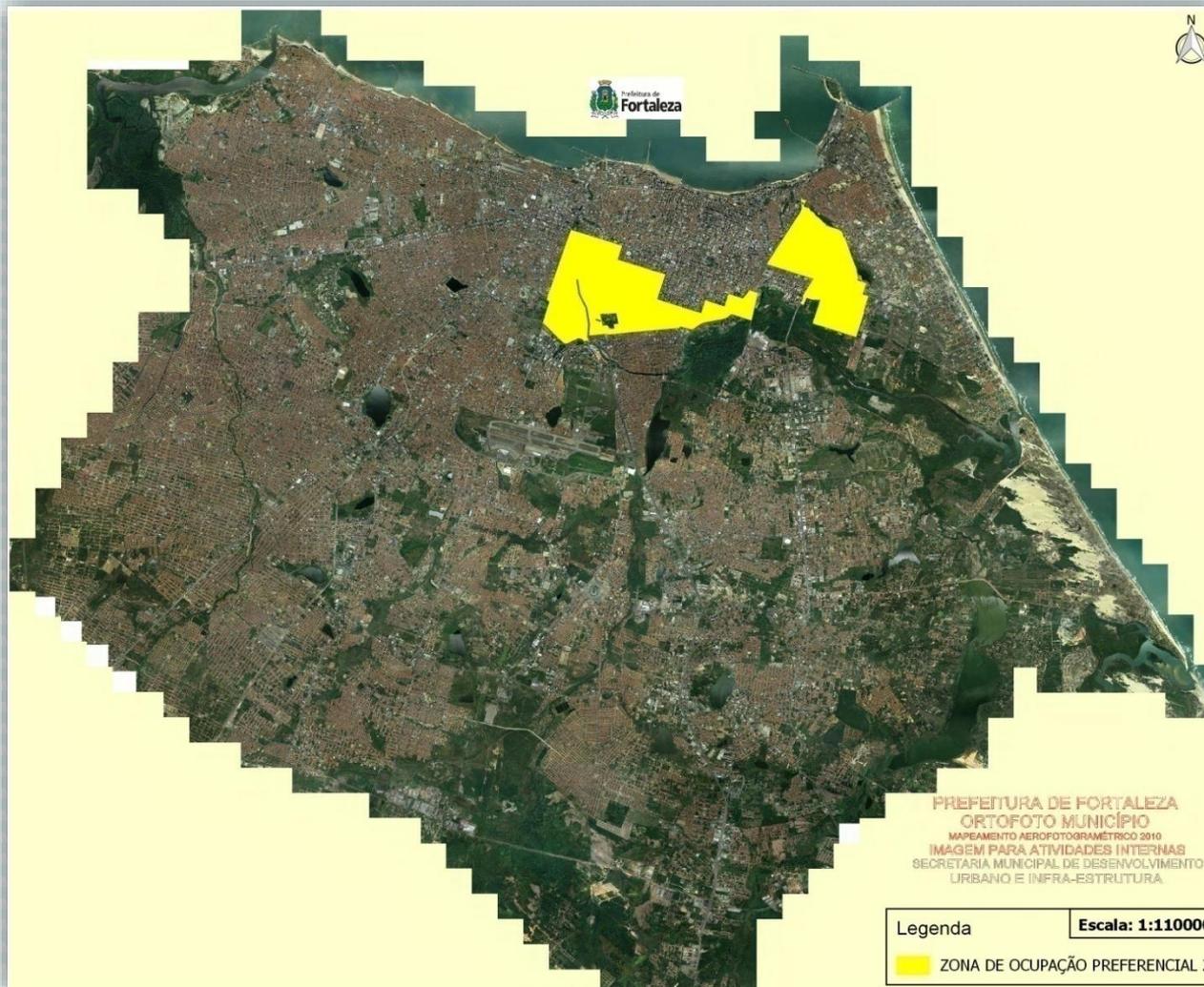


Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

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

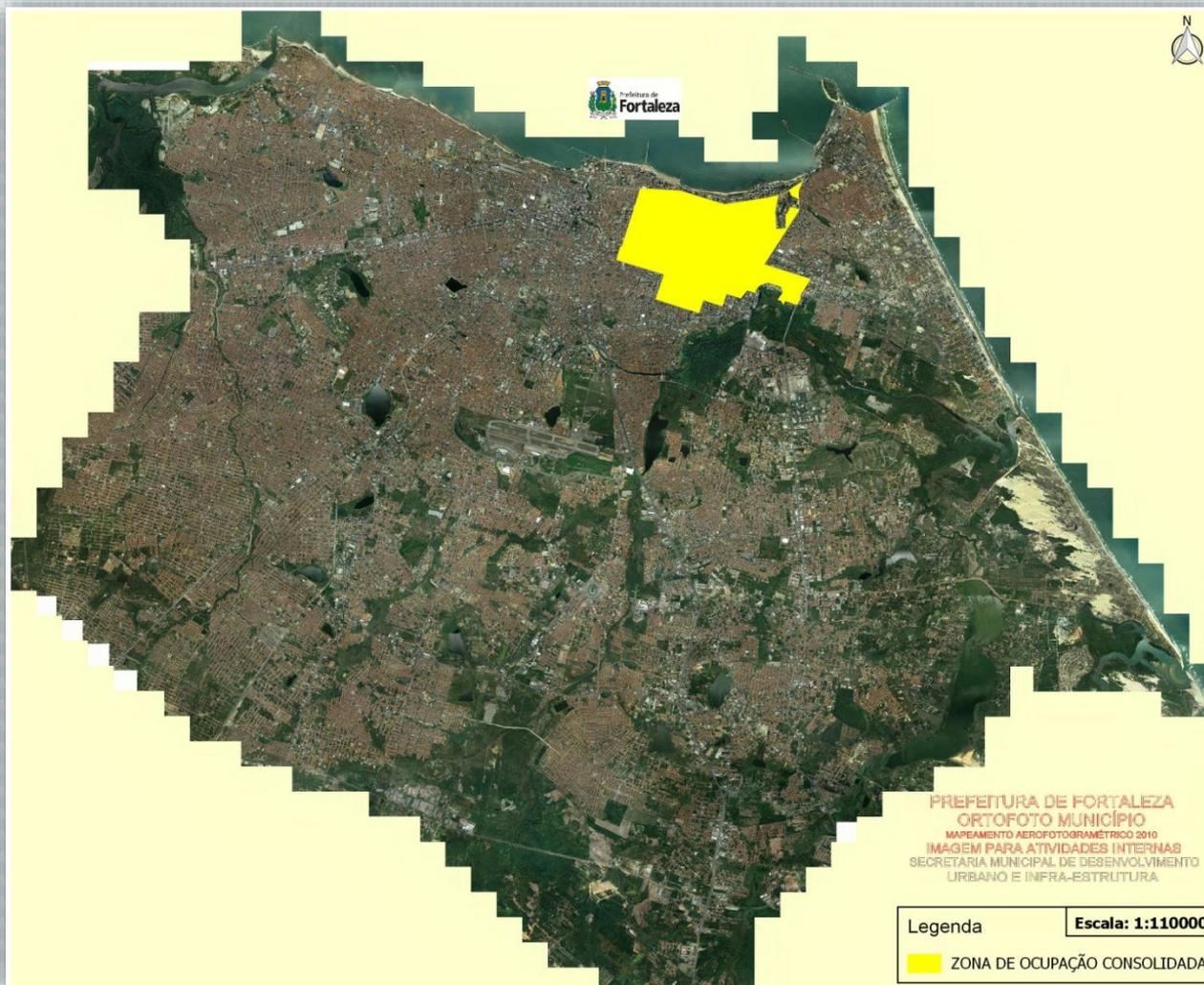
 ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZOC

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

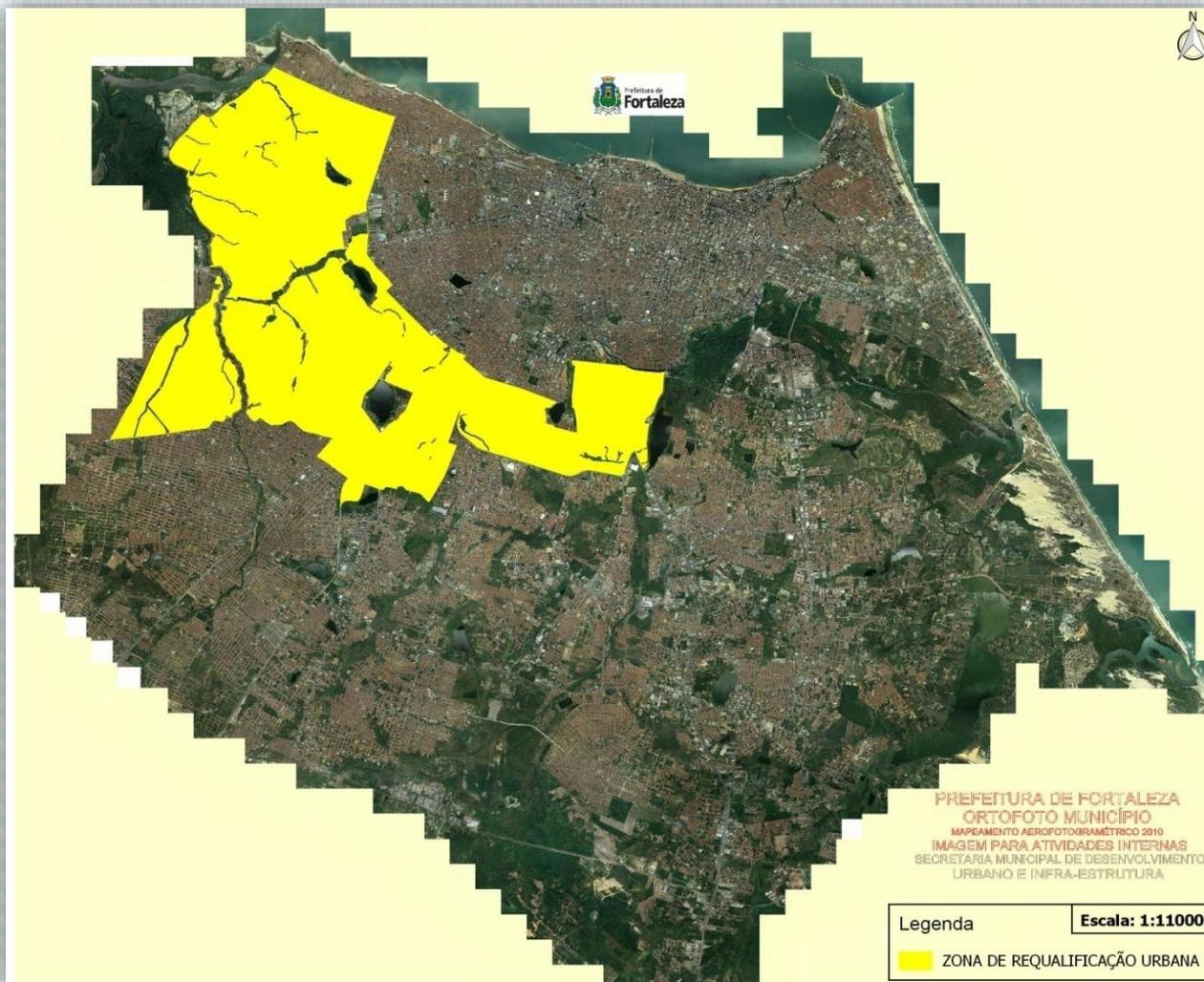
- Direito de preempção
- Transferência do direito de construir
- Outorga onerosa do direito de construir.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZOP-1

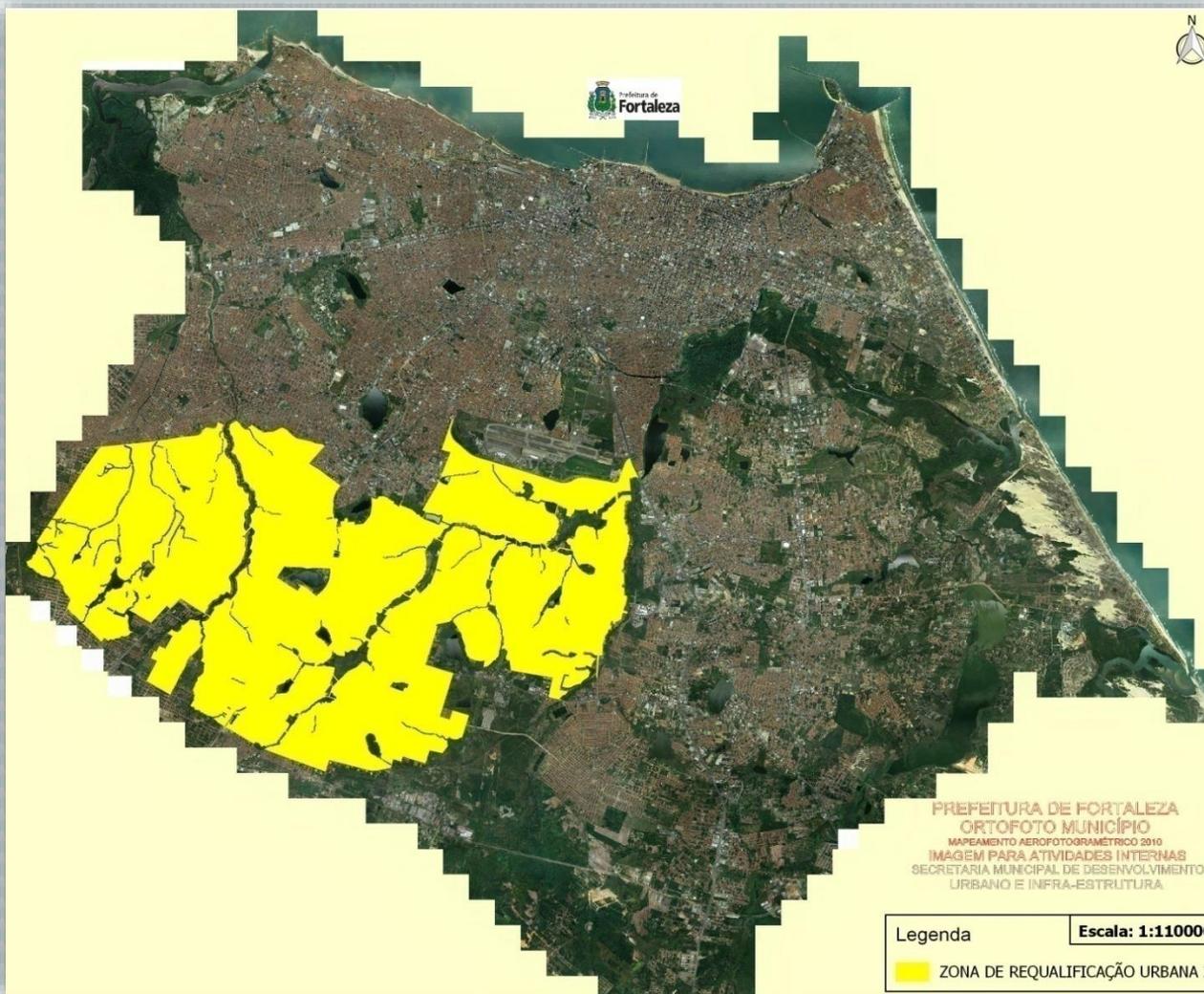
- **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**
- **Operação urbana consorciada**
- **Outorga onerosa de alteração de uso.**

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZRU-2

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

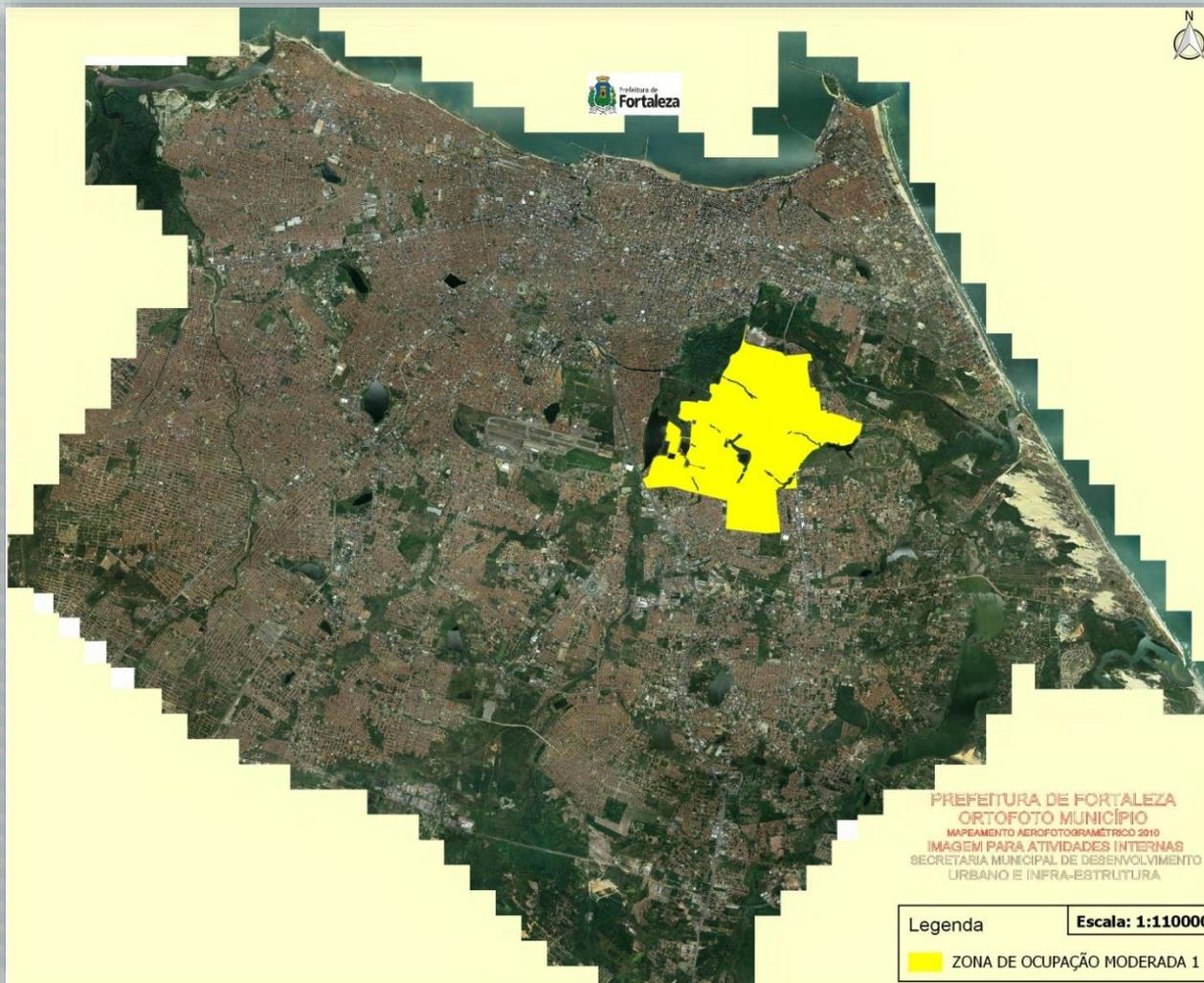
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZOM-1

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

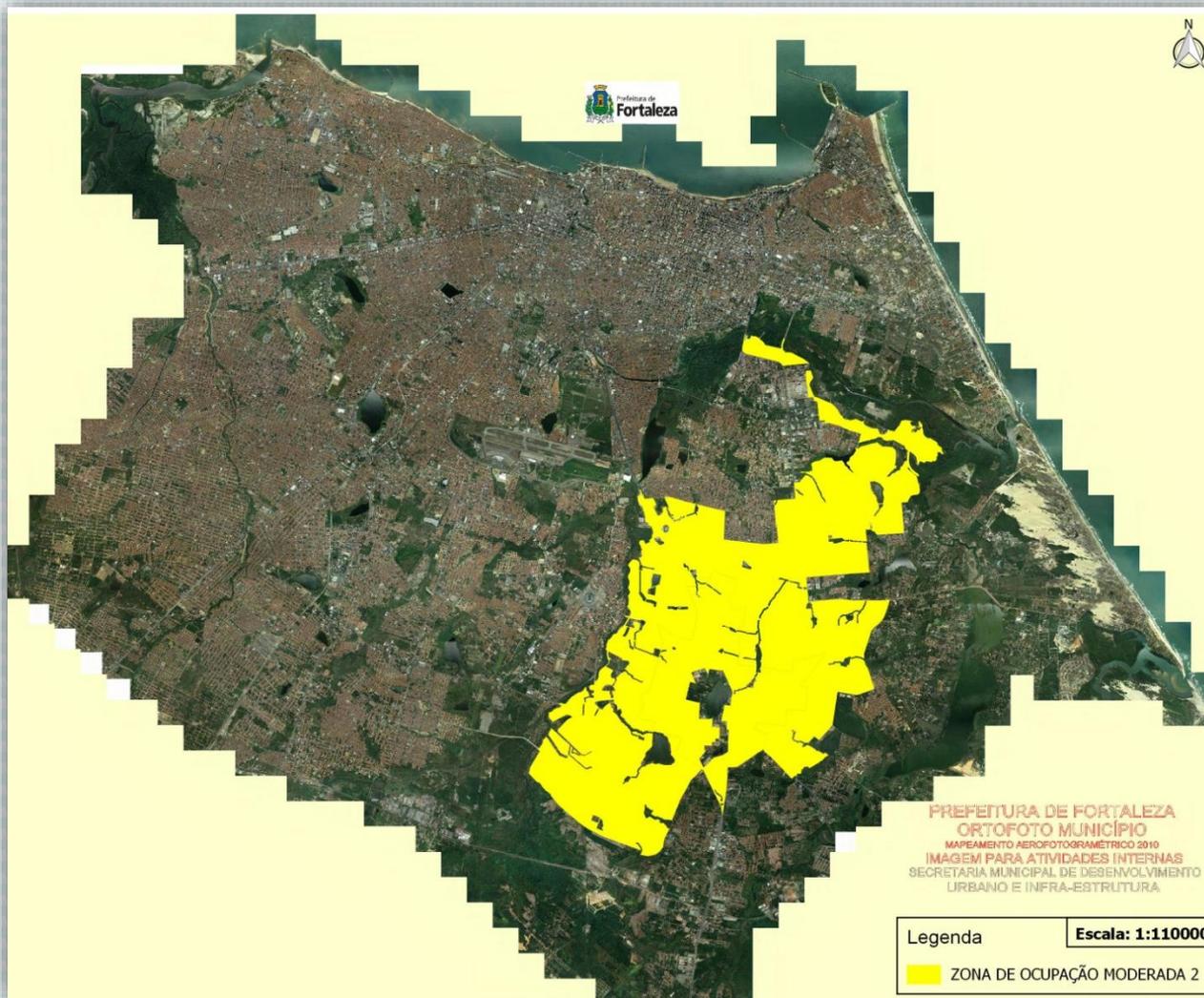
- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa de alteração de uso.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZOM-2

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

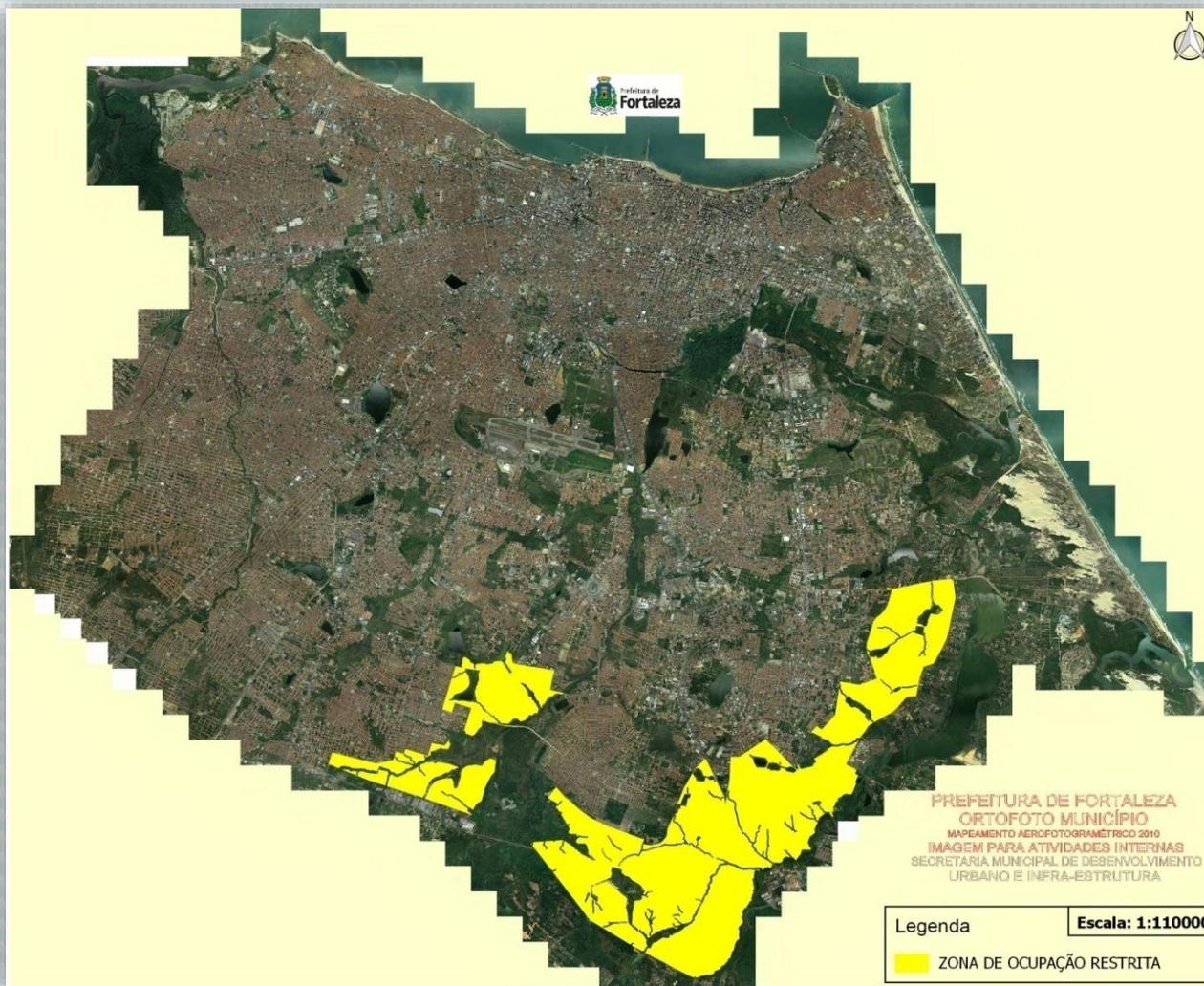
- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Operação urbana consorciada.

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 INTERIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E INFRA-ESTRUTURA

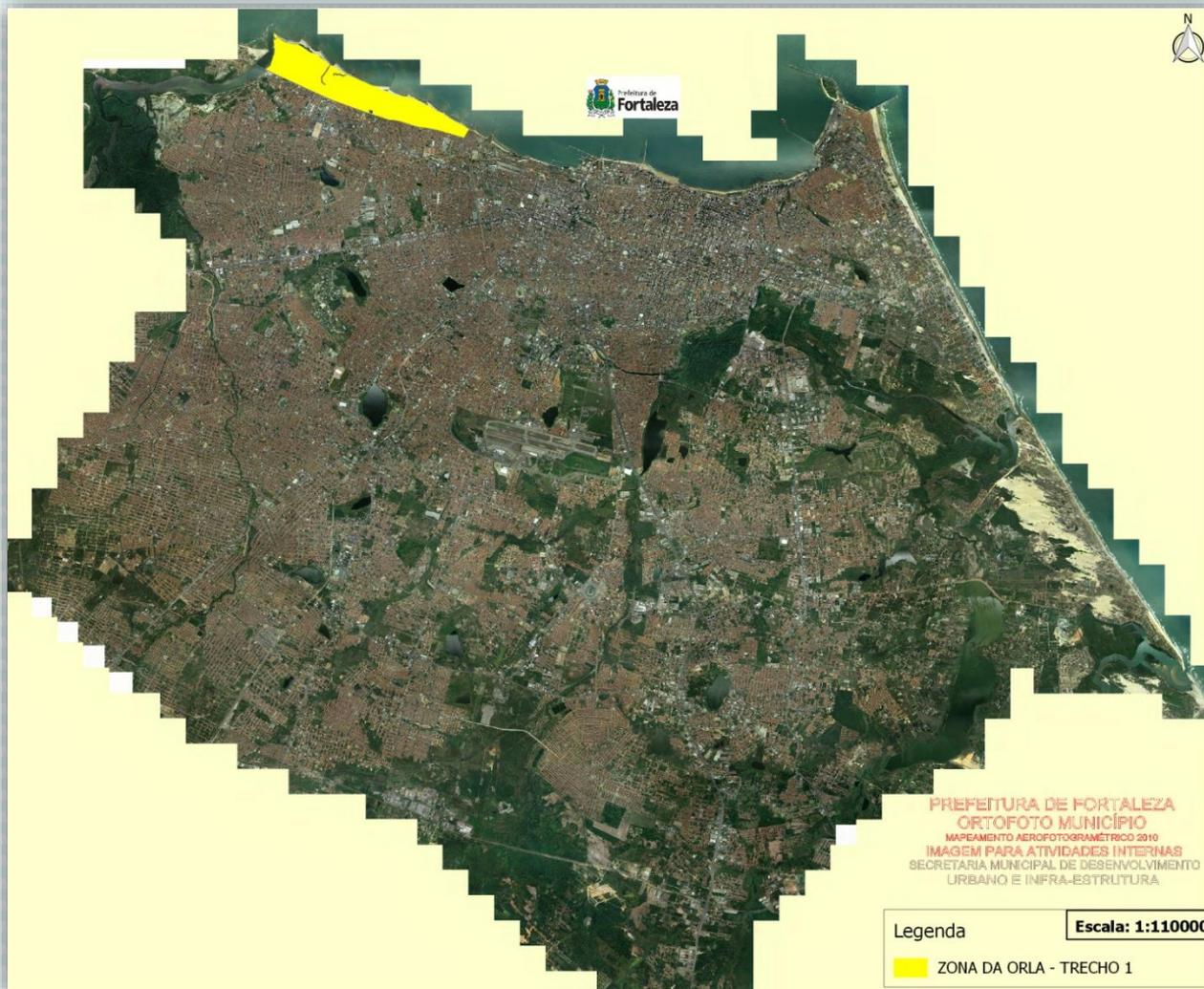
Legenda	Escala: 1:110000
 ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	

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

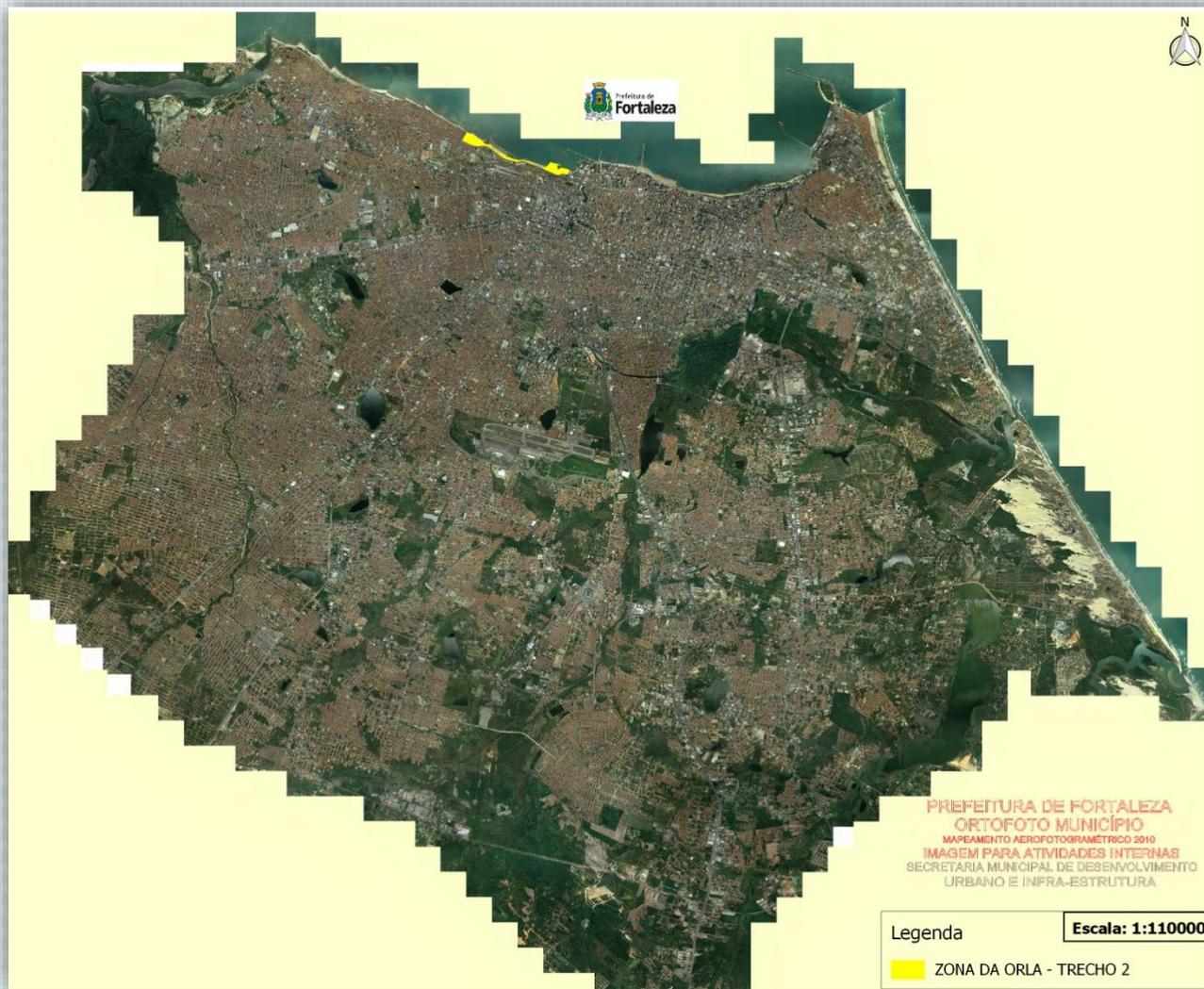
■ ZONA DA ORLA - TRECHO 1

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

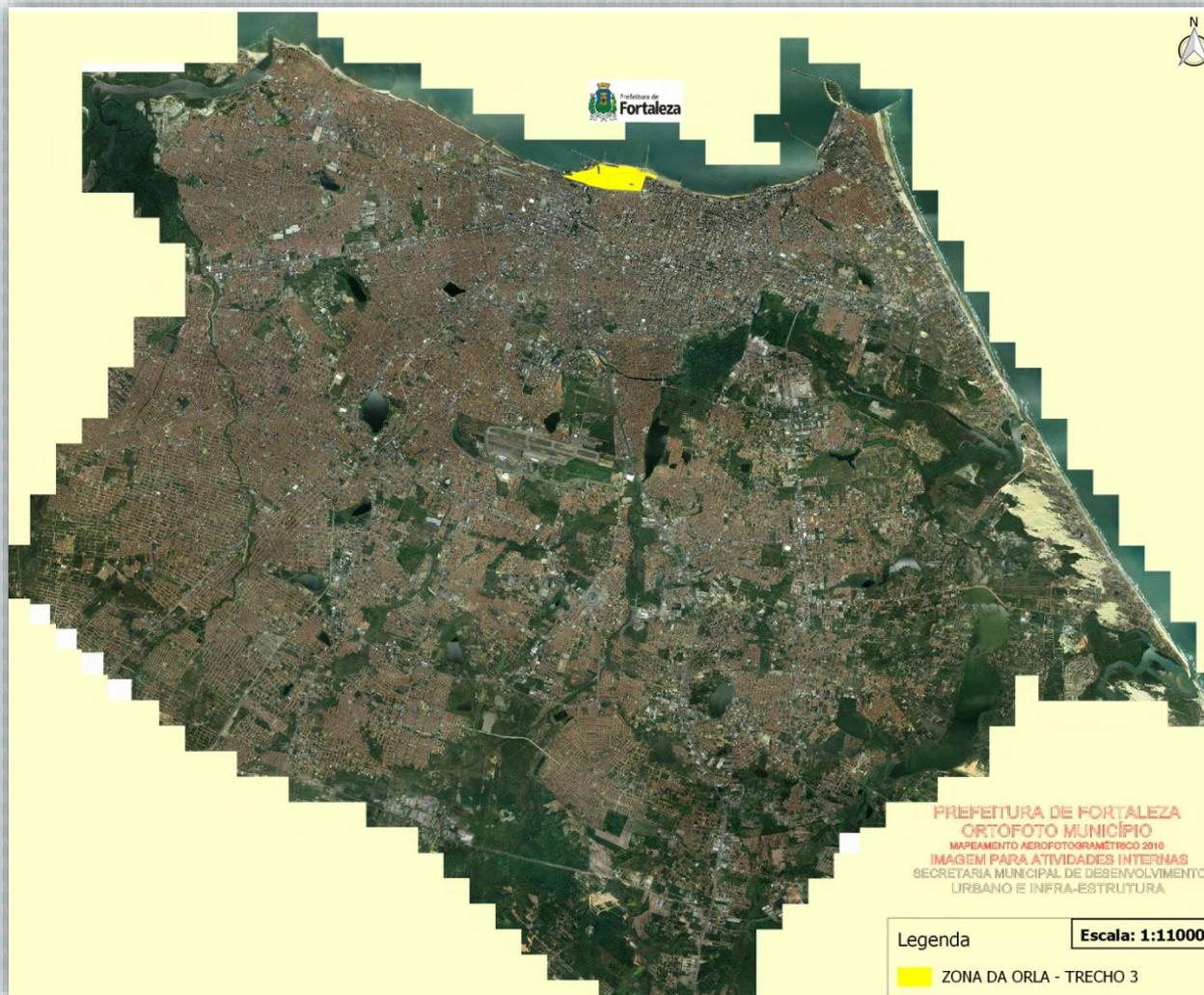
 ZONA DA ORLA - TRECHO 2

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

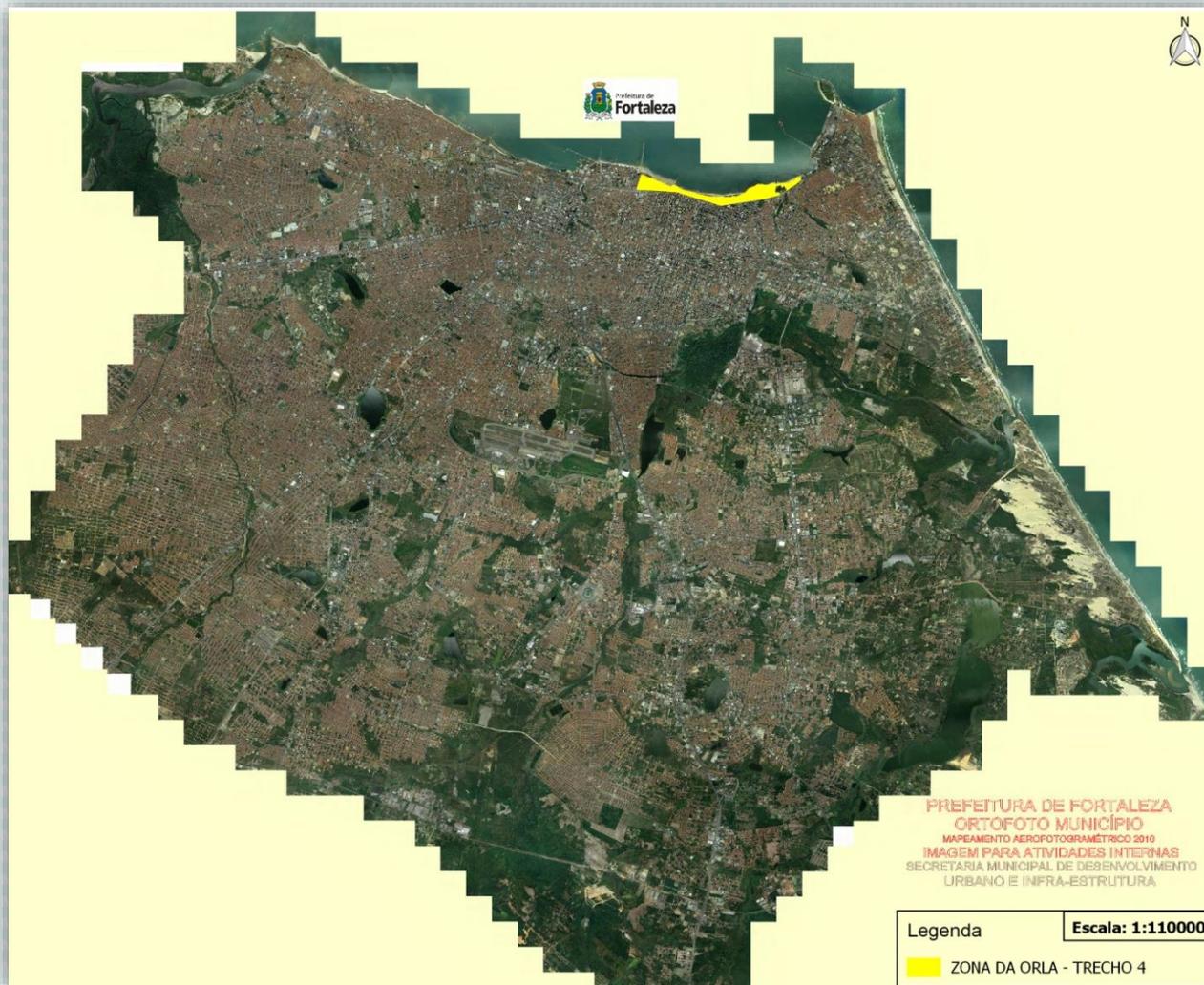
ZONA DA ORLA - TRECHO 3

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

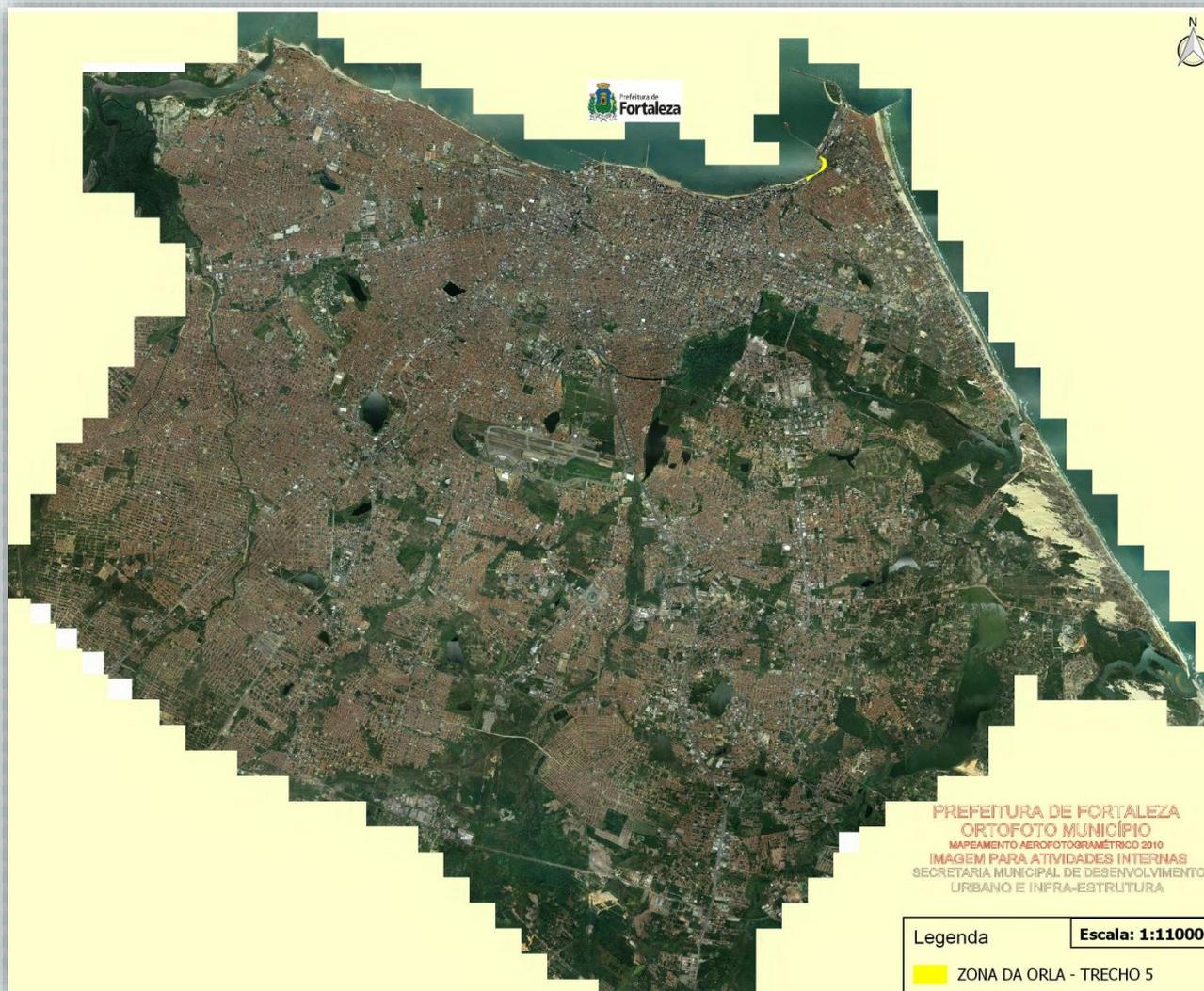
 ZONA DA ORLA - TRECHO 4

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: 1:10000

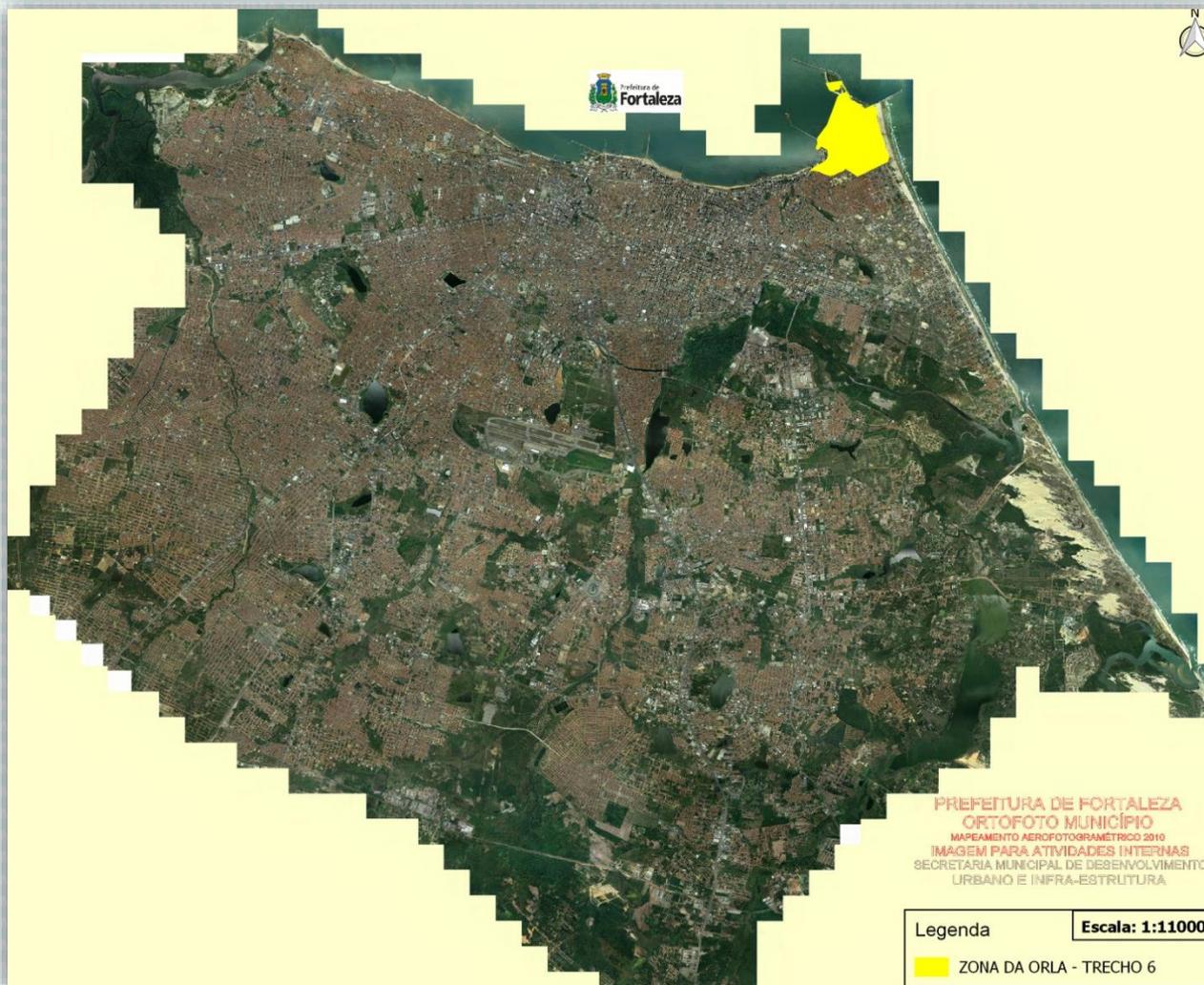
 ZONA DA ORLA - TRECHO 5

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

 ZONA DA ORLA - TRECHO 6

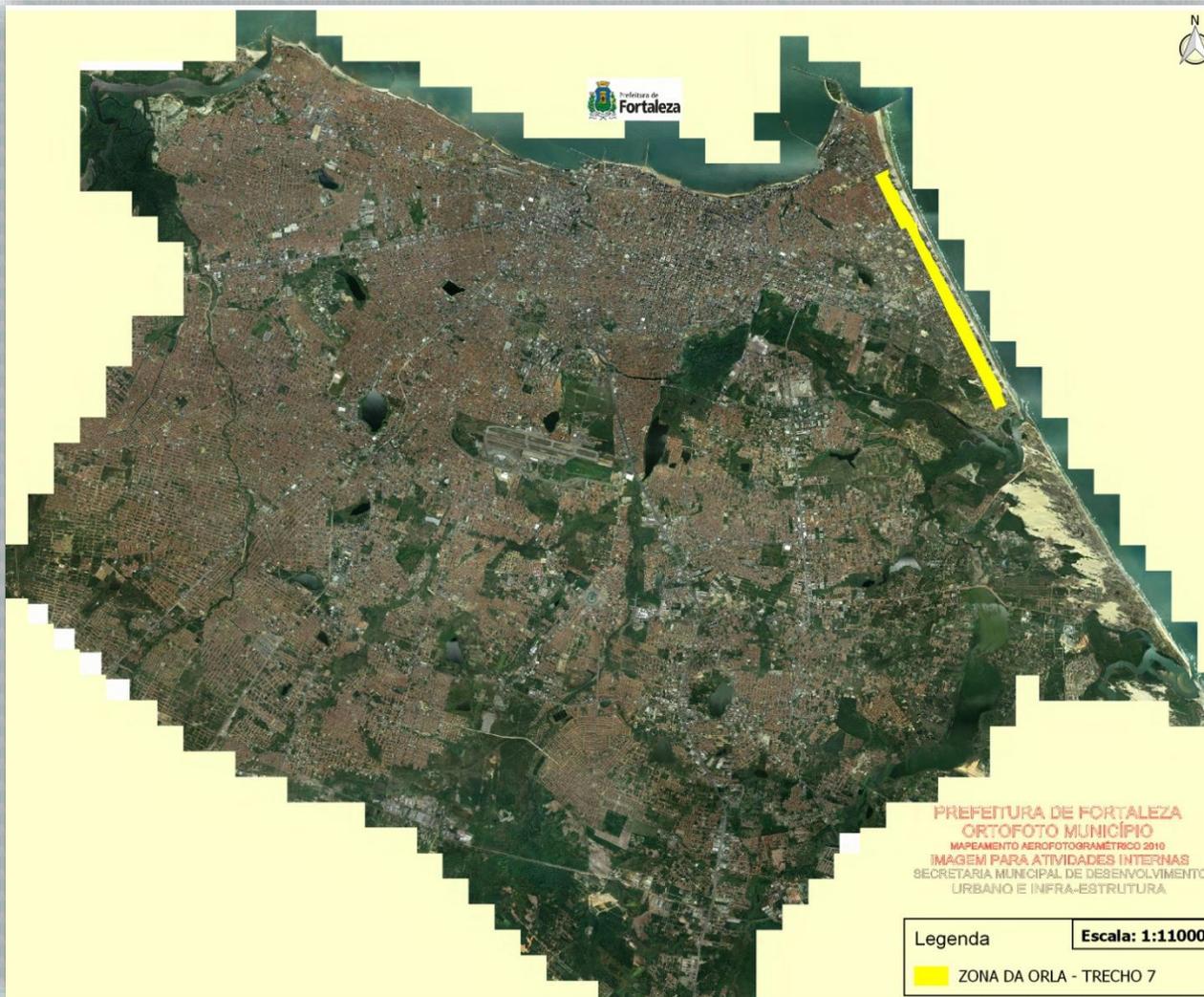
Escala: 1:110000

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

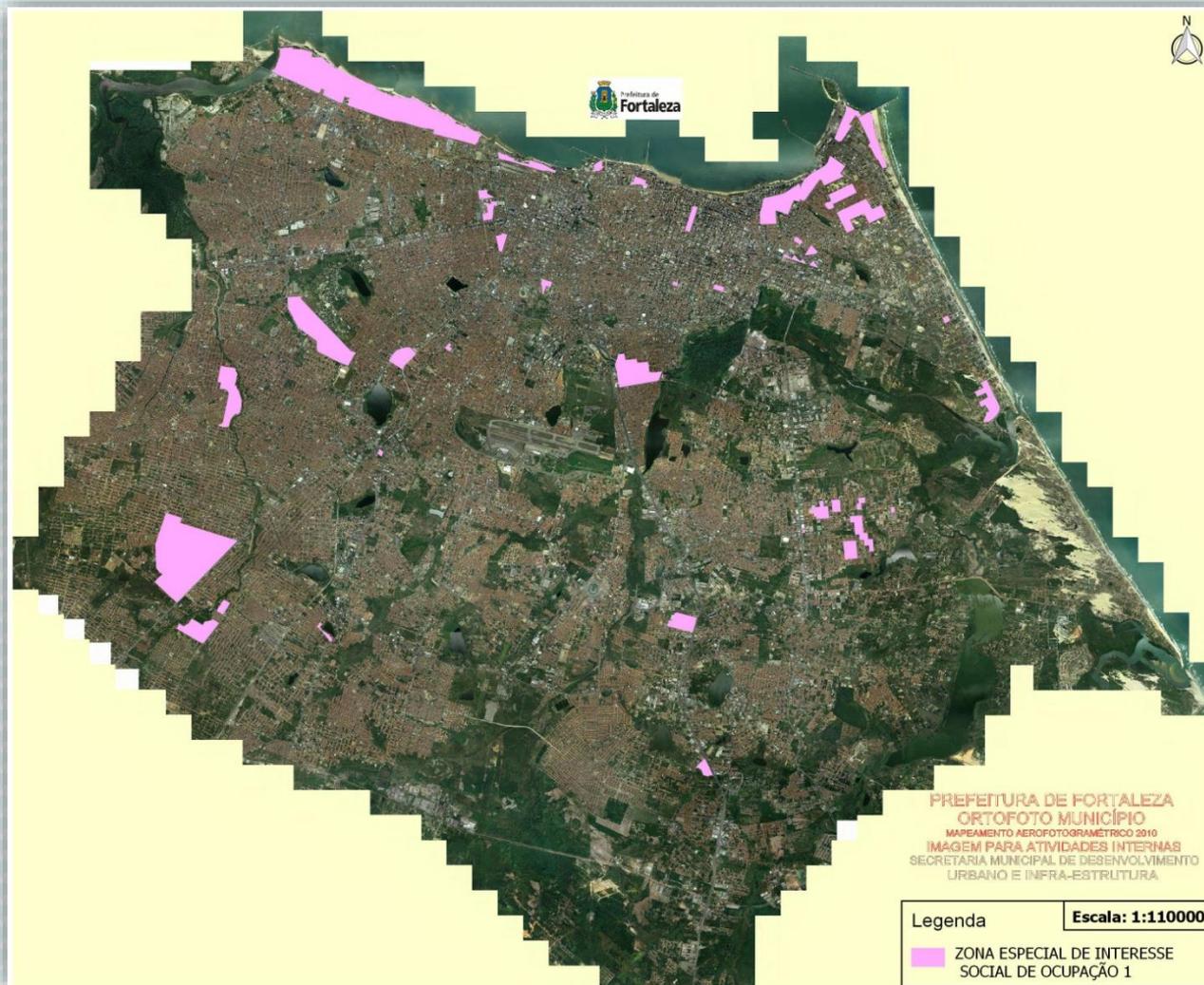
 ZONA DA ORLA - TRECHO 7

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

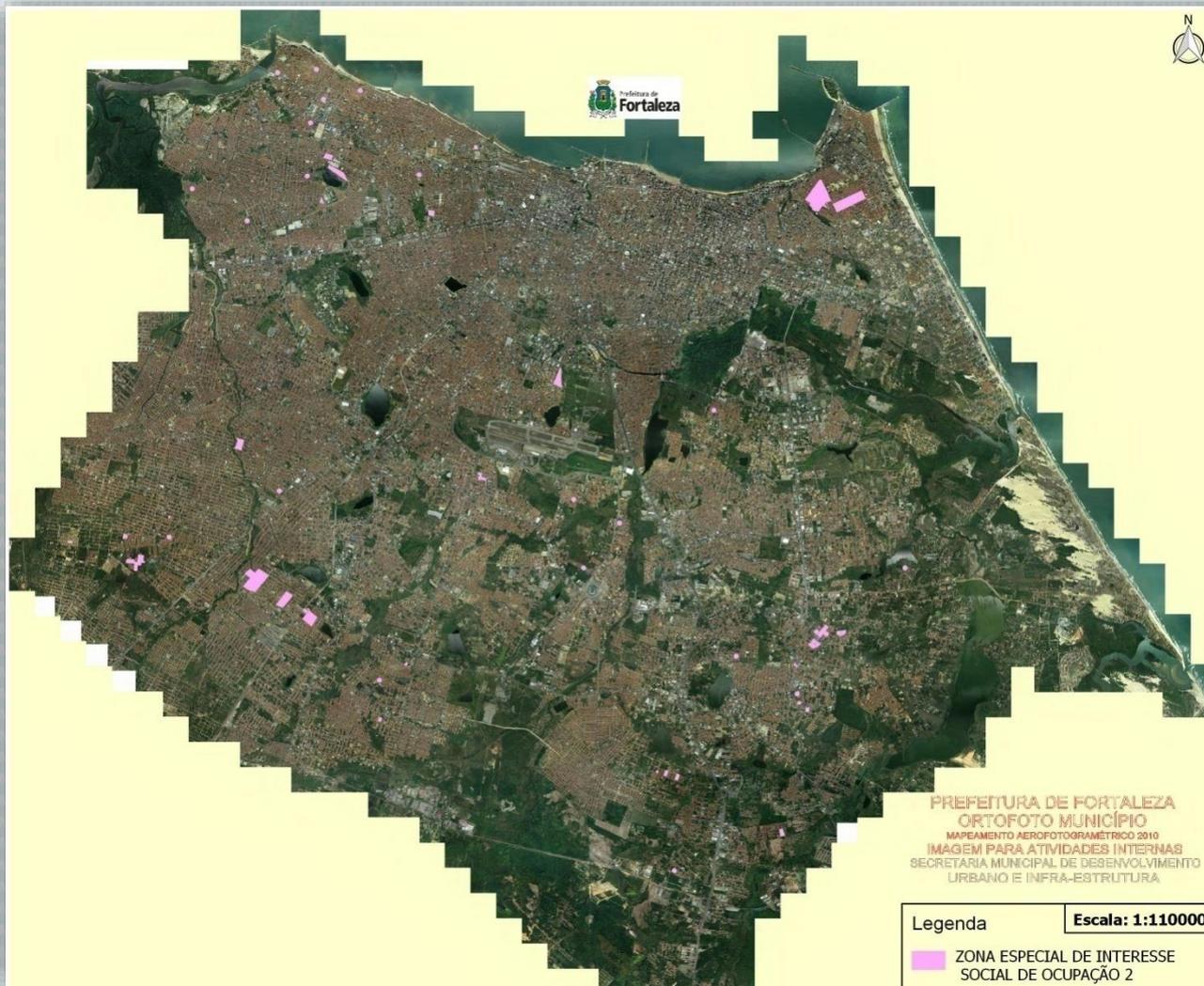
 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DE OCUPAÇÃO 1

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

ZONAS ESPECIAIS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



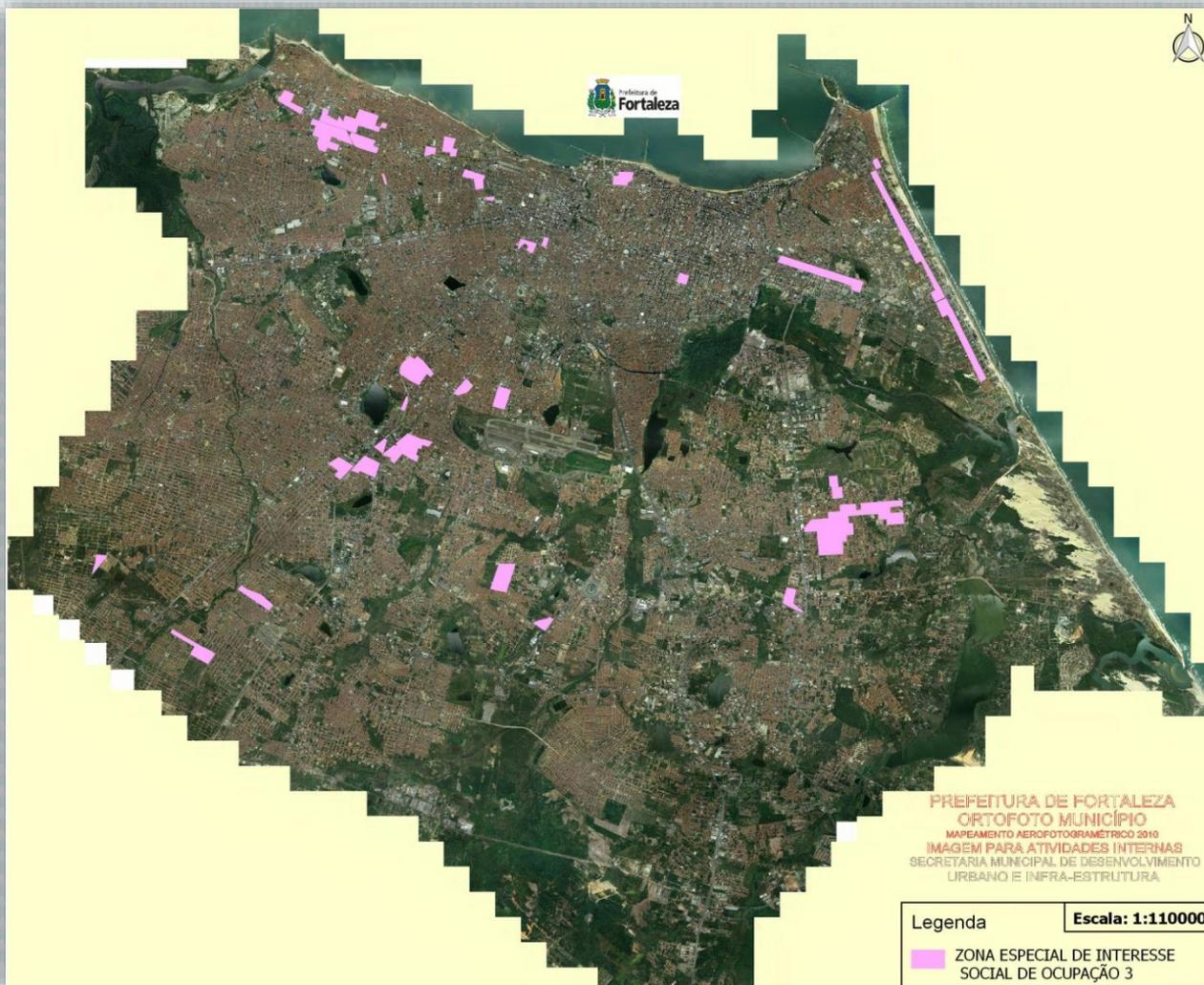
ZEIS-2

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

ZONAS ESPECIAIS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZEIS-3

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

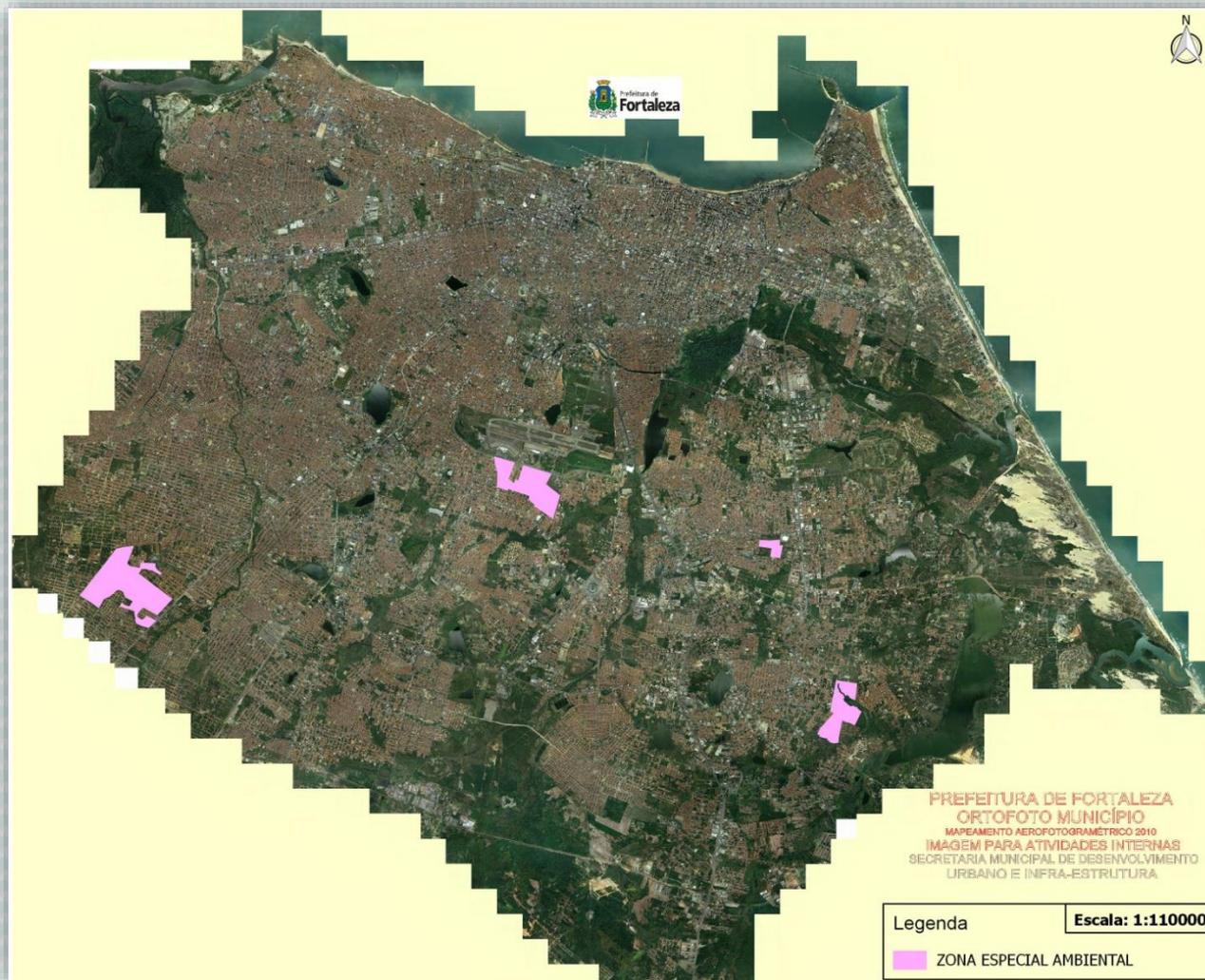
- Operação urbana consorciada
- Transferência do direito de construir.

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

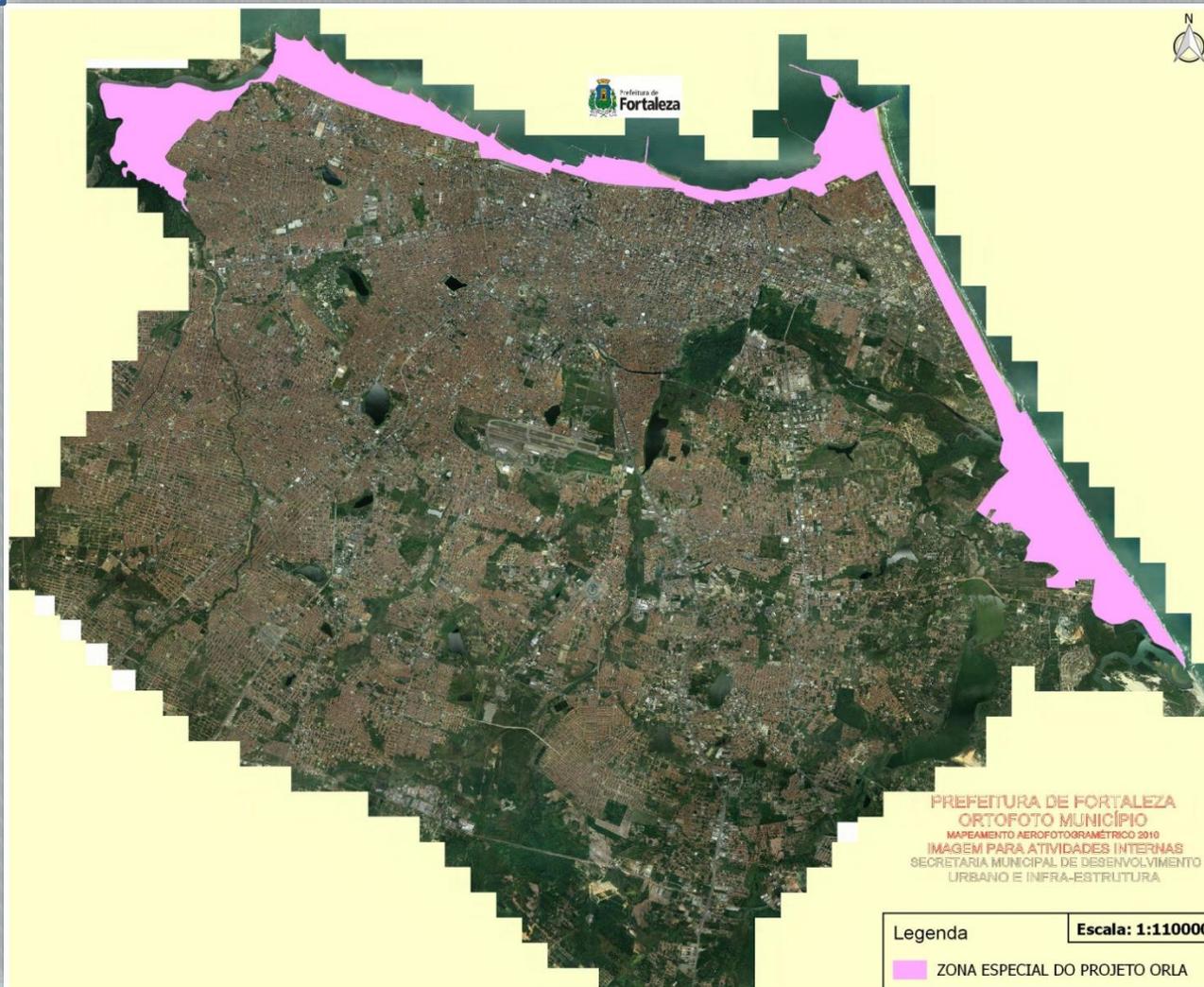
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:
▪ Transferência do direito de construir.

ANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

ZONAS ESPECIAIS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZEPO

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

Legenda

Escala: 1:110000

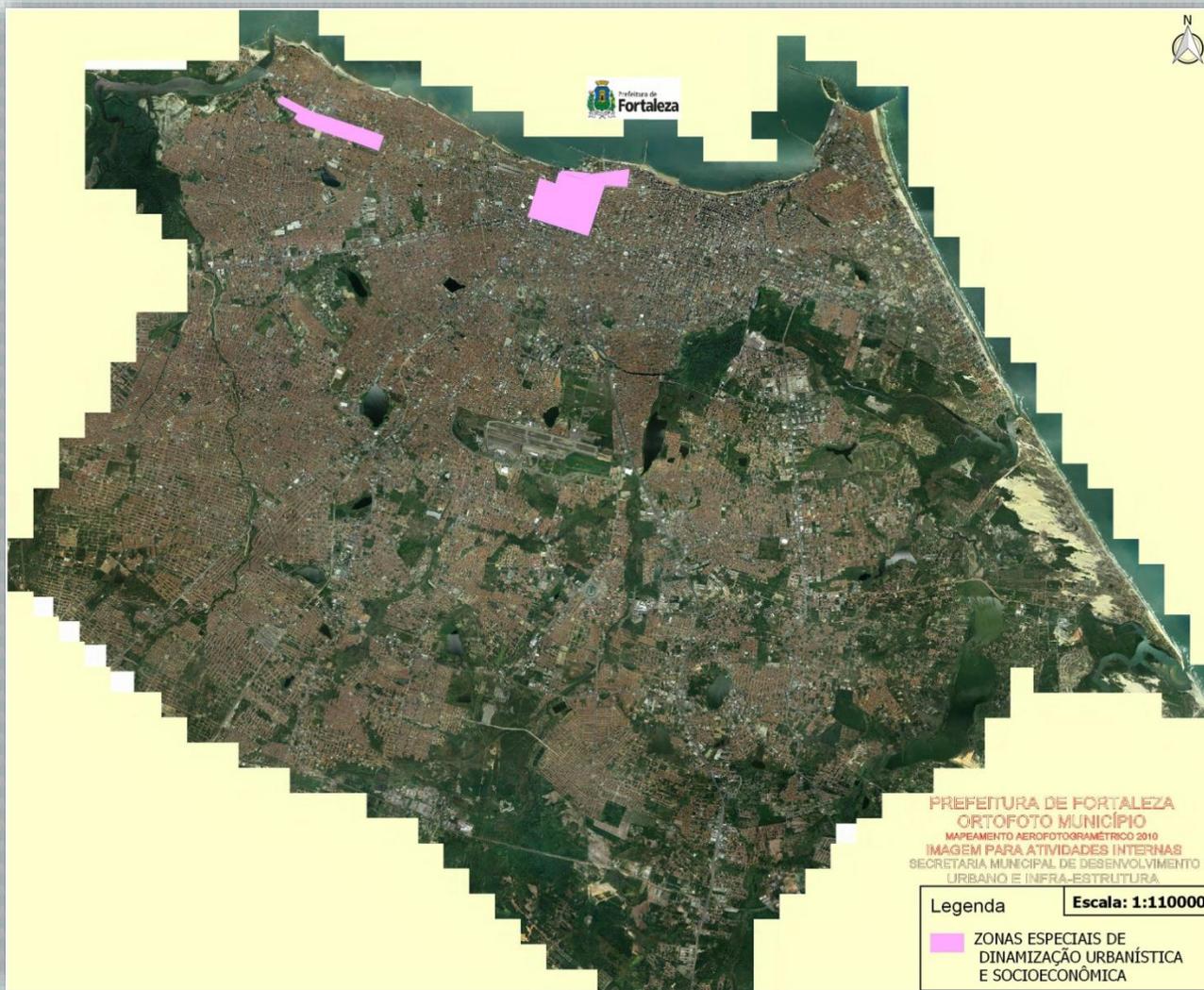
 ZONA ESPECIAL DO PROJETO ORLA

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

 ZONAS ESPECIAIS DE
DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA
E SOCIOECONÔMICA

ZEDUS

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

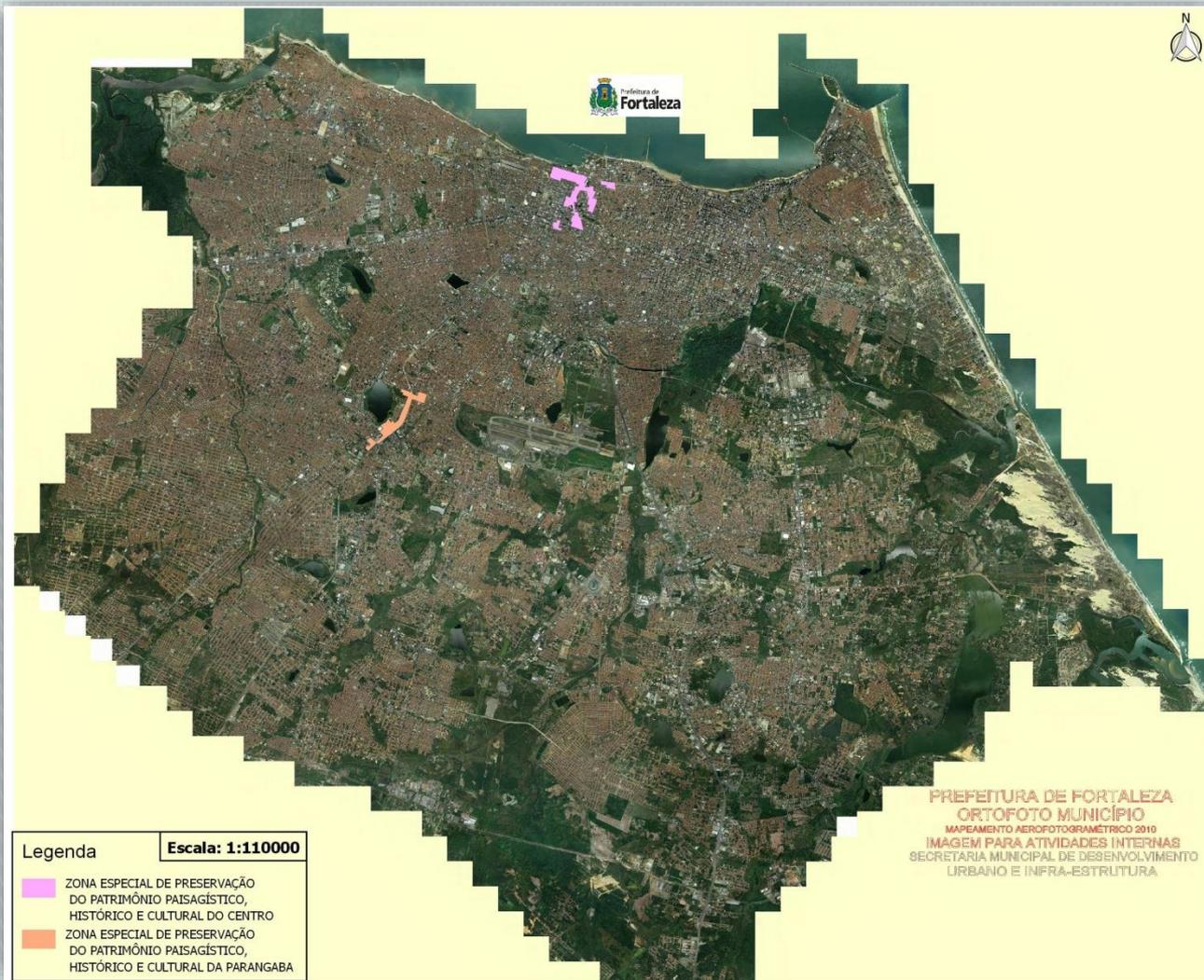
- Operação urbana consorciada
- Outorga onerosa do direito de construir.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

ZONAS ESPECIAIS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



ZEPH

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

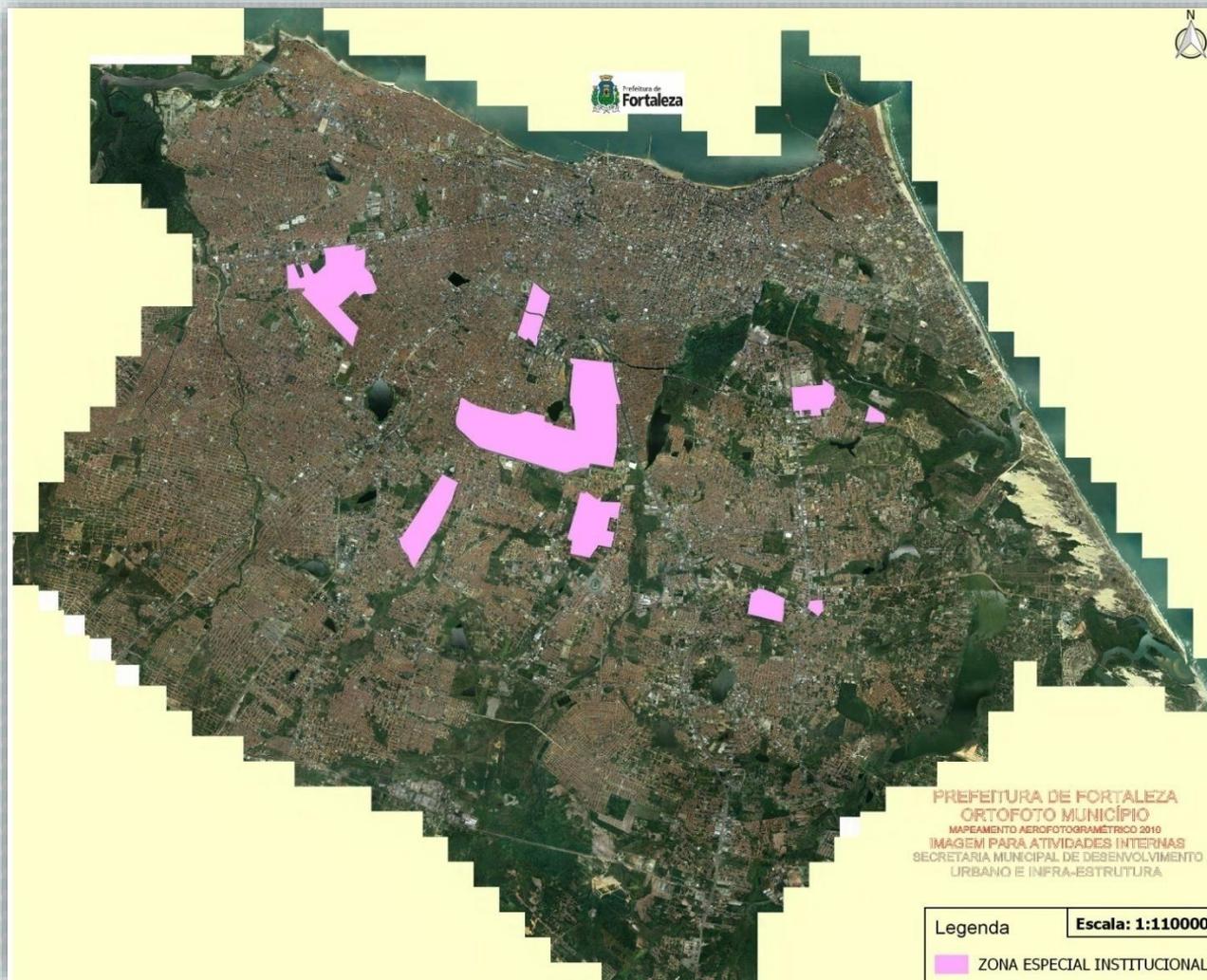
- Transferência do direito de construir.

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:

Em discussão e aprovação:

Código de Obras

Código de Posturas

Código Ambiental

Lei de Parcelamento

Regularização das Construções

**Outorga Onerosa de alteração
de Uso**

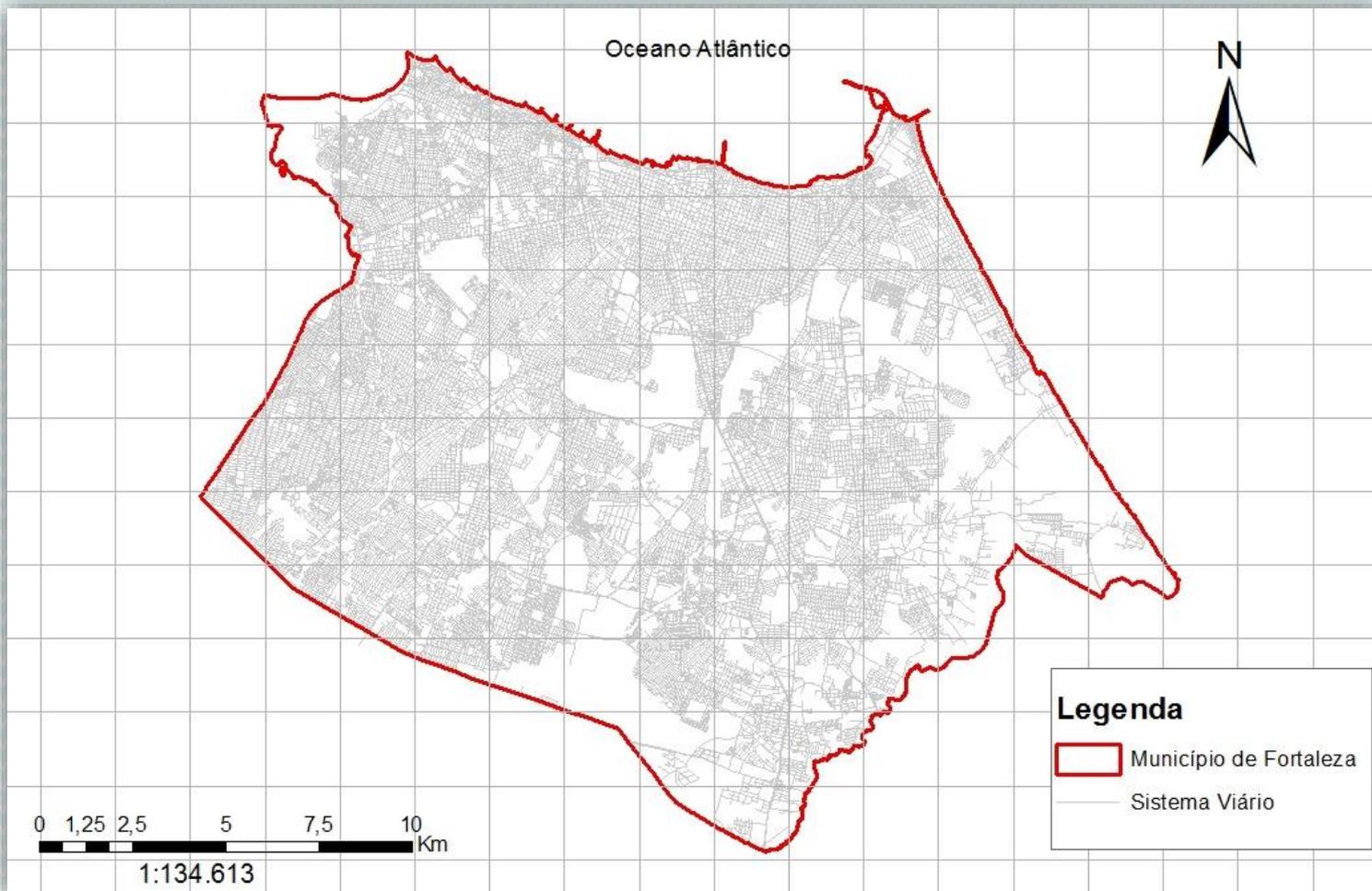
**Transferência do Direito de
Construir**

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

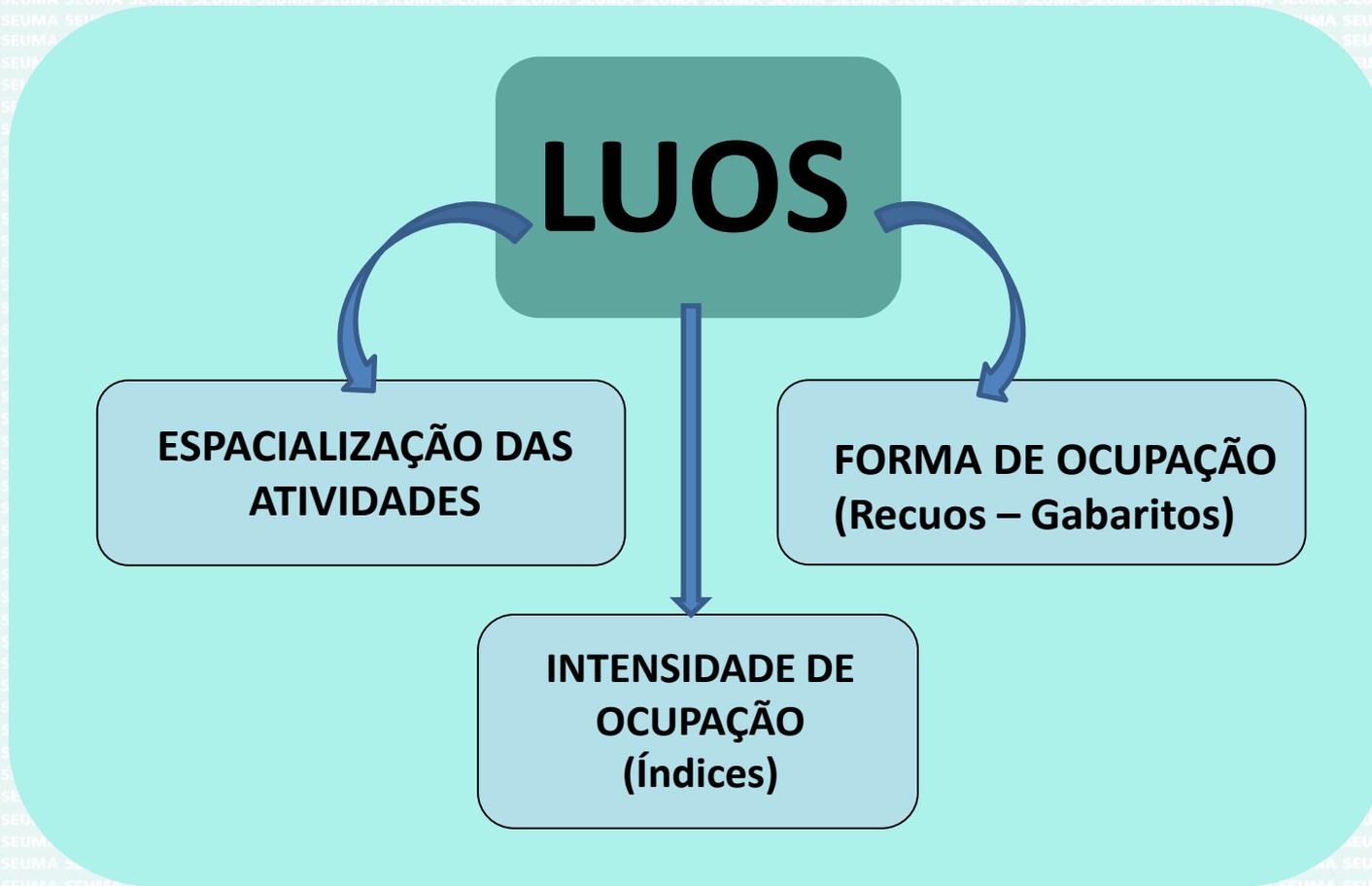
INDICADORES E
PARÂMETROS DE
Ocupação

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.

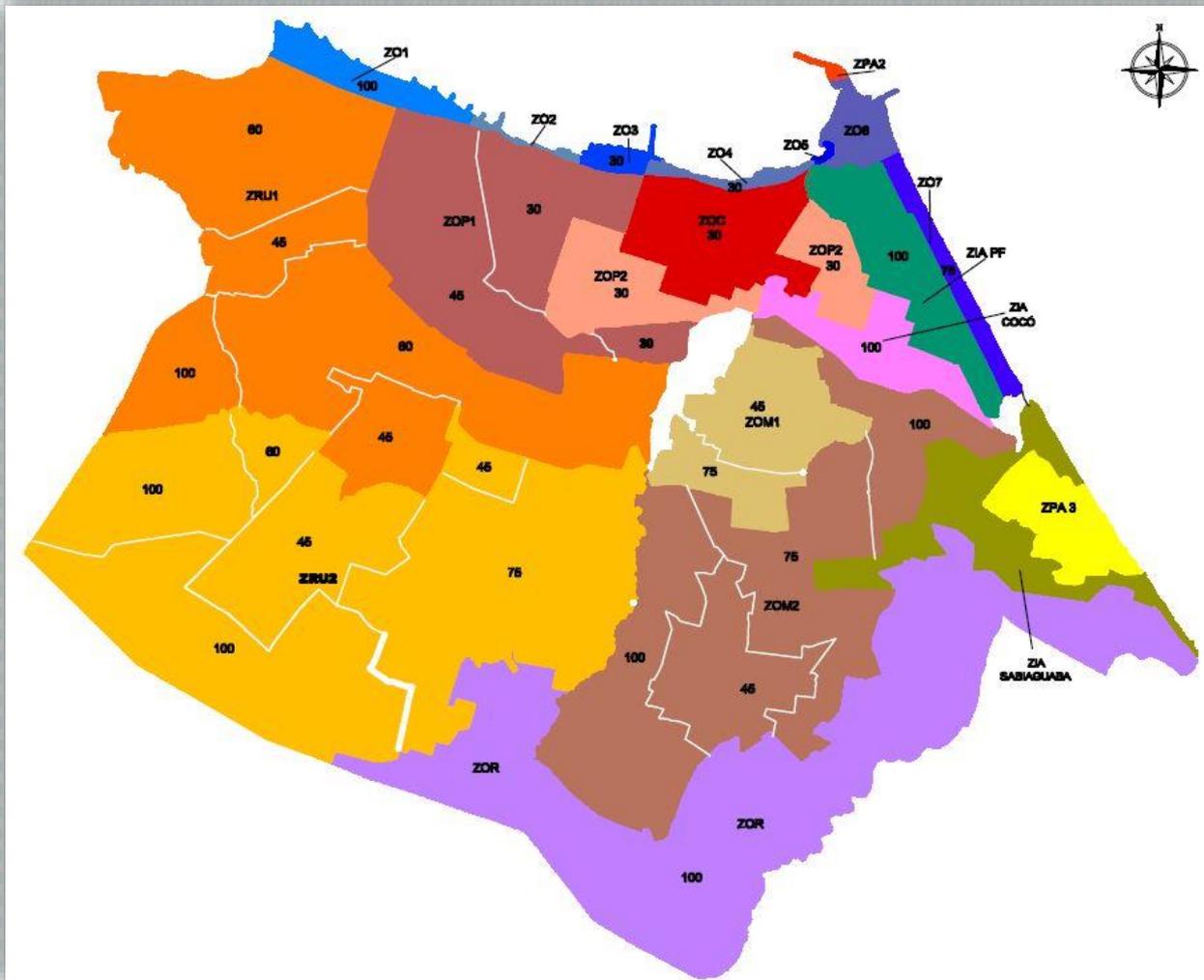
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

INDICADORES DE OCUPAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

FRAÇÃO DO LOTE



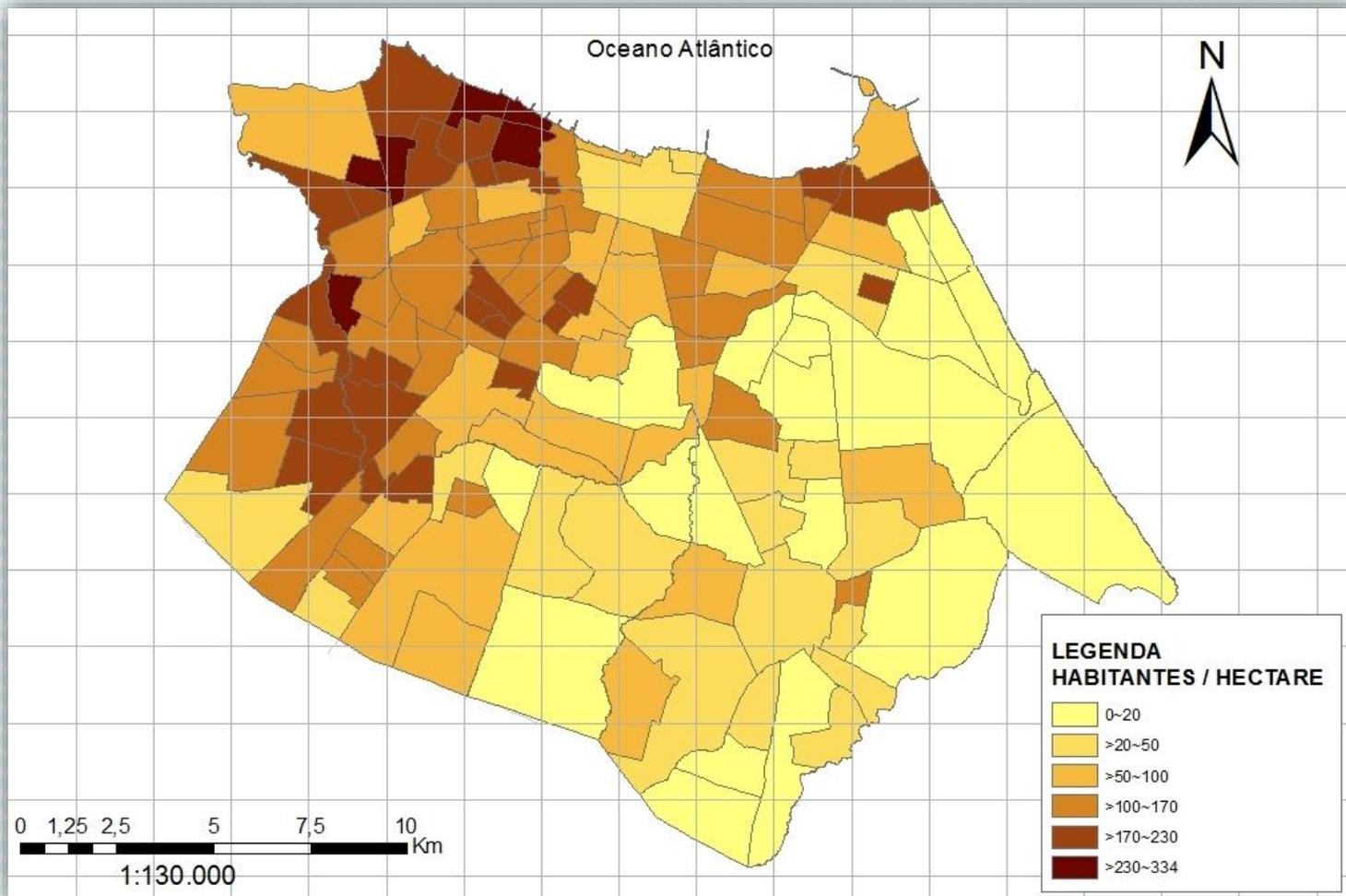
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

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

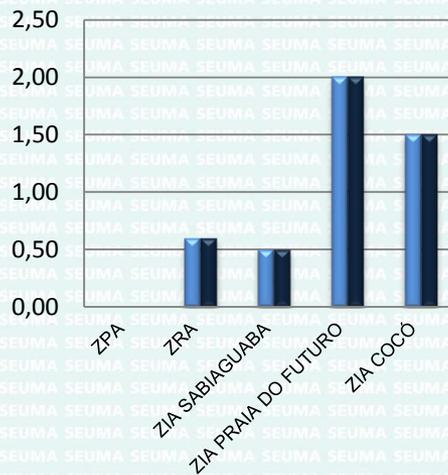
INDICADORES DE OCUPAÇÃO



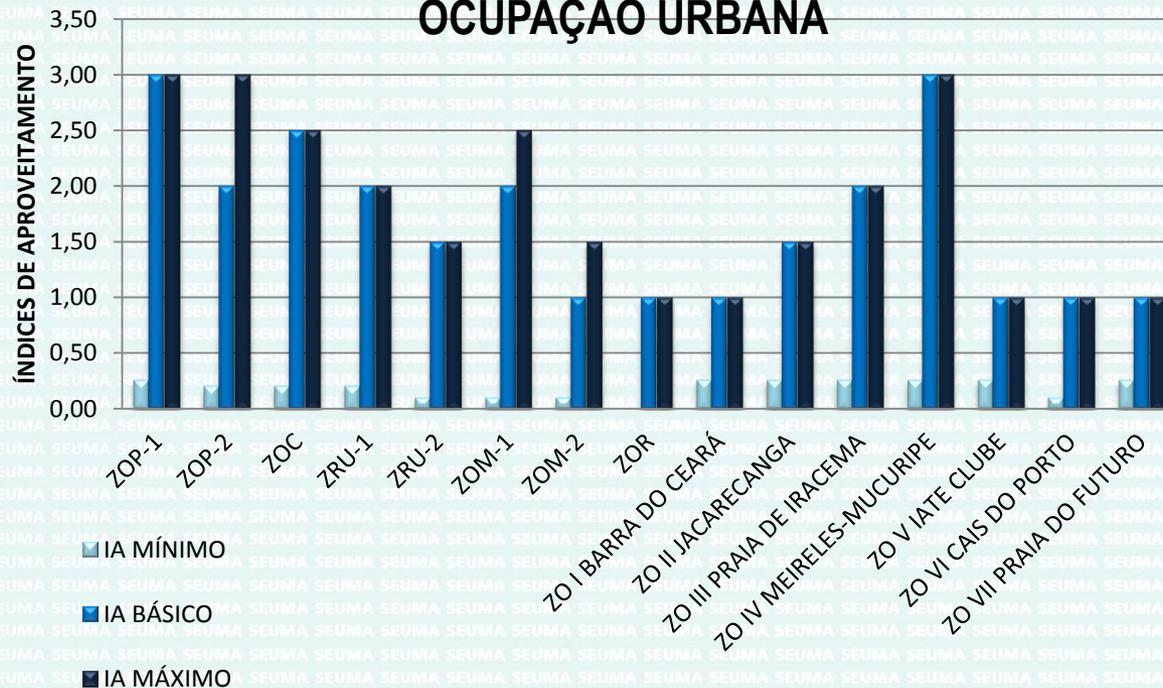
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



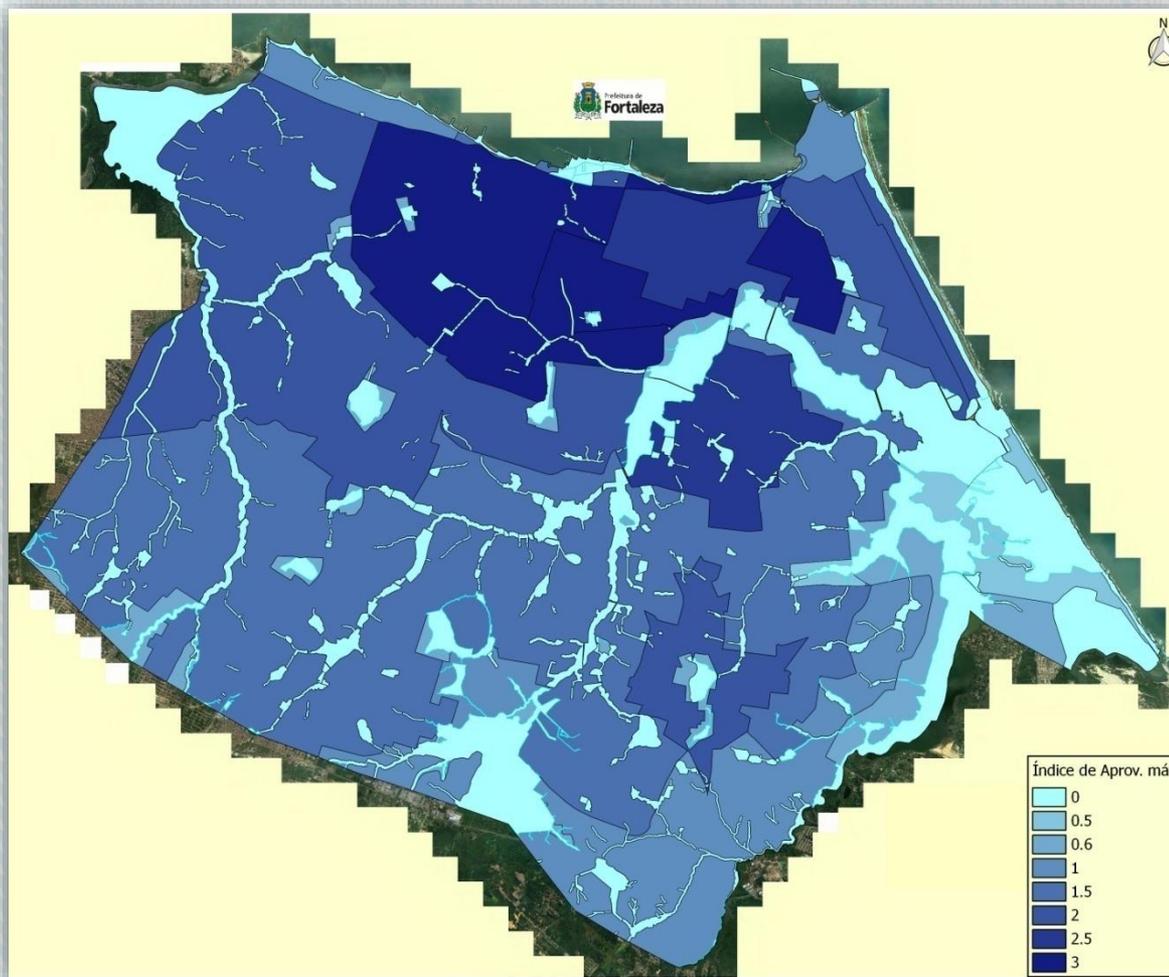
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

INDICADORES DE OCUPAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



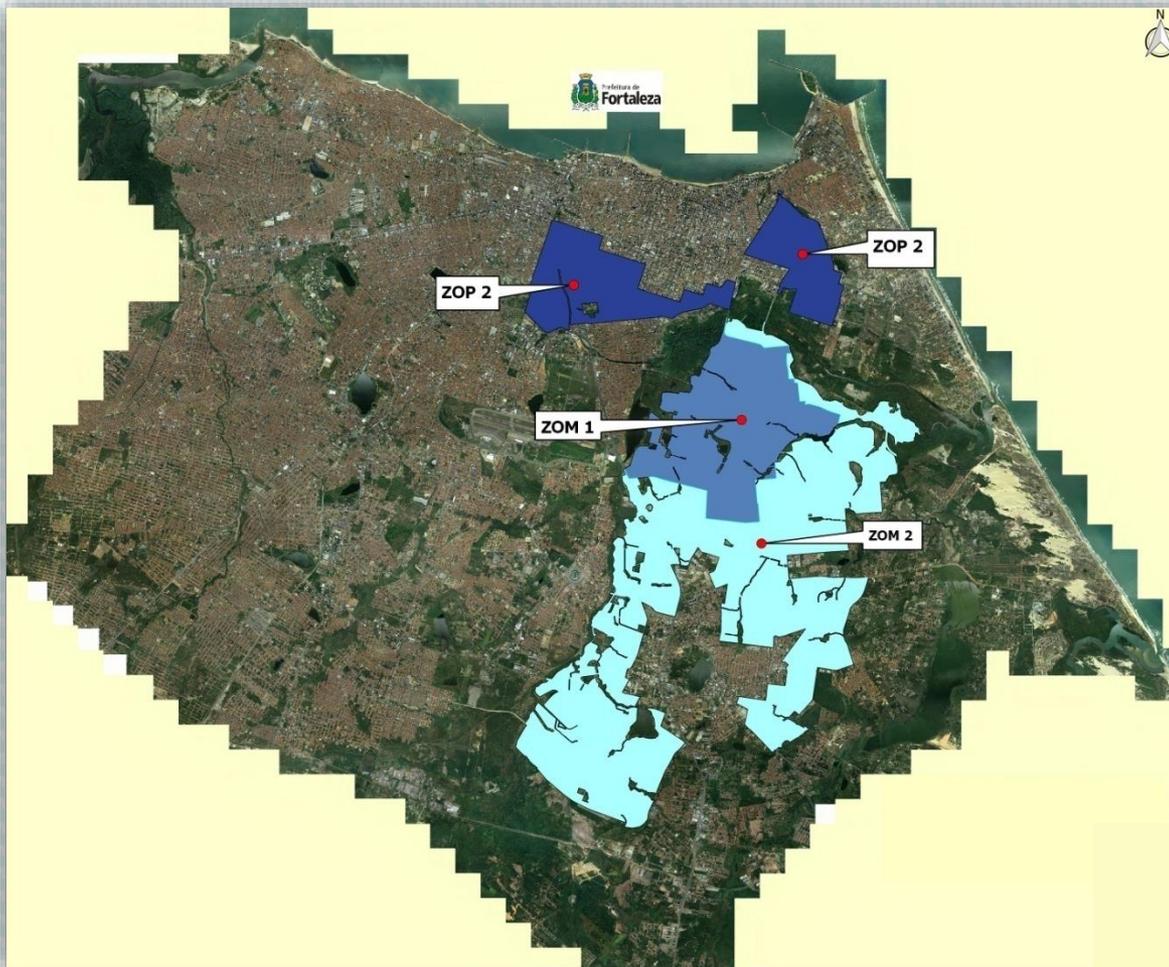
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

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.

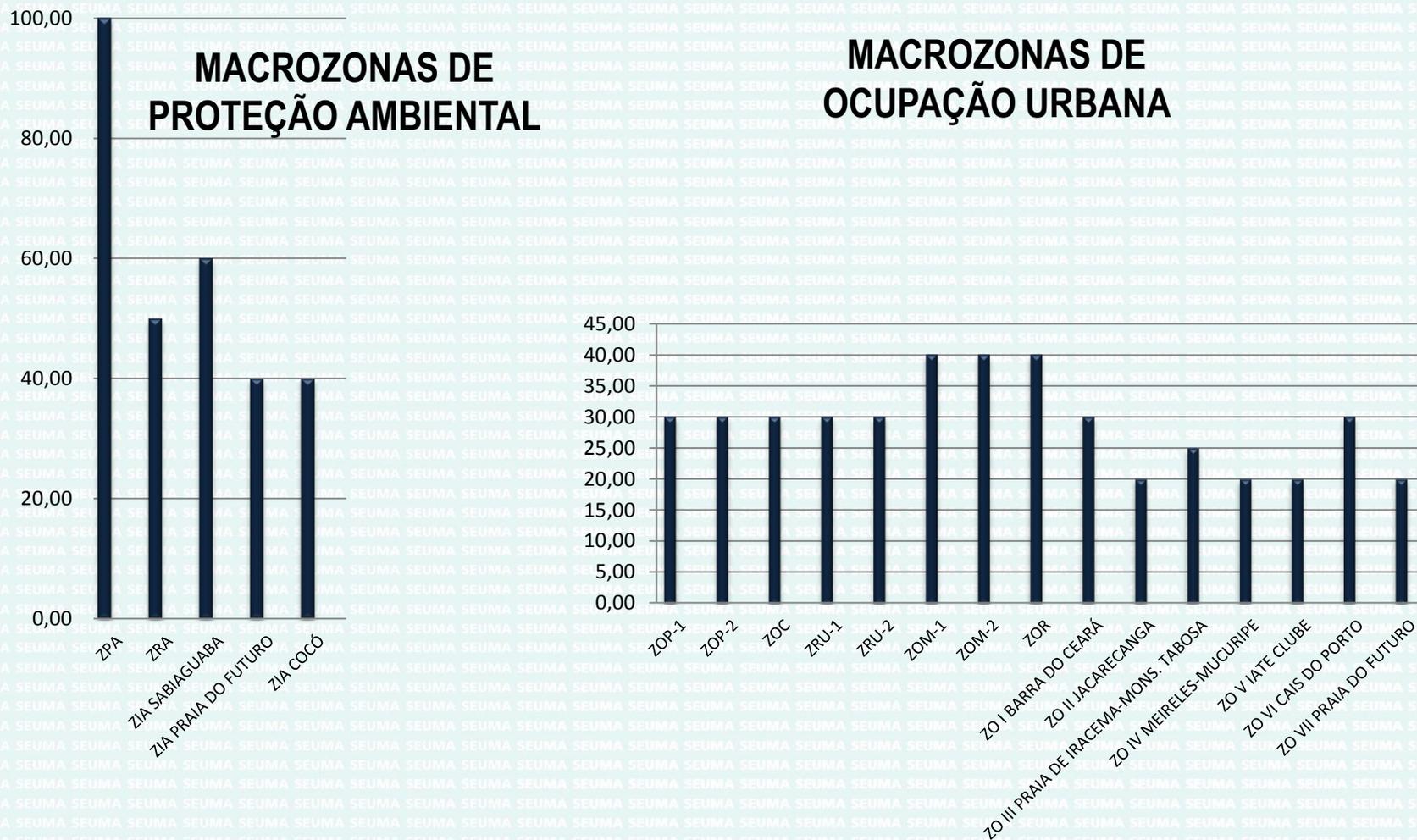
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

INDICADORES DE OCUPAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

TAXAS DE PERMEABILIDADE



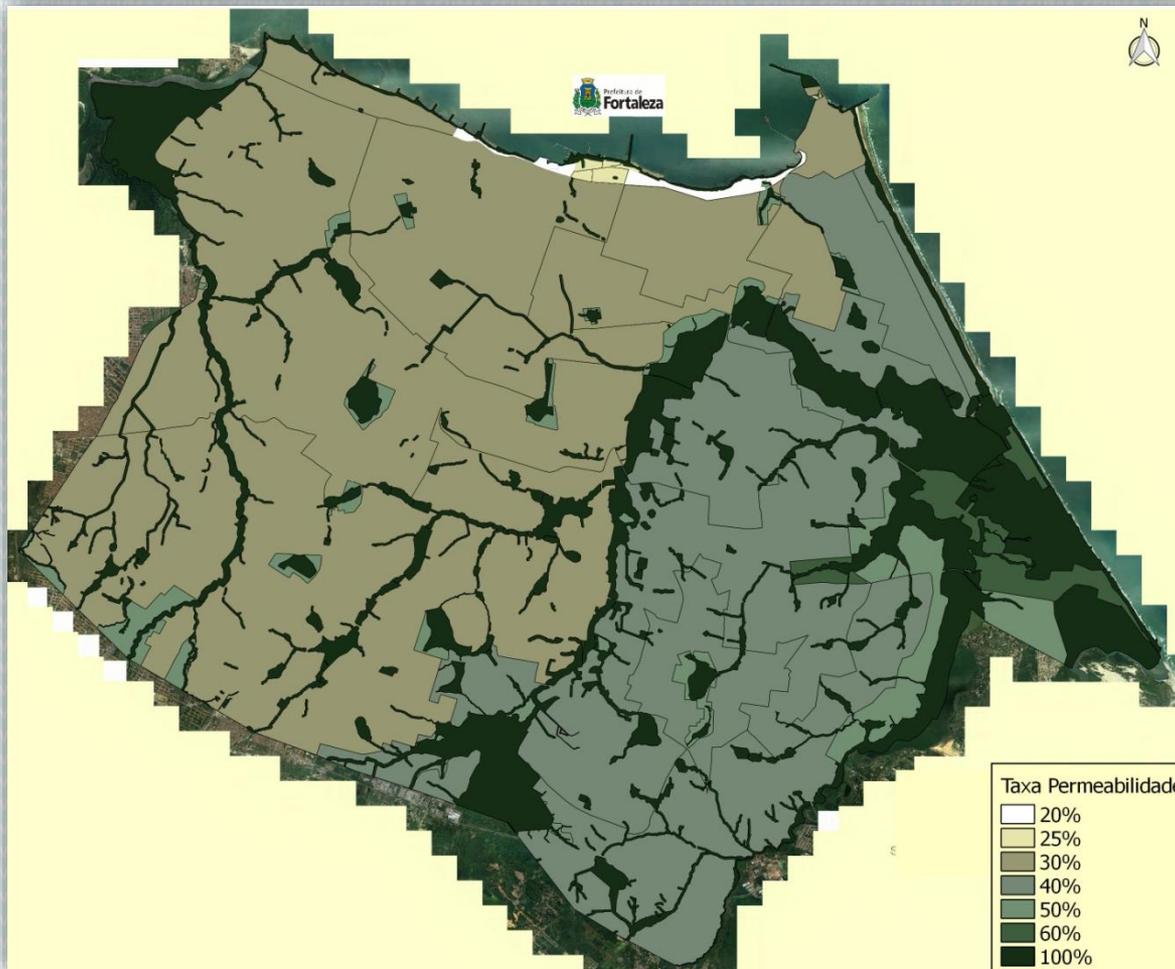
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

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

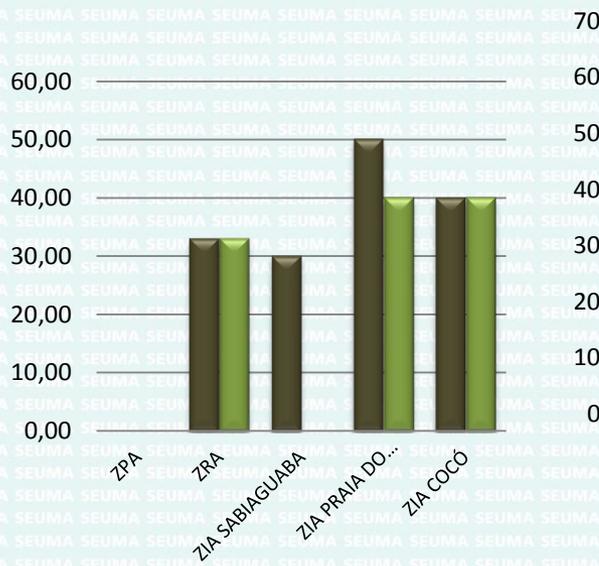
INDICADORES DE OCUPAÇÃO



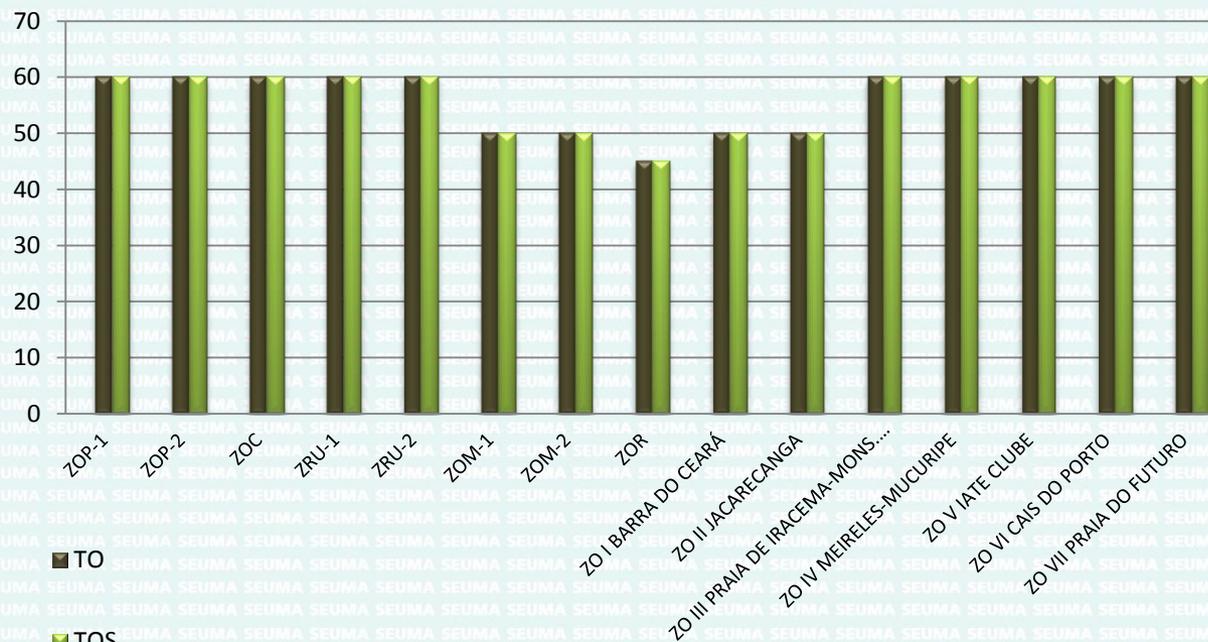
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

TAXAS DE OCUPAÇÃO

MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



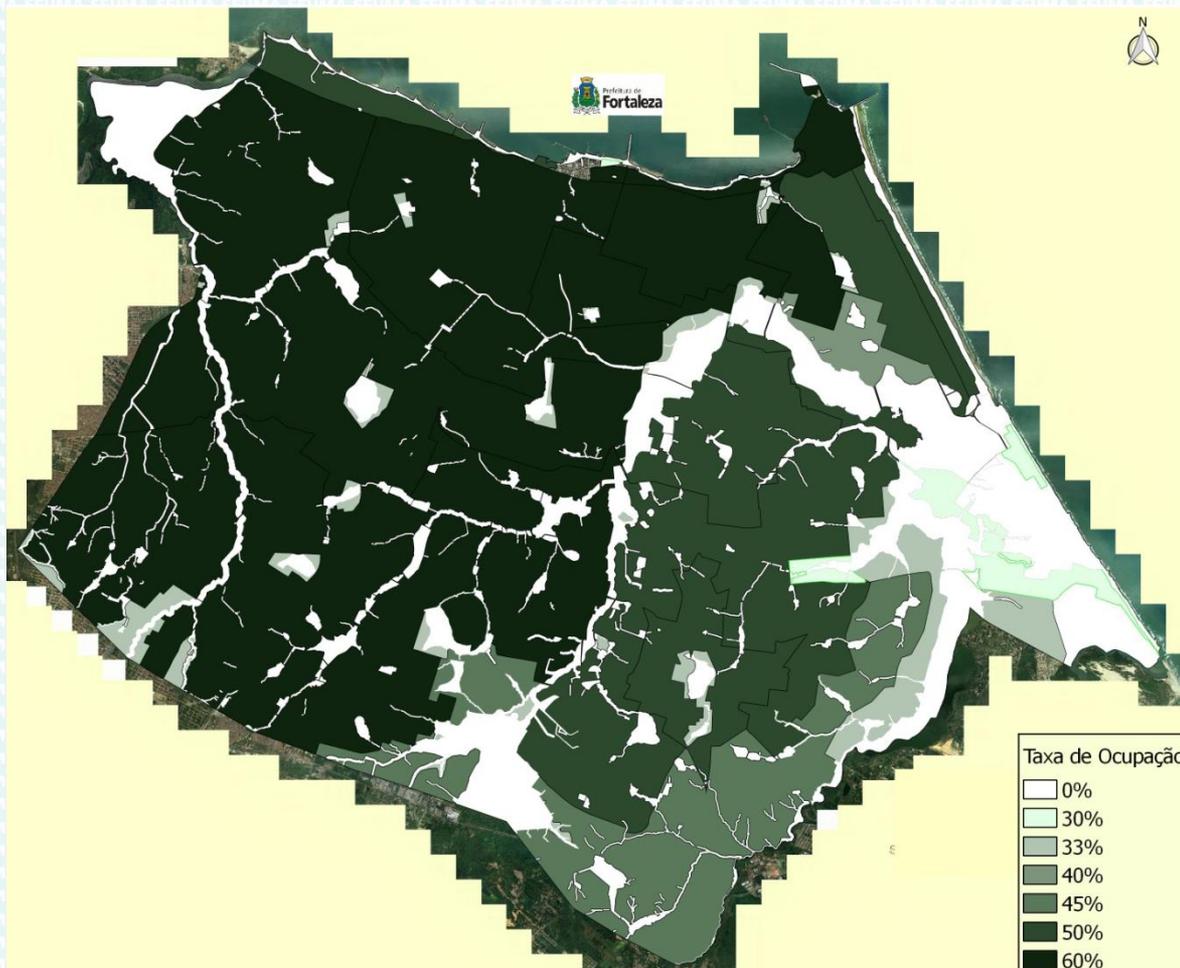
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

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

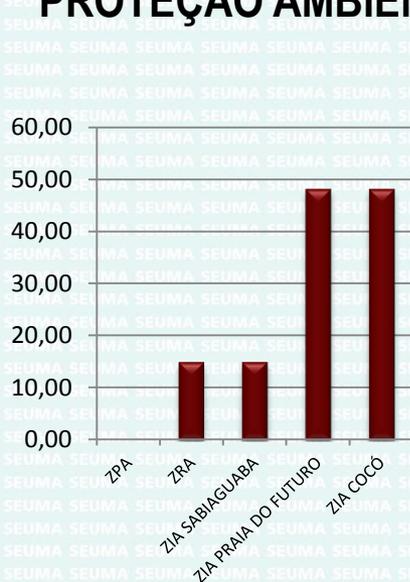
INDICADORES DE OCUPAÇÃO



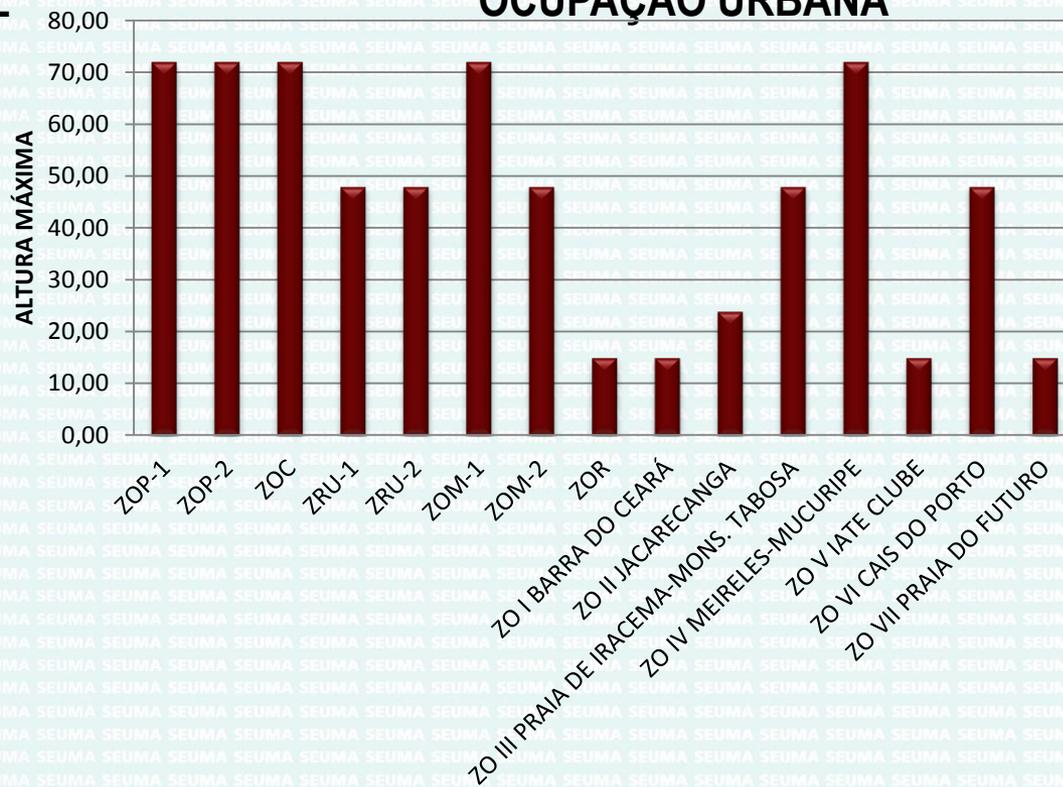
Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ALTURA MÁXIMA

MACROZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



MACROZONAS DE OCUPAÇÃO URBANA



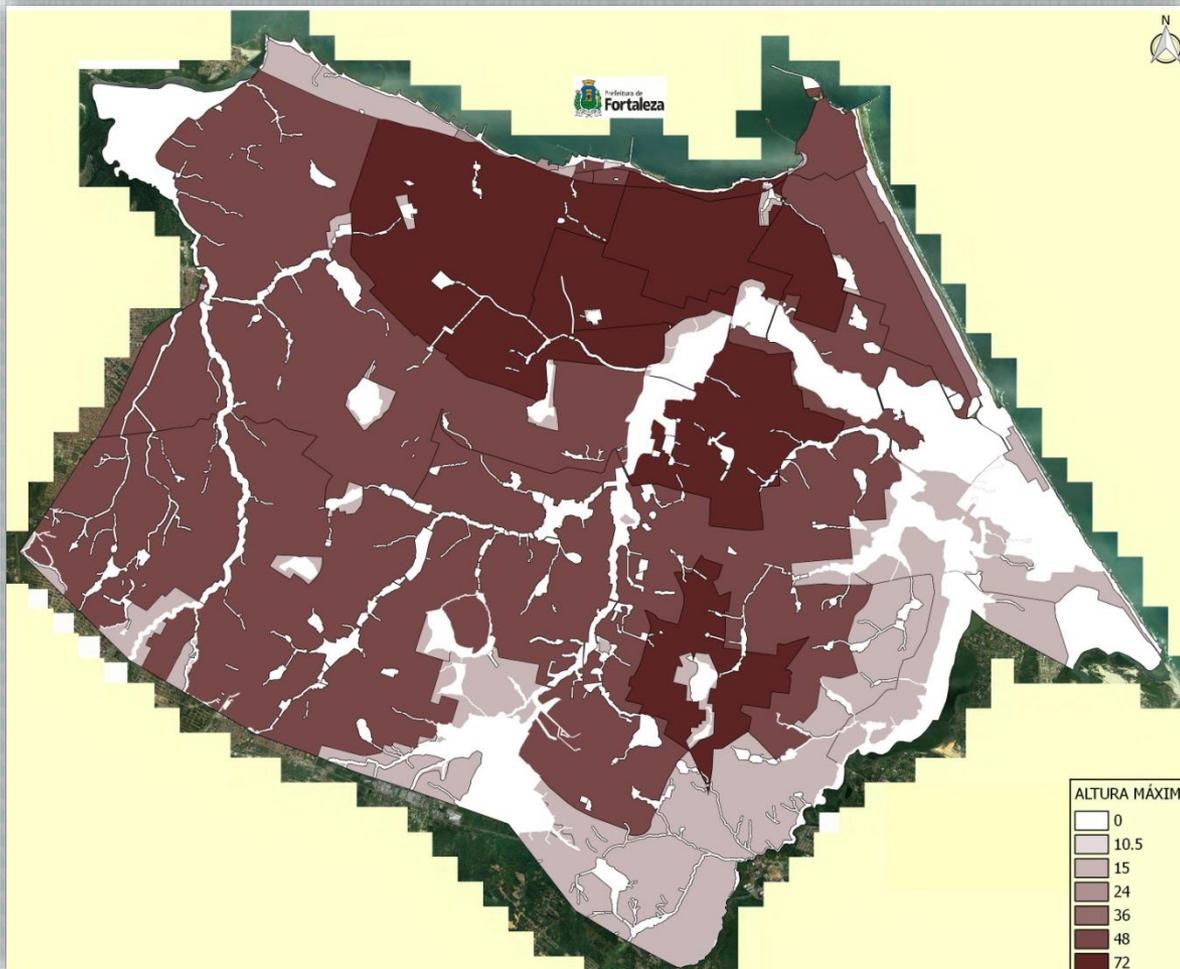
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

INDICADORES DE OCUPAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ALTURA MÁXIMA



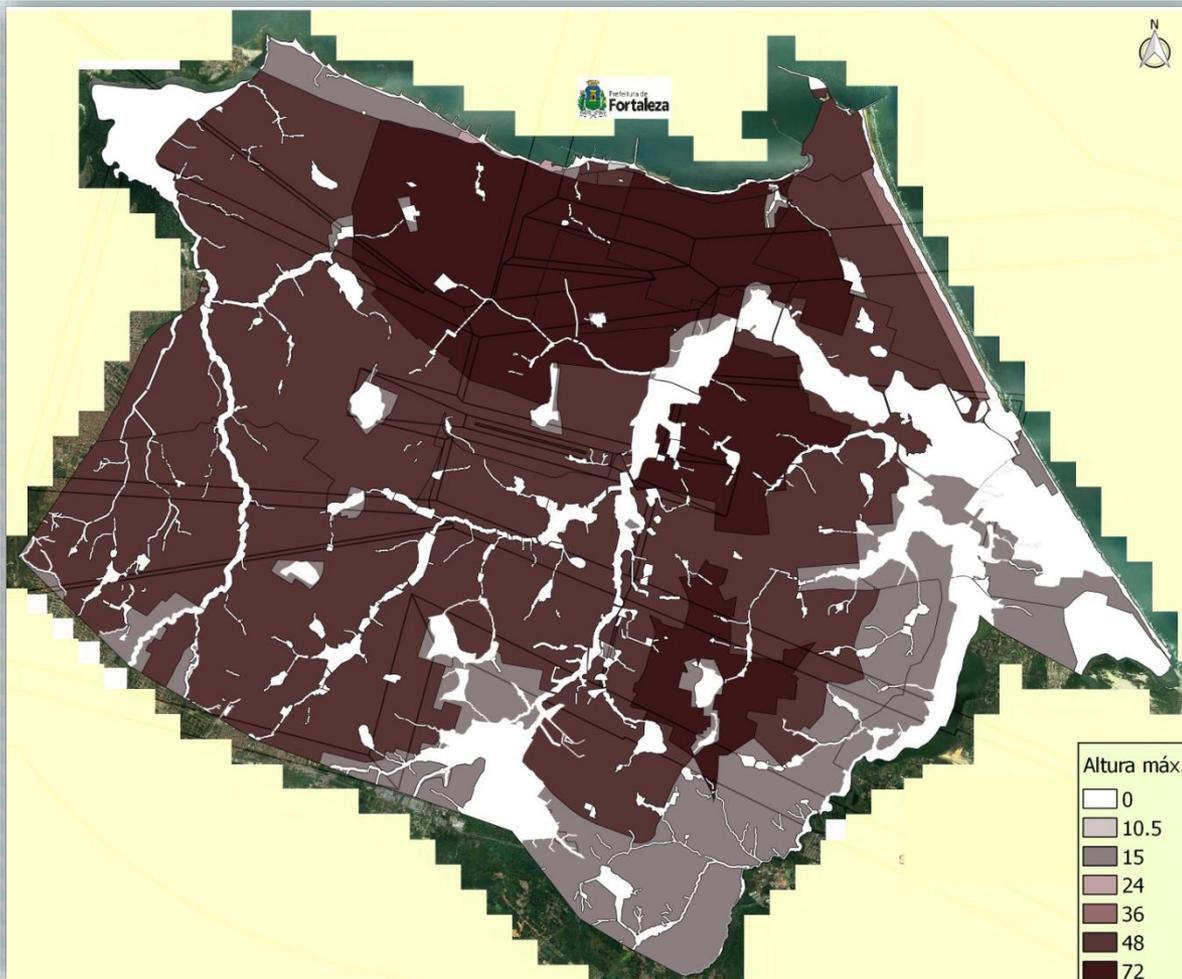
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP

INDICADORES DE OCUPAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

ALTURA MÁXIMA

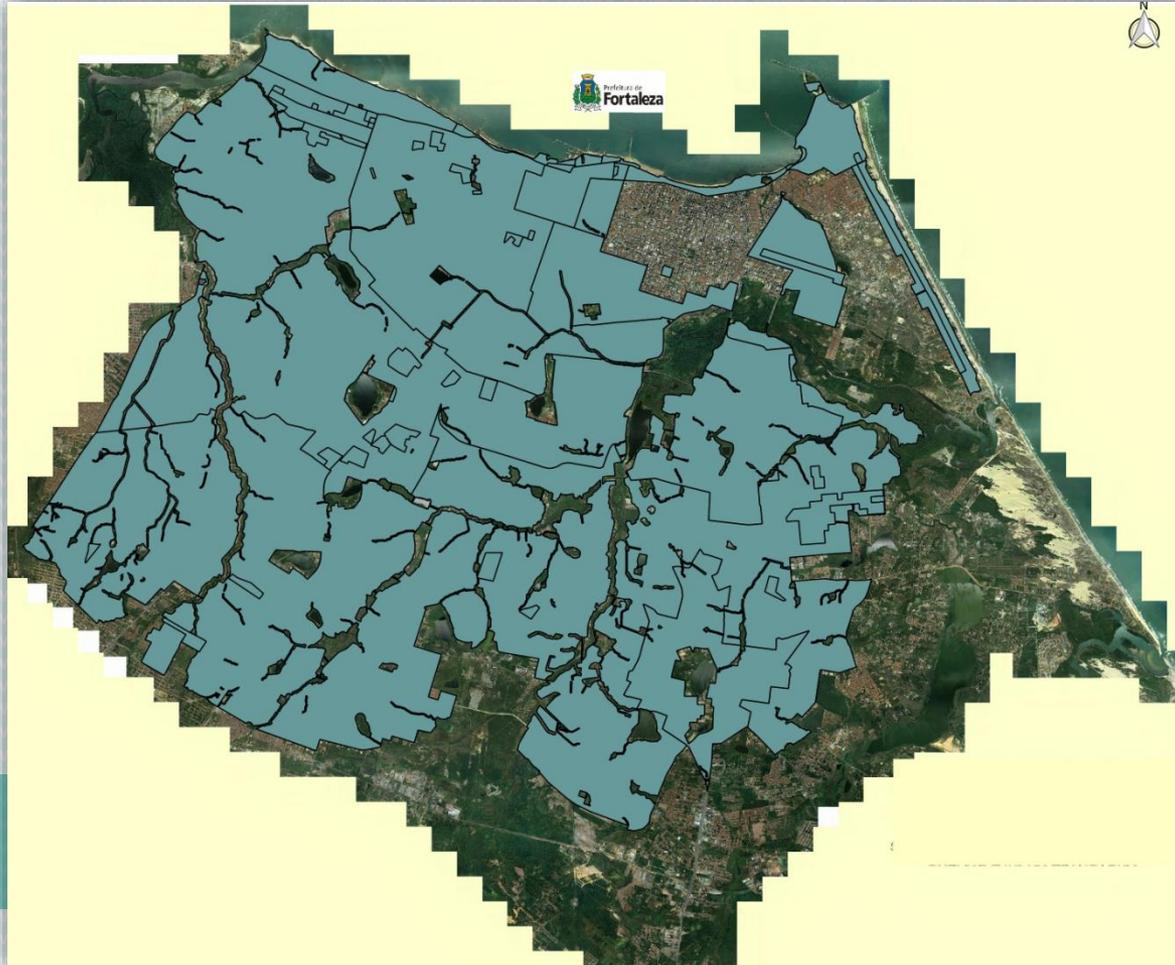


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

▶ OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



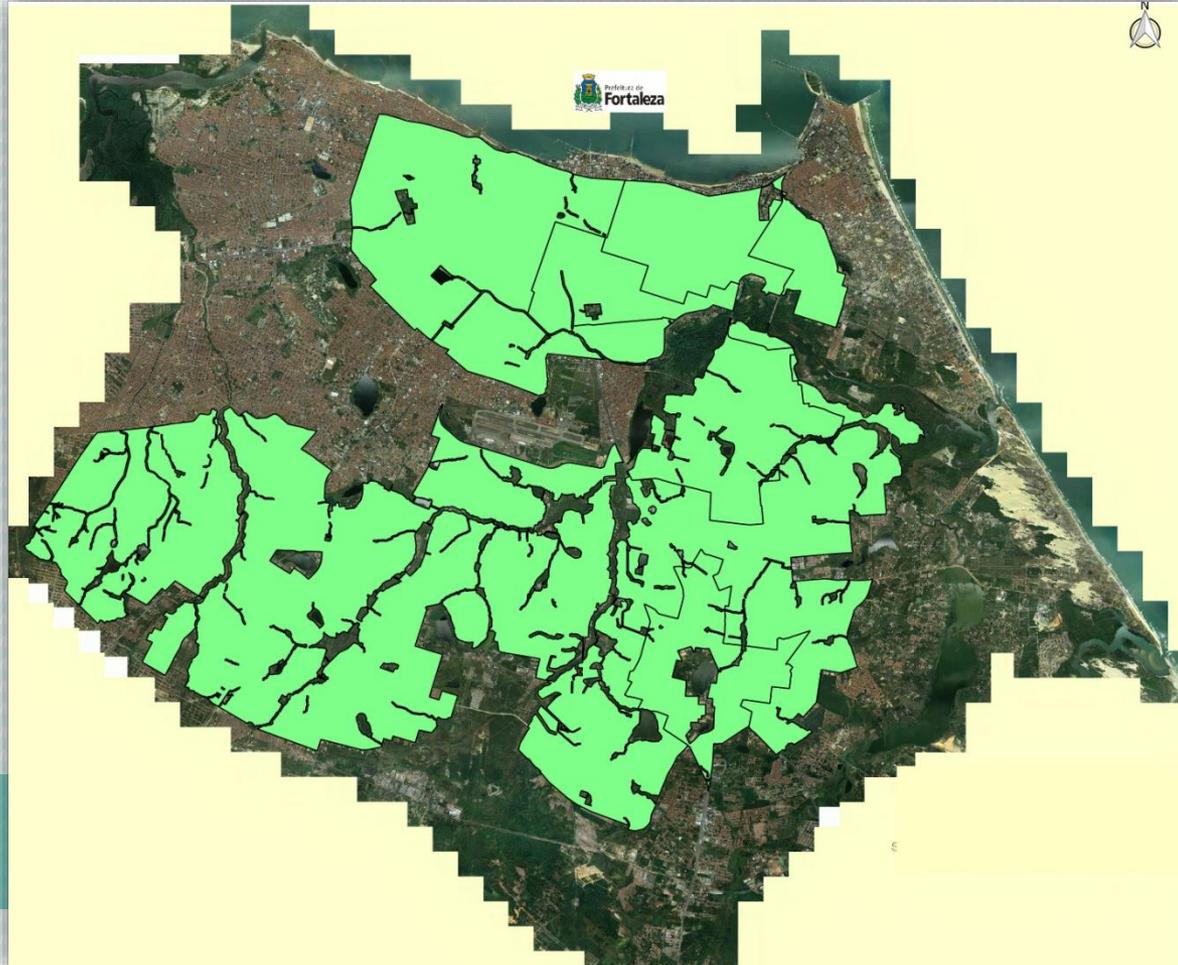
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

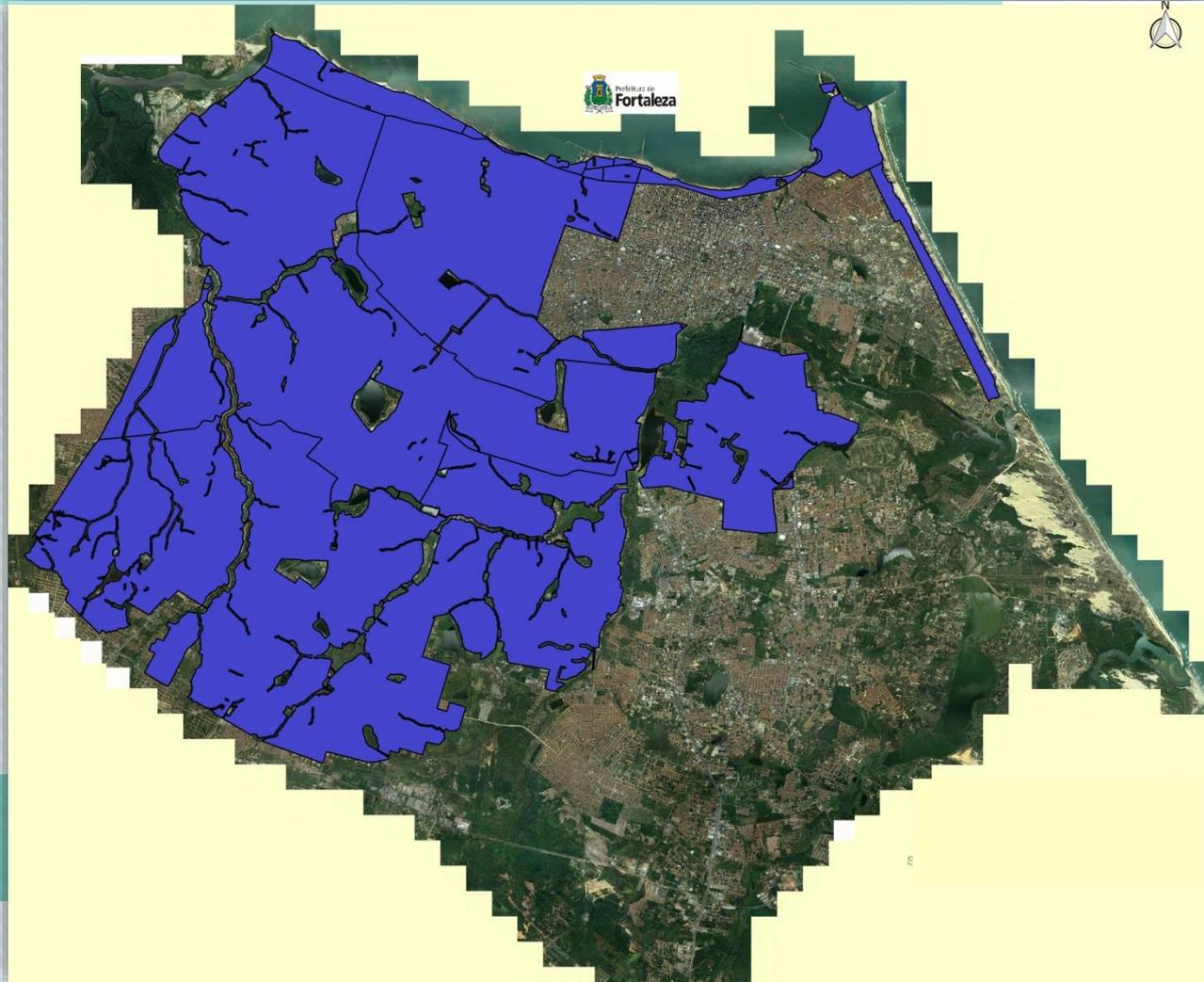


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

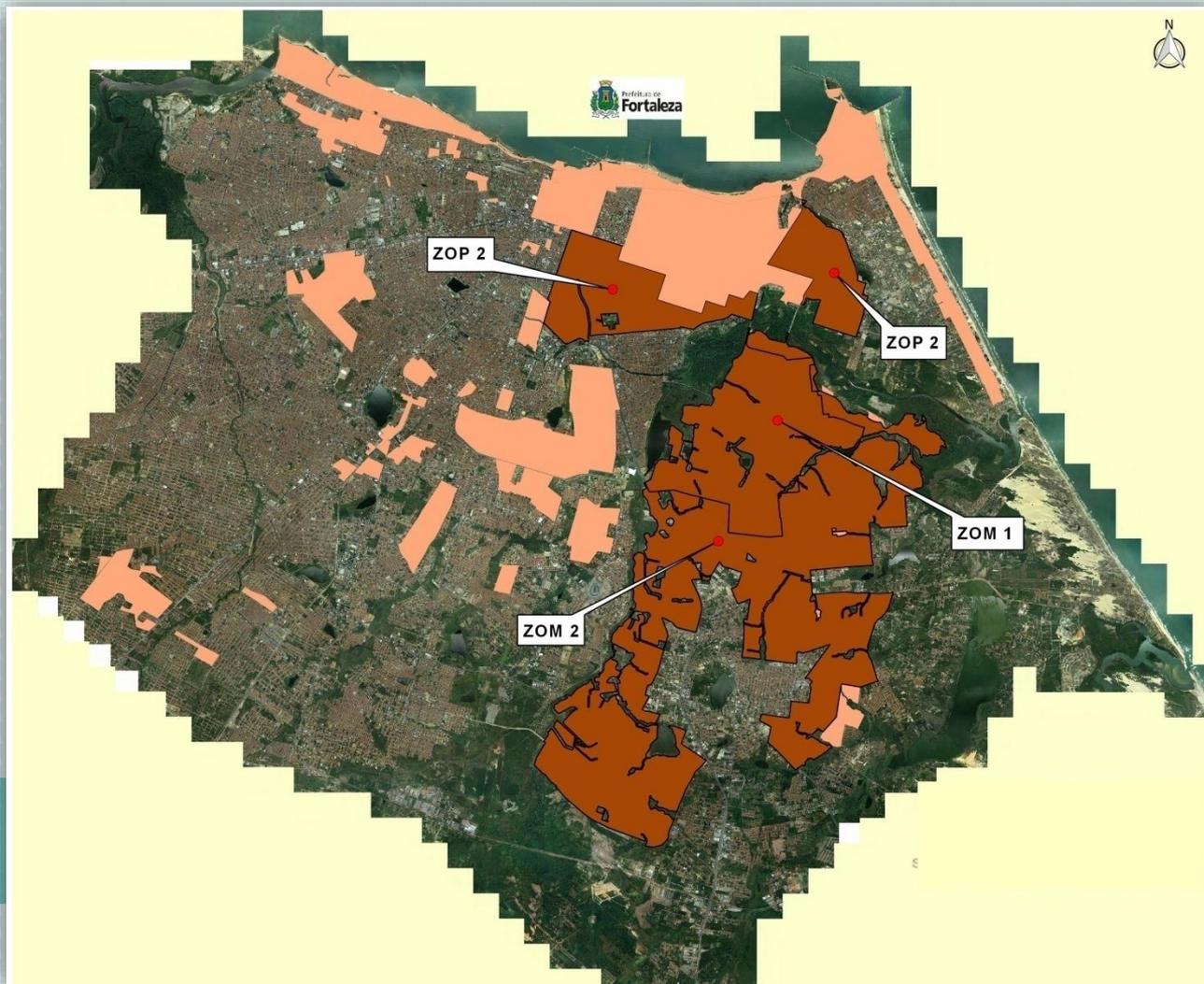


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO – PDP INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



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