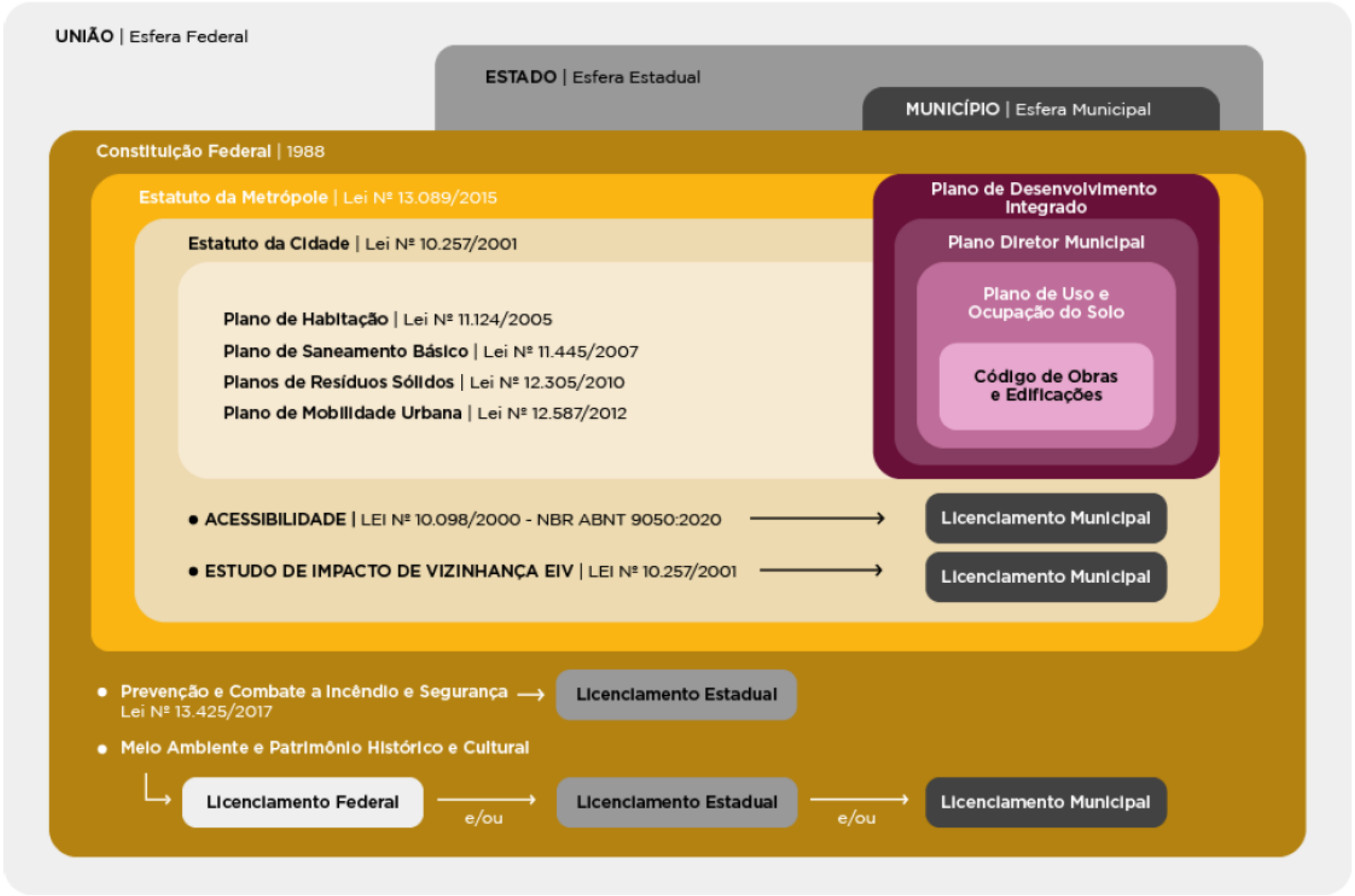
SEUMA

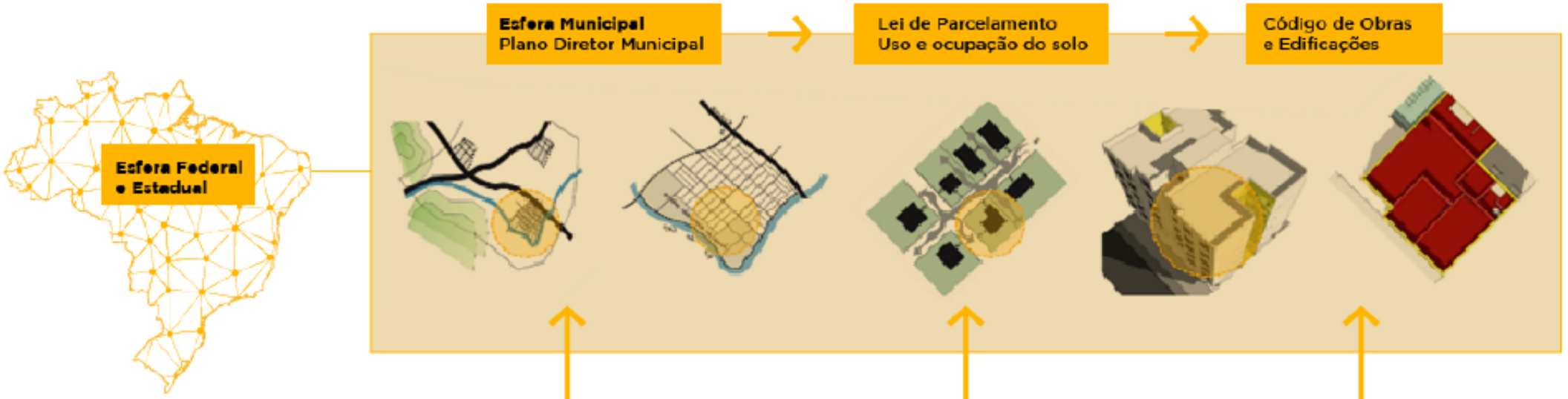
LEGISLAÇÃO URBANA MUNICIPAL

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e
Meio Ambiente



Fonte: Guia Orientativo de boas práticas para Códigos de Obras e Edificações, pag. 39

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES



Constituição Federal

- Estabelece poder de polícia ao Município para restringir e condicionar o uso e gozo dos bens e de propriedade, em benefício do bem estar geral.

Estatuto da Cidade
Lei Nº 10.257 | 2021

- Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e obriga o município desenvolver o **Plano Diretor** da cidade.

Licenciamentos Complementares

- Meio Ambiente
- Corpo de Bombeiros
- COMAER
- Vigilância Sanitária
- Patrimônio Histórico
- Patrimônio da União
- Concessionária Energia
- Concessionária Água

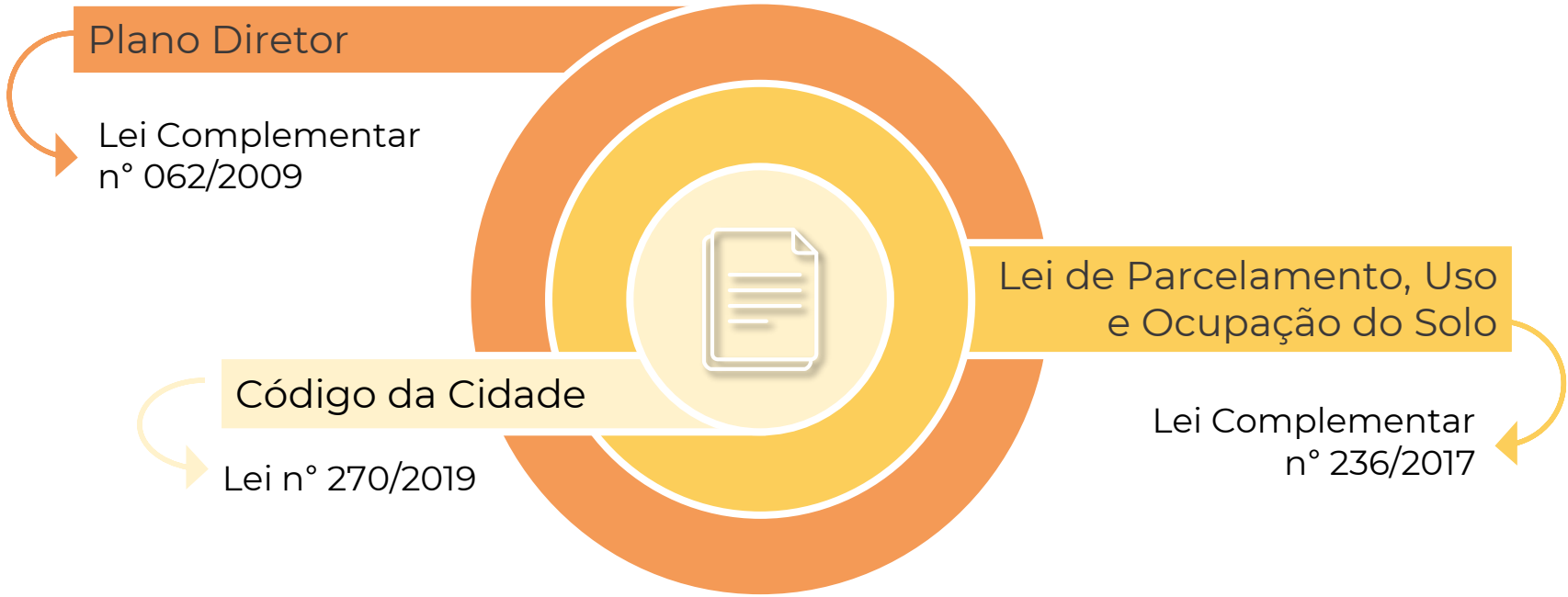
Normas Técnicas Brasileiras

- Edificações
- Segurança
- Acessibilidade



Fonte: Guia Orientativo de boas práticas para Códigos de Obras e Edificações, pag. 39

Legislação Urbana Municipal de Fortaleza



LEGISLAÇÃO URBANA

PLANO DIRETOR

Lei Complementar n° 062/2009

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e
Meio Ambiente

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título I

Dos Princípios da Política Urbana e dos Objetivos do Plano Diretor

I. PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

II. DOS OBJETIVOS

Art. 3º - São princípios da Política Urbana:

I - as funções socioambientais da cidade;

II - a função social da propriedade;

III - a gestão democrática da cidade;

IV - a equidade.

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título II

Das Diretrizes e Ações Estratégicas das Políticas Setoriais

I. **DA POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

II. DA POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS

III. **DA POLITICA DE MEIO AMBIENTE**

IV. **DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

V. DA POLÍTICA DE DEFESA CIVIL

VI. **DA POLÍTICA DE MOBILIDADE**

VII. **DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

VIII. **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

IX. DA POLÍTICA DE TURISMO

X. **DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título II

Das Diretrizes e Ações Estratégicas das Políticas Setoriais

I. **DA POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

II. DA POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS

III. **DA POLITICA DE MEIO AMBIENTE** →

IV. **DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

V. DA POLÍTICA DE DEFESA CIVIL

VI. **DA POLÍTICA DE MOBILIDADE**

VII. **DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

VIII. **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

IX. DA POLÍTICA DE TURISMO

X. **DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**

- ✓ Regulação do Uso e Ocupação do Solo
- ✓ Do uso, preservação e conservação da biodiversidade
- ✓ Do controle da qualidade ambiental
- ✓ Do Monitoramento dos recursos hídricos
- ✓ Da Educação Ambiental
- ✓ O sistema municipal de meio ambiente

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título II

Das Diretrizes e Ações Estratégicas das Políticas Setoriais

I. **DA POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

II. DA POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS

III. **DA POLITICA DE MEIO AMBIENTE**

IV. **DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

V. DA POLÍTICA DE DEFESA CIVIL

VI. **DA POLÍTICA DE MOBILIDADE** →

VII. **DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

VIII. **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

IX. DA POLÍTICA DE TURISMO

X. **DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**

- ✓ Acessibilidade
- ✓ Sistema de Circulação
- ✓ Sistema Viário
- ✓ Sistema de Transporte

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título III

Do Ordenamento Territorial

I. DO MACROZONEMANETO
II. DO MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
III. DO MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA
IV. ZONAS ESPECIAIS
V. DO SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA
VI. DO PARCELAMENTO DO SOLO
VII. DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
VIII. DOS CONDOMÍNIOS
IX. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
X. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- ✓ Subdivide em Zonas e Zonas Especiais
- ✓ Estabelece o objetivo de cada Zona
- ✓ Estabelece os Instrumentos aplicáveis na Zona
- ✓ Estabelece os parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO SOLO

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título IV

Do Sistema Municipal Integrado de Planejamento Urbano, Gestão e Participação Democrática e de Desenvolvimento Sustentável

I. COMPOSIÇÃO E OBJETIVOS

II. INSTRUMENTOS DA GESTÃO

- ✓ Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
- ✓ Estudo de Impacto de Vizinhança

III. INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

- ✓ Audiências, Debates e Consultas Públicas
- ✓ Iniciativa Popular, do Veto, do Plebiscito e do Referendo
- ✓ Orçamento Participativo
- ✓ Sistema de Informações Municipais (SIM)

Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDP /2009

Estrutura

Título V

Das Disposições Finais e Transitórias

Dentre as disposições finais, destaca-se a determinação para a criação de **instrumentos normativos**, como:

- ✓ **Lei de Parcelamento do Solo;**
- ✓ **Lei de Uso e Ocupação do Solo;**
- ✓ **Código Municipal Ambiental;**
- ✓ **Código de Obras e Edificações**;
- ✓ Plano Municipal de Habitação
- ✓ Plano Municipal de Saneamento
- ✓ Definição de parâmetros para Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural e para Zona de Orla;
- ✓ Classificação das Habitações de Interesse Social
- ✓ Outros

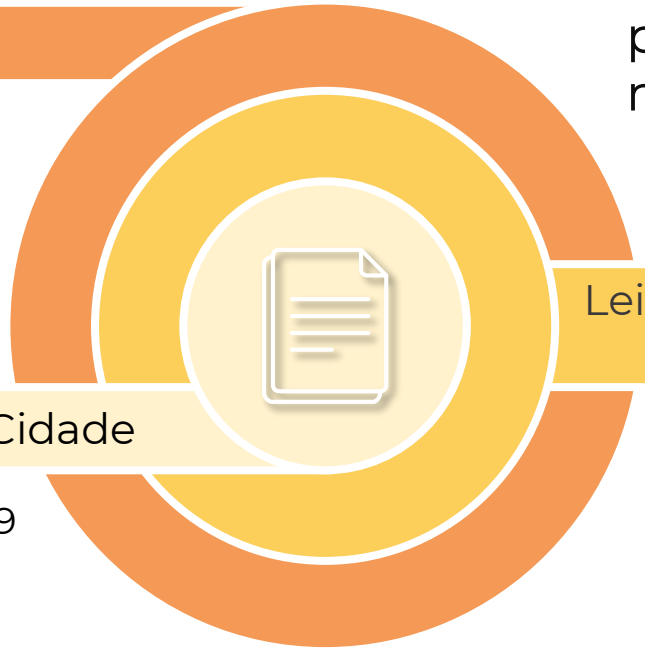
Legislação Urbana Municipal de Fortaleza

Política urbana municipal
Diretrizes ambientais e urbanas

Plano Diretor

Lei Complementar
n° 062/2009

Manual de utilização da terra urbana
Definição do sistema viário e um olhar para a formação de quadras e lotes, e normatização “do edifício pra fora”



Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Lei Complementar
n° 236/2017

Código da Cidade

Lei n° 270/2019

Manual do Cidadão
Um olhar do “edifício pra dentro” e do “cidadão para fora”

LEGISLAÇÃO URBANA

LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar n° 236/2017



Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e
Meio Ambiente

LPUOS
Estrutura

Título I
Do Ordenamento Territorial
Diretrizes e estratégias.

Título II
Do Zoneamento Urbano
Zoneamento definido no PDP.

Título III
Do Parcelamento do Solo
Formas e normas para o parcelamento e reparcelamento do solo.

Título IV
Do Uso e da Ocupação do Solo
Diretrizes e normas gerais e específicas.

Título V
Do Sistema Viário e do Estacionamento
Classificação e dimensionamento.

Título VI
Do Exercício do Poder de Polícia
Articulação dos atos do poder de polícia.

Título VII
Das Disposições Finais e Transitórias
Regulamentações específicas.

Anexos
Tabelas orientativas, detalhamentos e representações necessárias à compreensão da leguslação.

LPUOS

Título I

Do Ordenamento Territorial

Art. 1. Esta Lei Complementar regulamenta **o parcelamento, o uso e a ocupação do solo**, em conformidade com o zoneamento, os parâmetros urbanos e as disposições contidas na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR).

PLANEJAMENTO

ORDENAMENTO

CONTROLE

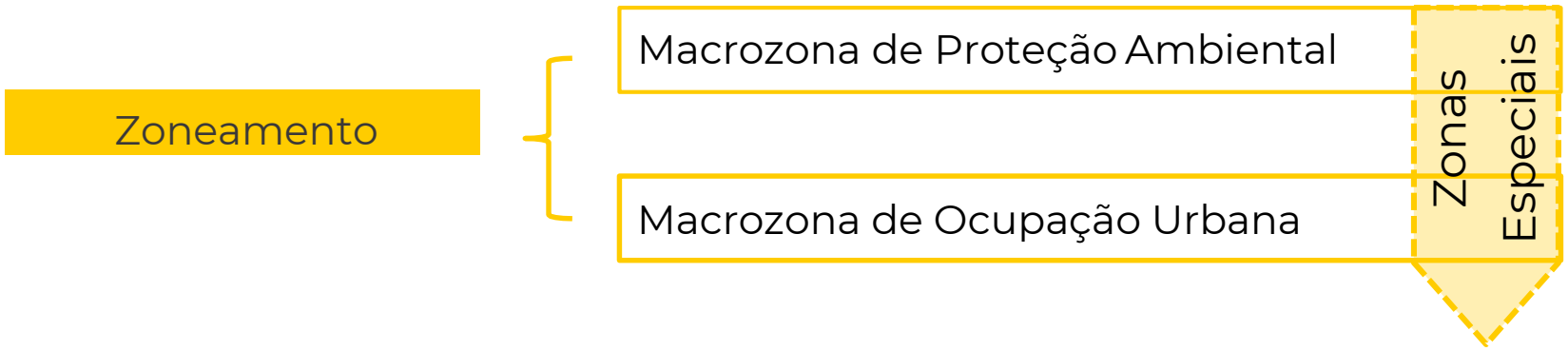
do uso do solo, do desenvolvimento municipal e da distribuição espacial da população e das atividades sociais e econômicas.

LPUOS

Título II

Zoneamento Urbano

Art. 1. Esta Lei Complementar regulamenta o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, em conformidade com o zoneamento, os parâmetros urbanos e as disposições contidas na Lei Complementar nº 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza - PDPFOR).



Ampliação e detalhamento das **ZEDUS**

*ZEDUS: Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica

LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Macrozona Ambiental

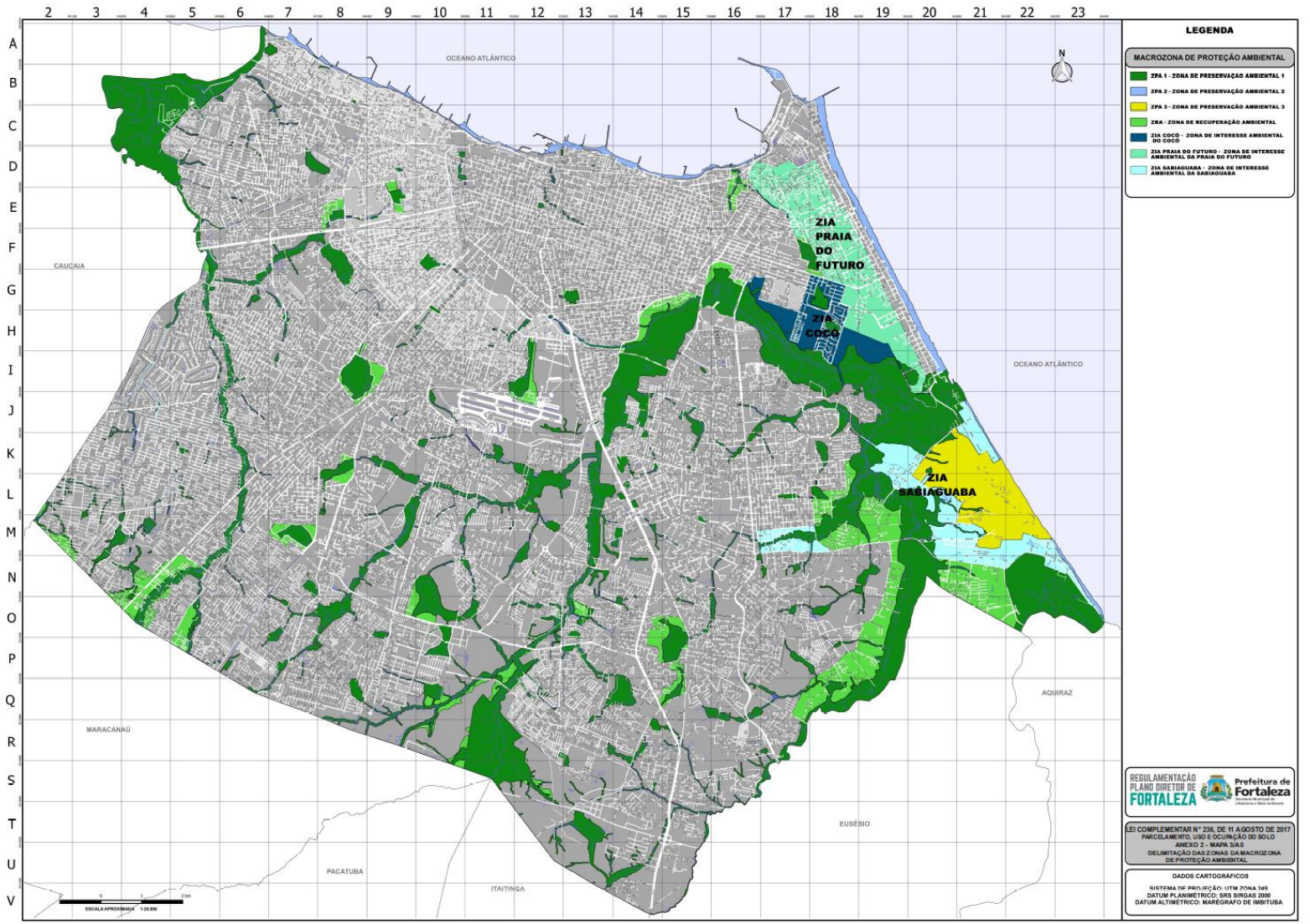
ZPA
Zona de Preservação Ambiental

- **ZPA 1 :** Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos
- **ZPA 2 :** Faixa de Praia
- **ZPA 3 :** Parque Natural Municipal das Dunas da Sabiaguaba
- **ZPA 4 :** Dunas da Praia do Futuro | Cidade 2000 (LC nº 250/2018)

ZRA
Zona de Recuperação Ambiental

ZIA
Zona de Interesse Ambiental

- **Cocó**
- **Praia do Futuro**
- **Sabiaguaba**



LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Macrozona Urbana

ZOC
Zona de Ocupação Consolidada

ZOP 1 | 2
Zona Ocupação Preferencial

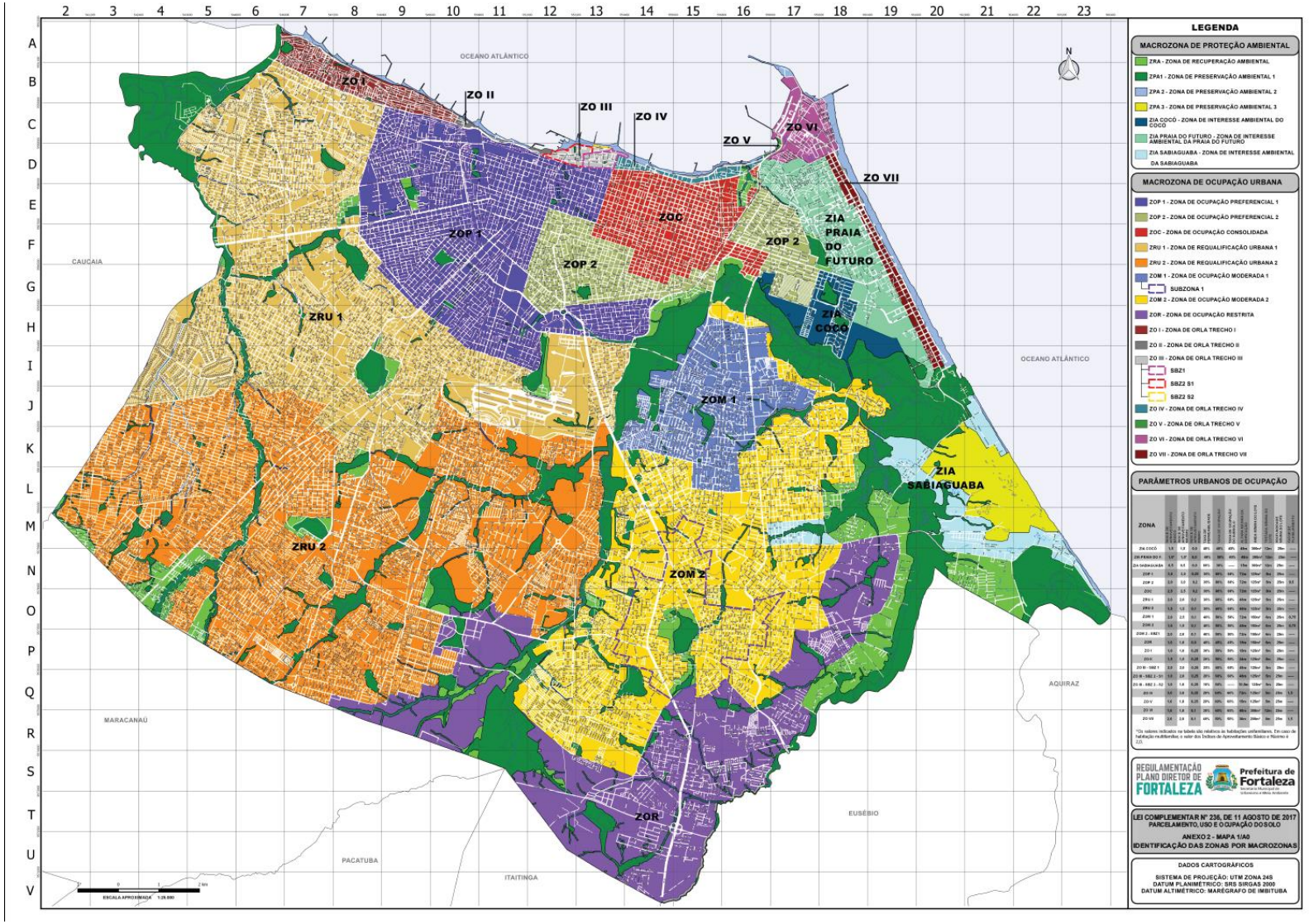
ZOM 1 | 2
Zona de Ocupação Moderada

ZOR 1 | 2
Zona de Requalificação Urbana

ZOC
Zona de Ocupação Restrita

ZO
Zona de Orla

- Barra do Ceará | Pirambú
- Jacarecanga | Moura Brasil
- Praia de Iracema
- Meireles | Mucuripe
- Iate Clube
- Cais do Porto
- Praia do Futuro



LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Zonas Especiais

- **ZEIS 1 | 2 | 3**
  Zonas Especiais de Interesse Social
- **ZEA**
  Zonas Especiais Ambientais
- **ZEPO**
  Zona Especial do Projeto Orla
- **ZEDUS**
  Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica
- **ZEPH**
  Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio
- **ZEI**
  Zonas Especiais Institucionais

Zonas Especiais

Art. 8. As Zonas Especiais são áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, ressalvadas as restrições estabelecidas em normas específicas.

LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Zonas Especiais

ZEIS 1 | 2 | 3
Zonas Especiais
de Interesse Social

ZEA
Zonas Especiais
Ambientais

- Cambeba
- Siqueira
- Serrinha
- Curió

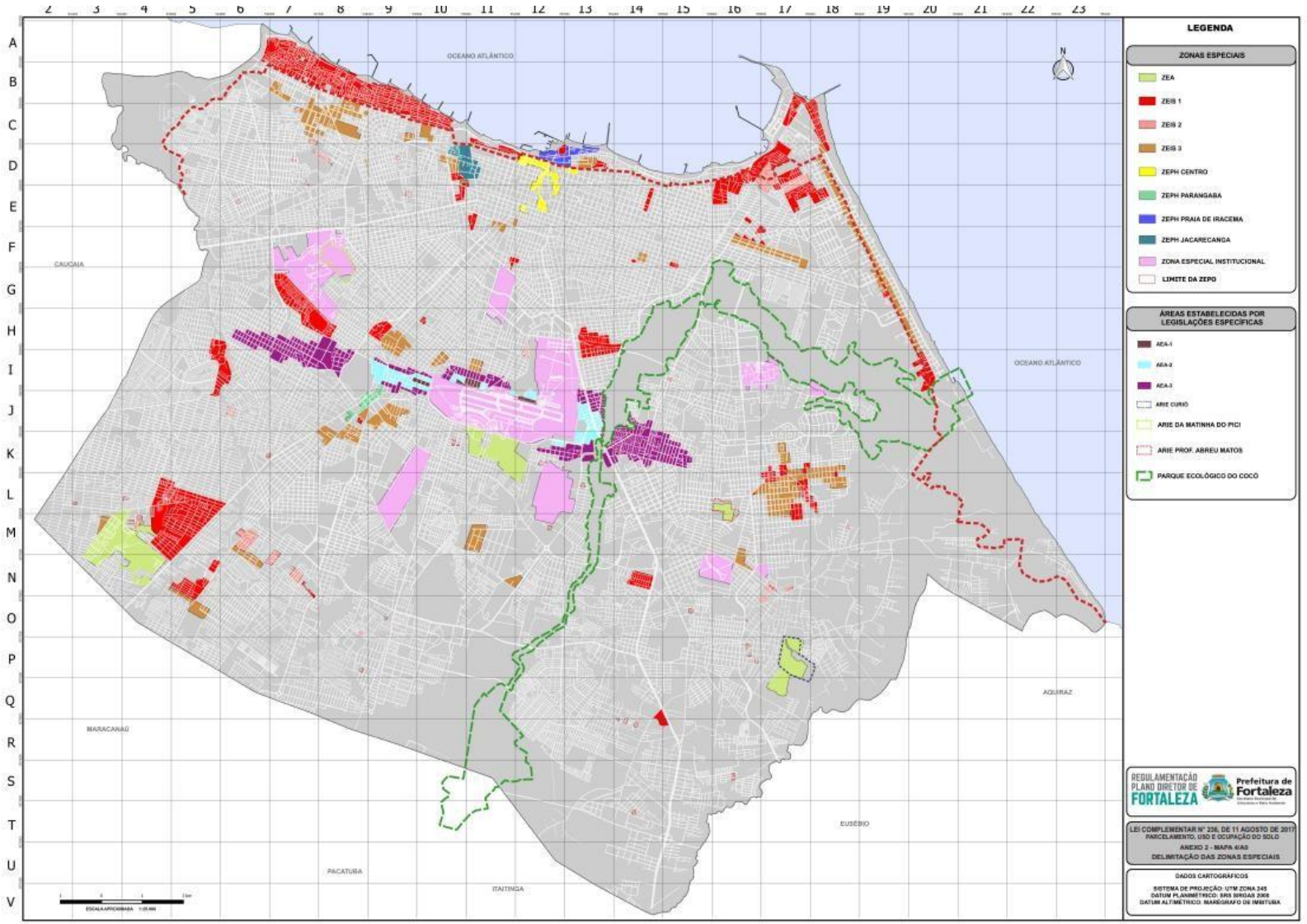
ZEPO
Zona Especial
do Projeto Orla

ZEDUS
Zonas Especiais de
Dinamização Urbanística
e Socioeconômica

- Centro
- Parangaba
- Alagadiço Novo | José de Alencar
- Benfica
- Porangabussu
- Praia de Iracema
- Jacareganga

ZEPH
Zonas Especiais de
Preservação do Patrimônio

ZEI
Zonas Especiais
Institucionais



LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Zonas Especiais

ZEIS 1 | 2 | 3
Zonas Especiais
de Interesse Social

ZEA
Zonas Especiais
Ambientais

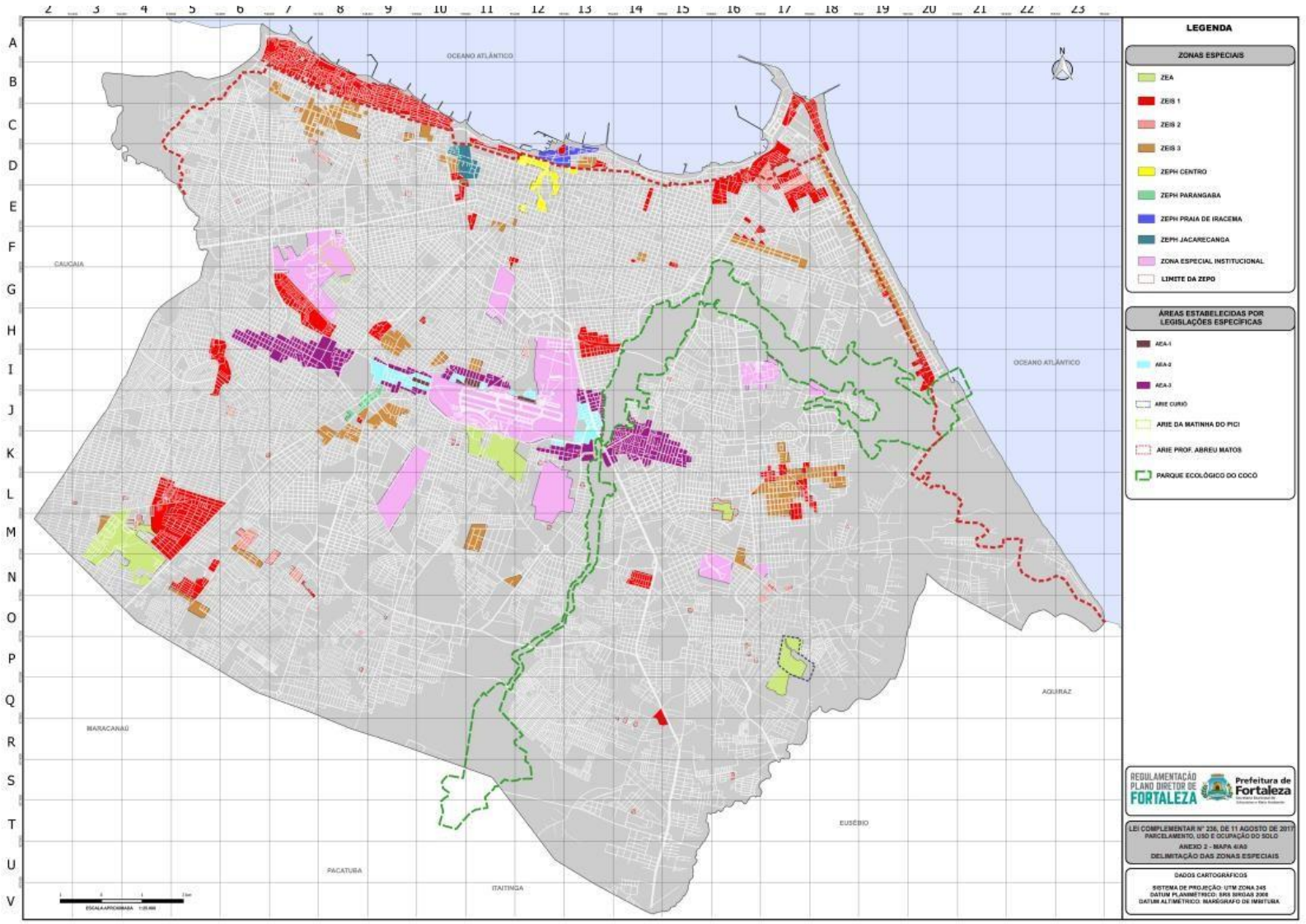
ZEPO
Zona Especial
do Projeto Orla

ZEDUS
Zonas Especiais de
Dinamização Urbanística
e Socioeconômica

ZEPH
Zonas Especiais de
Preservação do Patrimônio

ZEI
Zonas Especiais
Institucionais

- **Campus do Pici**
- **Campus da Unifor**
- **Campus do Itaperi**
- **Cambeba – Centro Administrativo**
- **Aeroporto Pinto Martins**
- **23° Batalhão**
- **Casa José de Alencar**
- **CEU – Cond. Espirit. Uirapuru**



LPUOS

Título II

Do Zoneamento Urbano

Zonas Especiais

ZEIS 1 | 2 | 3
Zonas Especiais de Interesse Social

ZEA
Zonas Especiais Ambientais

ZEPO
Zona Especial do Projeto Orla

ZEDUS
Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica

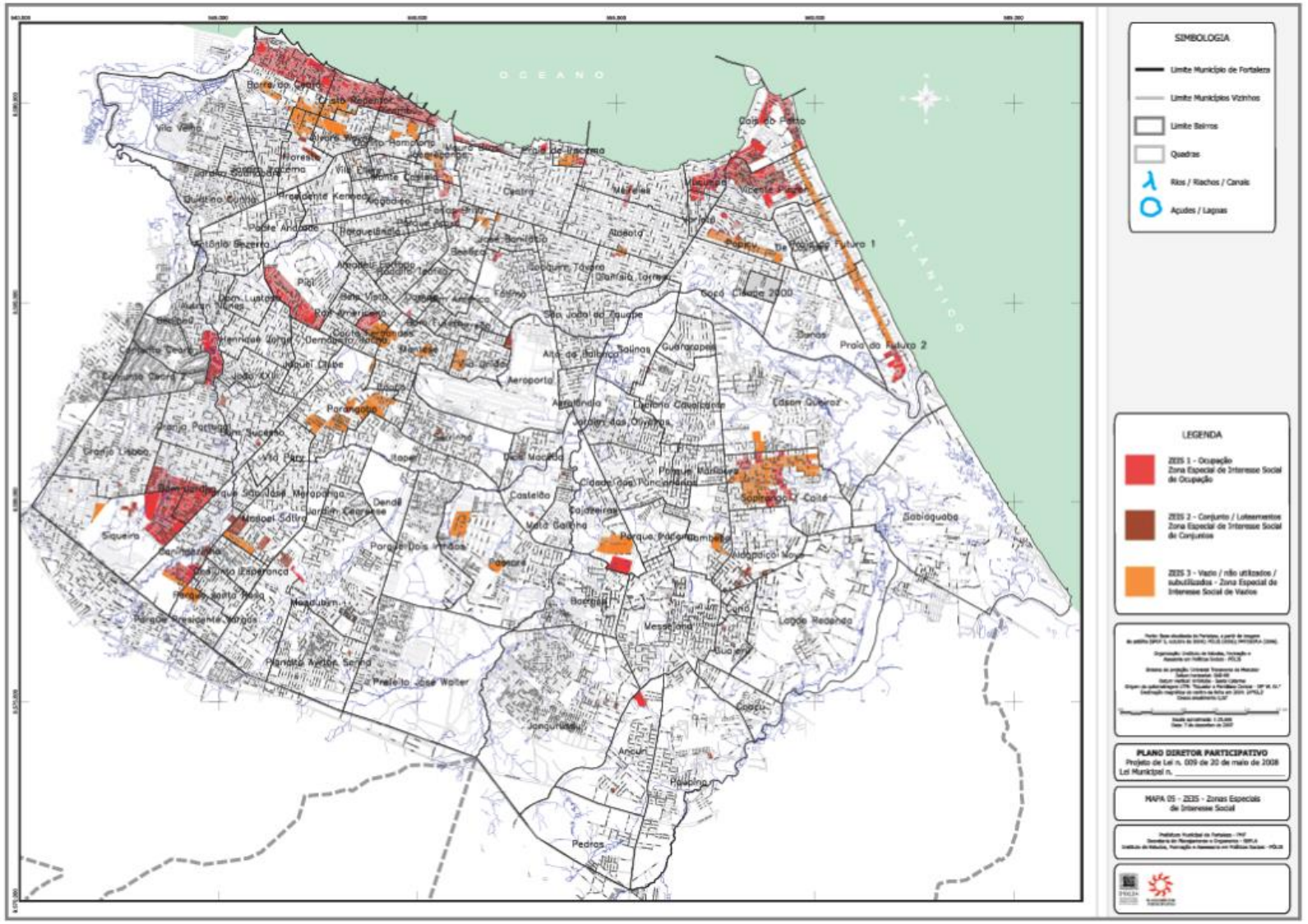
ZEPH
Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio

ZEI
Zonas Especiais Institucionais

ZEIS 1: assentamentos irregulares com ocupação desordenada constituídos por população de baixa renda

ZEIS 2: loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais que estejam parcialmente urbanizados

ZEIS 3: Vazios urbanos



LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

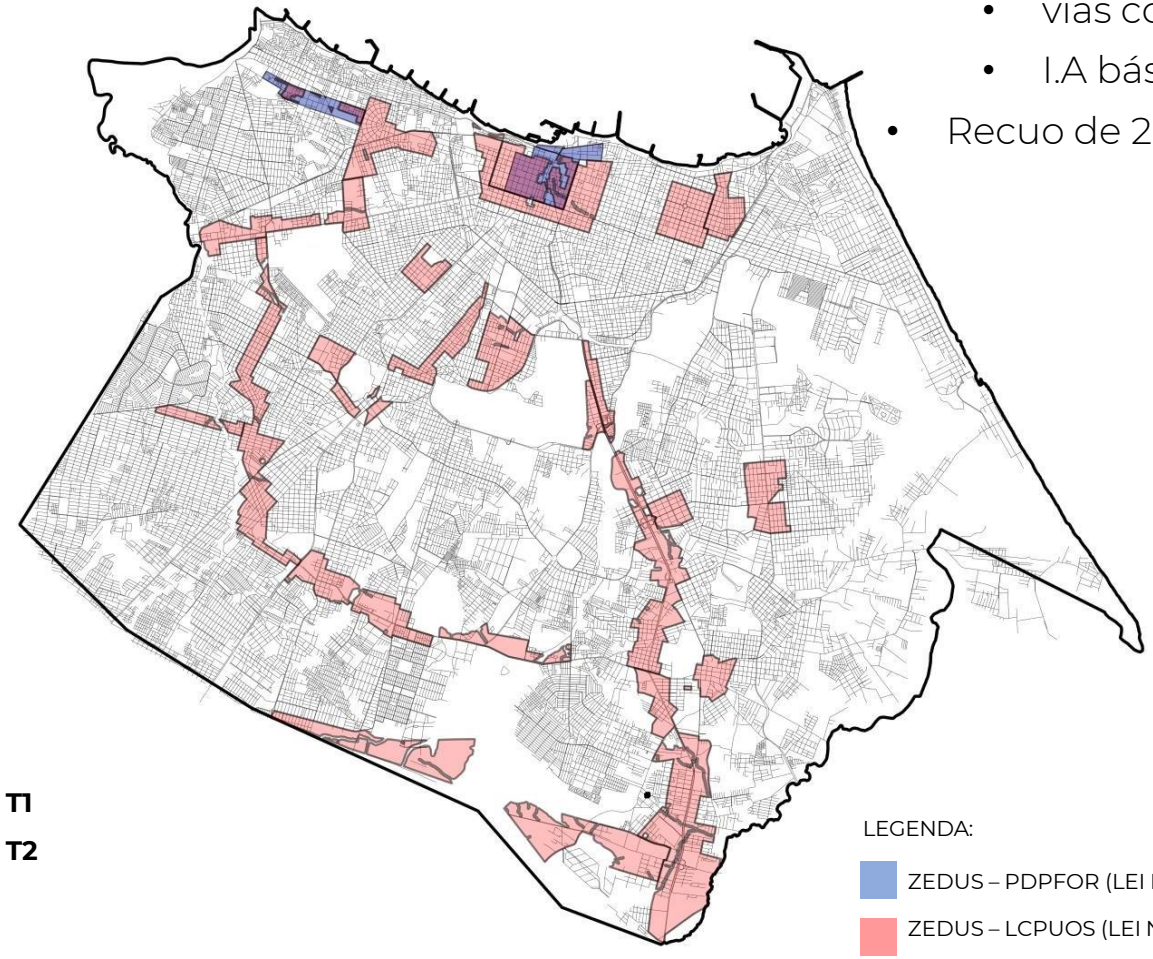
Título II

Do Zoneamento Urbano

Zonas Especiais - ZEDUS

- **ZEIS 1 | 2 | 3** – Zonas Especiais de Interesse Social
- **ZEA** – Zonas Especiais Ambientais
- **ZEPO** – Zona Especial do Projeto Orla
- **ZEDUS** – Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica
- **ZEPH** – Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio
- **ZEI** – Zonas Especiais Institucionais

1. Centro – T1
2. Centro – T2
3. Aldeota
4. Parangaba
5. Porangabuçu
6. Messejana
7. Montese
8. Seis Bocas
9. Varjota
10. Br 116 – T3
11. Br 116 – T4
12. Antônio Bezerra
13. Perimetral Oeste
14. Perimetral Sul
15. Carlito Pamplona
16. Bonsucesso
17. Anel Rodoviário – T1
18. Anel Rodoviário – T2
19. Francisco Sá
20. Vila União



NORMAS ESPECÍFICAS

- Criação de normas específicas:
  - Valorização do uso de comércio e serviço
  - Acréscimo de I.A (potencial construtivo):
    - vias comerciais (+ 0,5 I.A.)
    - I.A básico zona sobreposta
- Recuo de 20% dos recuos

Fortaleza PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

LPUOS

Título III

Parcelamento do Solo

Art. 9. Parcelamento do solo urbano é a subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação.

Art. 10. Todo parcelamento deve ser obrigatoriamente integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da Análise de Orientação Prévia (AOP) estabelecidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

LOTEAMENTO

Art. 17. Loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação,** de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

DESMEMBRAMENTO

Art. 27. Desmembramento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, **com aproveitamento do sistema viário existente,** desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes.

LPUOS

Título III

Parcelamento do Solo

Loteamento

O parcelamento do solo só será permitido para a totalidade da gleba.

Todo parcelamento deve ser integrado à estrutura urbana existente.

É permitido parcelar uma gleba em mais de uma das formas de parcelamento.

As dimensões das quadras e demais parâmetros (Anexos 3.1 a 3.7)

Quando na gleba incidir em ZPA, esta deverá ser excluída dos percentuais de doação.

Em todo parcelamento deve ser observada a proteção dos caminhos naturais dos recursos hídricos.





LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título III

Parcelamento do Solo

Loteamento

Classificação: em função de sua finalidade, e de acordo com o zoneamento do município, ficam os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

Loteamento Residencial

Destinado à implantação das **atividades residenciais** e das que lhe servem de apoio, como as comerciais e de serviços.

Loteamento de Interesse Social

a) Conjunto Habitacional

b) Reassenta-mento Popular (promovido pelo Poder Público)

Loteamento Industrial

Destinado para ocupação de **atividade industrial, atacadista, armazenagem e depósitos.**

Nos projetos de loteamentos, os percentuais de doação da área total, destinados às Áreas Verdes, à Área Institucional, ao Fundo de Terras, ao Sistema Viário e as dimensões de Quadras e Lotes obedecerão ao disposto no **Anexo 3.1**

ANEXO 3 - PARÂMETROS PARA O PARCELAMENTO

ANEXO 3.1 PADRÕES PARA LOTEAMENTO

TIPO/PARÂMETROS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL			INDUSTRIAL
		CONJUNTO HABITACIONAL		REASSENTAMENTO POPULAR	
		UNI	MULTI		
ÁREA VERDE	15%	12%	15%	10%	18%
ÁREA INSTITUCIONAL	5%	5% *(1)*		------	5%
FUNDO DE TERRAS	5%	------	------	------	5%
SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	Conforme projeto, obedecidas as diretrizes fornecidas na Análise de Orientação Prévia - AOP (art. 26)				
ÁREA PARA EQUIPAMENTOS URBANOS	Conforme projeto, vinculado às necessidades				
TESTADA MÁXIMA DA QUADRA (m)	250,00	250,00		200,00	300,00
TESTADA MÍNIMA DA QUADRA (m)	50,00	40,00		30,00	100,00
ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	Observar a zona ou zona especial (ver Anexo 4)	125,00		60,00	1.000,00
TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	Observar a zona ou zona especial (ver Anexo 4)	5,00		4,00	20,00

OBSERVAÇÕES	
1	*A ser utilizada em projetos com mais de 100 (cem) unidades.*

LPUOS

Título III

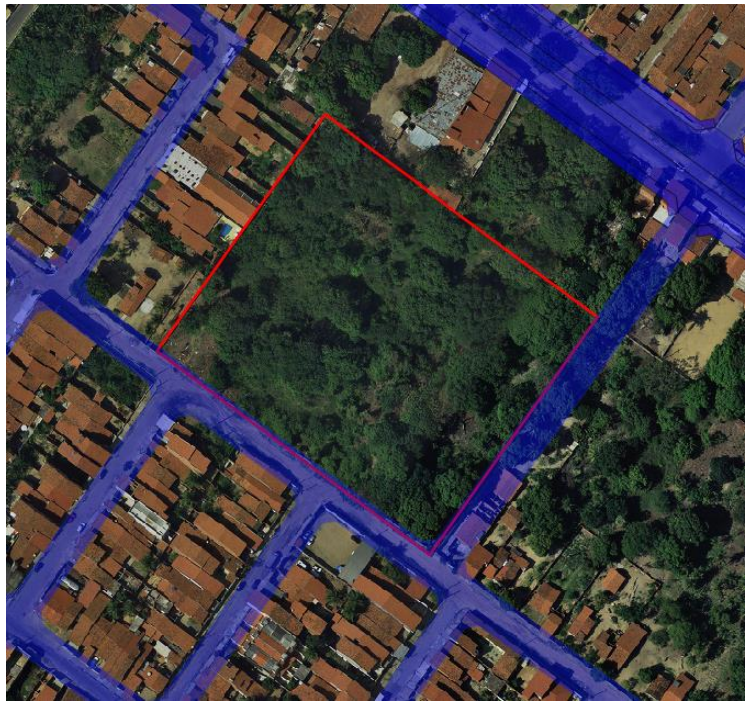
Parcelamento do Solo

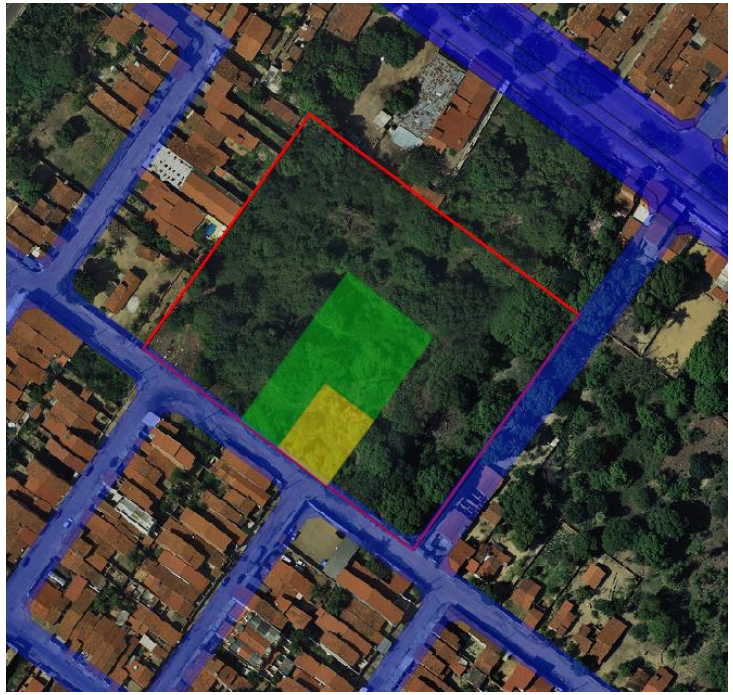
Desmembramento

É a subdivisão de uma gleba em lotes, com **aproveitamento do sistema viário existente**

Áreas doadas ao Município serão apenas as destinadas a Áreas Verde e Institucional **(Anexo 3.1)**

As áreas com destinação pública, serão lindeiras aos lotes e com frente(s) voltada(s) para vias públicas.





LPUOS

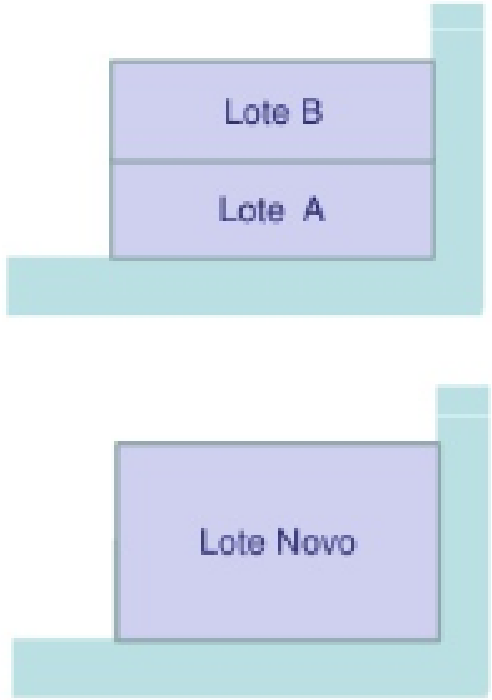
Título III

Parcelamento do Solo

Reparcelamento

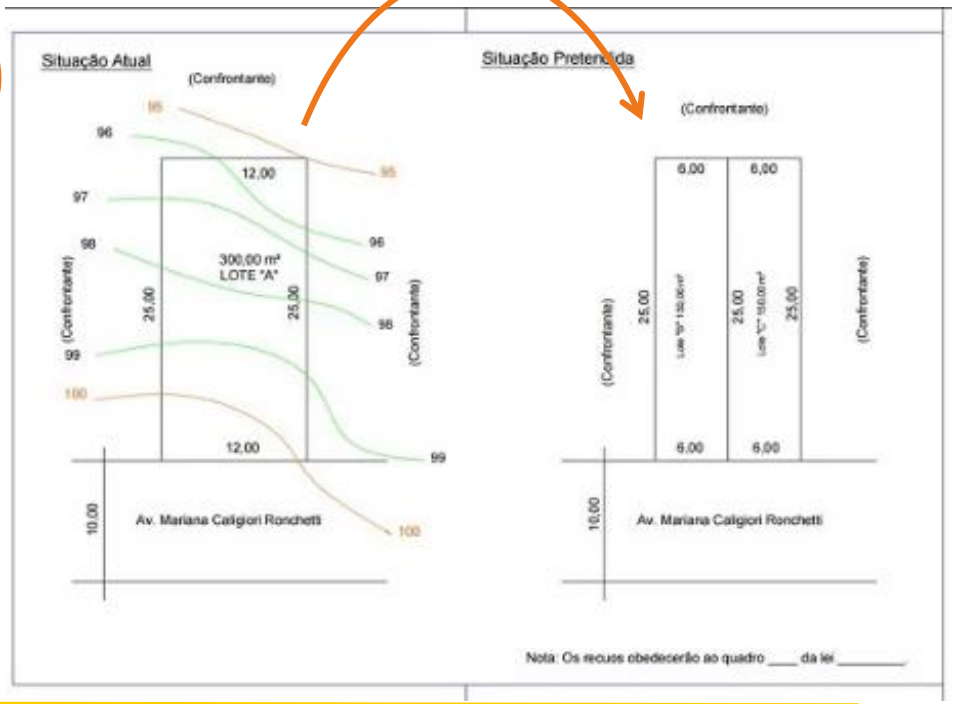
Remembramento : É o **agrupamento de lotes** pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

É permitido o remembramento de lotes existentes, mesmo que o lote resultante possua área inferior ao limite mínimo exigido para a Zona em que se encontre.



Desdobro : É a divisão de lotes, integrantes de loteamento ou desmembramento, para a formação de novos lotes.

Os lotes resultantes do desdobro deverão obedecer aos padrões definidos para a Zona onde estejam localizados



LPUOS

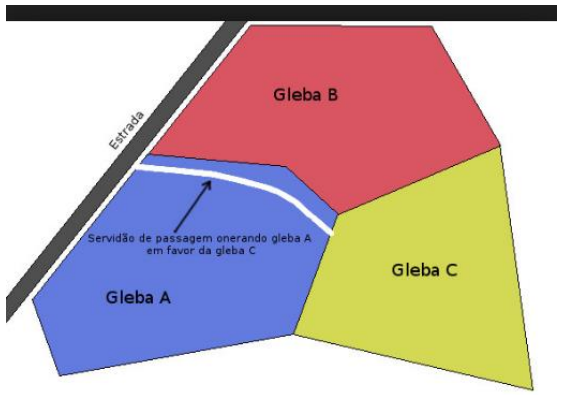
Título III

Parcelamento do Solo

Fracionamento

Consiste na **divisão ou partilha, amigável ou judicial**, de glebas constituindo novos terrenos com matrículas distintas, nas hipóteses de:

I. Dissolução da Sociedade Conjugal;
II. Sucessão Causa Mortis;
III. Dissolução da Sociedade ou Associações;
IV. Extinção de Condomínio.



Observação:
a **ocupação** do terreno ou gleba resultante de fracionamento só poderá ocorrer após **o parcelamento** destes.

Enquadra-se como fracionamento a **divisão de imóveis já edificados,** com até três edificações, desde que:

I. estejam situados em área de ocupação consolidada;
II. não serem resultantes de parcelamento do solo realizado a partir de 19 de dezembro de 1979, à revelia da legislação;
III. as edificações que ocupam as unidades resultantes do fracionamento estejam devidamente regularizadas, ou sejam passíveis de regularização

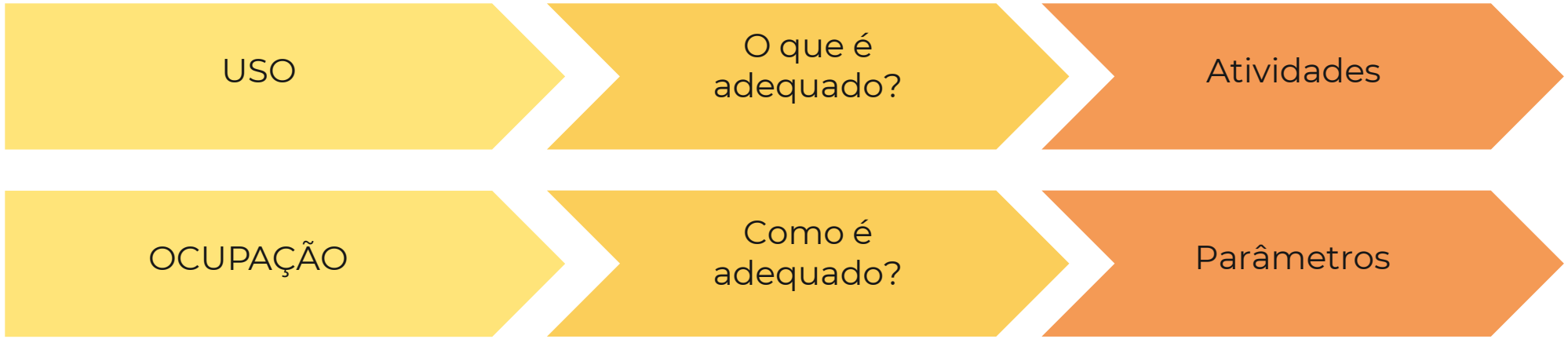


LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

- **USO:** É a forma de utilização do espaço da cidade, de acordo com a função que desempenham.
- **OCUPAÇÃO:** É o posicionamento da edificação no lote, através de parâmetros estabelecidos em lei.



LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Classificação dos usos

Grupo

Subgrupo

Usos = CNAES

1. Residencial
2. Comercial
3. Serviço
4. Comércio e Serviços Múltiplos
5. Industrial
6. Institucional
7. Urbo-agrário

- Comércio Varejista – CV
- Comércio Atacadista e Depósito – CA → Atividade: Shopping Center ou Centro de Compras
- Inflamáveis – INF

LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Classificação e Porte | Adequabilidade

1° Art. 63. Cada atividade é identificada pelo porte e natureza em várias classes, de acordo com o constante do **Anexo 5** desta Lei.

§ 1° A **classe é definida** em função:
I.- da **área construída** ou da **área do terreno**;
II.- da capacidade de **acomodação de pessoas**;
III.- do **grau de incomodidade** que o uso possa ocasionar;
IV. - do número de **unidades residenciais**.

2° Art. 64. A **adequabilidade das atividades** em todo o Município de Fortaleza se dará em função do **zoneamento** e da **classificação viária**, observando-se:

I.- Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII -, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o **Anexo 6** desta Lei;

II.- A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o **Anexo 8** desta Lei.

LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

1º

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Classificação e Porte | Adequabilidade

Exemplo:

- Grupo: Comercial
- Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM
- Atividade: Shopping Center/Centro de Compras
- Classe: 2
- Porte *(obs. 1)*: 251 a 2.500 m²
- Vagas: 1 vaga/25 m² A.C.C.

OBS 1: Refere-se à área construída, excluída a área destinada ao estacionamento.

Tabela por Atividade (Grupo | Subgrupo)

ANEXO 5 - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO GRUPO: COMERCIAL

TABELA 5.5 SUBGRUPO – COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS - CSM

CÓDIGO	ATIVIDADE	CLASSE CSM	PORTE m² *(obs.1)*	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
52.10.01	Centro de Compras (Comercio Varejista em Geral – Box, quiosques etc.) *(obs.2)*	1	Até 250	Dispensado.
		2	251 a 2500	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000	
		PGV3-EIV	Acima de 10000	
70.40.81	Shopping Center / Centro de Compras.	1	Até 250	Dispensado.
		2	251 a 2500	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000	
		PGV3-EIV	Acima de 10000	
70.40.82	Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas).	1	Até 250	Dispensado.
		2	251 a 2500	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000	
		PGV3-EIV	Acima de 10000	
70.40.83	Centro Empresarial e de Serviços (prédio de salas).	1	Até 250	Dispensado.
		2	251 a 2500	1 vaga / 25 m² A.C.C.
		PGV1	2501 a 5000	Será definido pelo RIST.
		PGV2	5001 a 10000	
		PGV3-EIV	Acima de 10000	

Linhas = atividades

LEGENDA					
A.T.	Área do Terreno	A.C.C.	Área de Construção Computável	PE	Projeto Especial
A.U.	Área Útil, excluída a área destinada a estacionamento	PGV	Polo Gerador de Viagens	EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.

OBSERVAÇÕES			
1	*Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.*	2	*Aplicar, no que couber, ao estabelecido pela legislação municipal referente à Obras e Posturas. A área mínima de Box/quiosques/etc., é de 4,00m². Em se tratando de equipamento de iniciativa do Poder Público Municipal para realocação de ambulantes, admitem-se Box/quiosques/etc., com área mínima de 1,45m².*

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

2º

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Classificação e Porte | Adequabilidade

Exemplo:

Adequabilidade em função do zoneamento (Anexo 6)

- Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM
- Classe: 2

Adequado em **ZEDUS Varjota**

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

TABELA 6.19 - ZONA ESPECIAL DE DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA - ZEDUS VARJOTA

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
R	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				
CV	A	A	P(5)								P(5)	P(5)	P(6)	
CA	P(6)	P(7)									I	I	I	
INF	A	I	I	P(1)	I						I	I	I	
CSM	A	A									P(5)	P(6)	P(6)	
H	A	A									A			
PS	A	P(5)	P(5)	P(5)							P(6)			
SAL	A	A	P(2)	P(2)							P(2)	P(2)	P(2)	
SP	A	P(5)	P(6)								P(6)			
SOE	A	P(3)	I	I	I						P(3)			
SE	A	A									A	A		
SS	A	A	A	P(5)	P(5)						P(5)	P(5)	P(5)	P(5)
SUP	A	P(6)	I	A										
SB	A	P(5)									P(5)	P(5)	P(5)	
IA	A	P(7)	I	I	I	I								
II	I	I	I	I										
EAG	A													
EDS	A	P(4)												
ECL	A	A	A	I	I						P(5)	P(5)	P(5)	
EAR	A	P(5)	P(5)								P(5)	P(5)	P(5)	
EAI	I	I	I											
EVP	I	I	I											
EAT	A	A	I											
EM	A	I												
AGR	I	I												
EV			I											
PA			I	I										

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

Tabela por Zona

Colunas = classe

Linhas = porte

LEGENDA

A	Adequado	I	Inadequado	P	Permitido com restrições

RESTRIÇÕES DE USO

1	Adequado apenas em Vias Coletoras, Arteriais I e Expressas, observando a Lei nº7988 de 30/12/96.	5	Adequado apenas em Vias Coletoras, Arteriais I e Expressas.
2	Adequado em todas as categorias de vias, com exceção das atividades 55.22.08 - Buffet (recepção e serviço) e 55.02.07 - Buffet (escritório e serviços), 92.39.82 - Casa de Show e 92.39.84 - Boate/Danceteria, que somente são permitidas em Vias Arteriais I e Expressas.	6	Adequado apenas em Vias Arteriais I e Expressas.
		7	Adequado apenas em Vias Expressas.
3	Adequado unicamente para as atividades 63.21.53 - Serviço de guarda de veículos - Horizontal e 63.21.54 - Serviço de guarda de veículos - Vertical.		**OBSERVAÇÃO GERAL:** De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida.
4	Adequadas apenas a atividade 75.24.83 - Corpo de Bombeiros.		

Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

LEGISLAÇÃO URBANA

LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Classificação e Porte | Adequabilidade

2º

Exemplo:

Adequabilidade em função da classificação viária (Anexo 8)

- Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM
- Classe: 2
- Via: Via Arterial I

Adequado em **Via Arterial I**

Tabela por Atividade (Grupo | Subgrupo)

Colunas = via

Linhas = adequabilidade + recuos

ANEXO 8 - NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 - ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO

TABELA 8.5 - GRUPO COMERCIAL - SUBGRUPO COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS - CSM

CLASSE	VIA EXPRESSA					VIA ARTERIAL I					VIA ARTERIAL II					VIA COLETORA					VIA COMERCIAL					VIA LOCAL				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD	
1	A	7	3	3	3	A	7	3	3	2	A	7	3	3	2	A	7	3	3	2	A	7	3	3	3	A	7	3	3	2
2	A	10	5	5	3 / 4	A	10	5	5	2 / 4	A	10	5	5	2 / 4	A	10	5	5	2 / 4	A	7	3	3	3 / 4	I	-	-	-	16
PGV1	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3 / 4 / 5 6 / 7	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3 / 4 / 5 6 / 7	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	A	10	10	10	4 / 5 / 6 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3 / 4 / 5 6 / 7	I	-	-	-	16

LEGENDA			
PE	Projeto Especial	A	Adequado
PGV	Polo Gerador de Viagens	I	Inadequado
OE	Será Objeto de Estudo		

NORMAS	
2	*Ao pavimento térreo é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro.Neste caso o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.*
3	*Aos dois primeiros pavimentos é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível do teto do 2º (segundo) pavimento não poderá ultrapassar 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.*
4	*Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.*
5	*Deverá ter área apropriada para embarque e desembarque de passageiros interna ao lote e dimensionada de acordo com o subgrupo de atividade, de forma a não prejudicar a operação da via. Ficam dispensadas desta norma os Subgrupos Hospedagem, Educação e Saúde com área construída total de até 250m².*
6	*Deverá ter área apropriada para acumulação de táxi ou veículos de aluguel, dimensionada de acordo com o subgrupo de atividade, de forma a não prejudicar a operação da via.*
7	*Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.*
16	*Em relação aos recuos e normas, atender ao disposto no Artigo 65.*

LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Parâmetros Urbanos (ANEXO 4)

3º

Tabela por Macrozona

Colunas = zonas

Linhas = parâmetros

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO

ANEXO 4.2 - MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

ZONAS DE OCUPAÇÃO			ZOP 1	ZOP 2	ZOC	ZRU 1	ZRU 2	ZOM 1	ZOM 2		ZOR
			Zona de Ocupação Preferencial 1	Zona de Ocupação Preferencial 2	Zona de Ocupação Consolidada	Zona de Requalificação Urbana 1	Zona de Requalificação Urbana 2	Zona de Ocupação Moderada 1	Zona de Ocupação Moderada 2	Subzona 1	Zona de Ocupação Restrita
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)			30	30	30	30	30	40	40	40	40
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO		60	60	60	60	60	50	50	50	45
	SUBSOLO		60	60	60	60	60	50	50	50	45
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO		3,00	2,00	2,50	2,00	1,50	2,00	1,00	2,00	1,00
	MÍNIMO		0,25	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00
	MÁXIMO		3,00	3,00	2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	2,00	1,00
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)			-	0,50	-	-	-	0,75	0,75	-	-
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)			72,00	72,00	72,00	48,00	48,00	72,00	48,00	72,00	15,00
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	PROFUNDIDADE (m)		25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	ÁREA (m²)		125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	150,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	30	-	-	-	-	-	-
		2	45	-	-	45	45	45	45	45	-
		3	-	-	-	60	60	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	75	75	75	-	-
		5	-	-	-	100	100	-	100	-	100

OBSERVAÇÕES	
1	De acordo com os termos do mapa a que se refere o art. 313 da Lei Complementar nº101, de 30 de dezembro de 2011 - DOM 23/01/2012

OBSERVAÇÃO GERAL

Para todo o município, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.

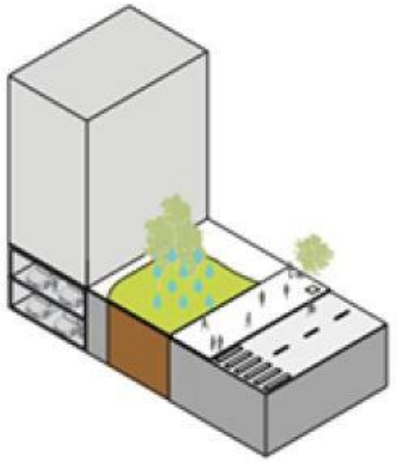
LPUOS

Título IV

Do uso e ocupação do solo

Parâmetros Urbanos (ANEXO 4)

3º

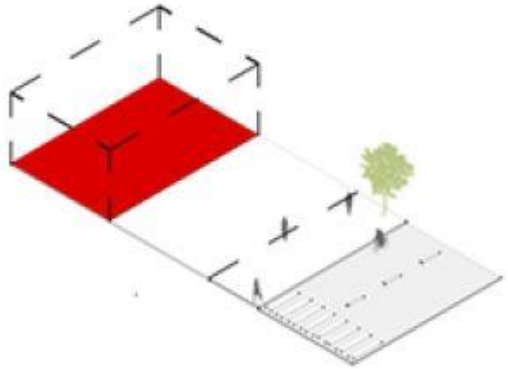


- Taxa de Permeabilidade:

É a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote ou gleba e a área
total dos mesmos, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação.

- Taxa de Ocupação – Solo:

É o percentual utilizado pela edificação em relação a área total do terreno, considerando apenas sua projeção horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.



- Taxa de Ocupação – Subsolo:

É o percentual do terreno utilizado pela maior área de pavimento de subsolo em relação a área total do terreno.

LPUOS

Título IV

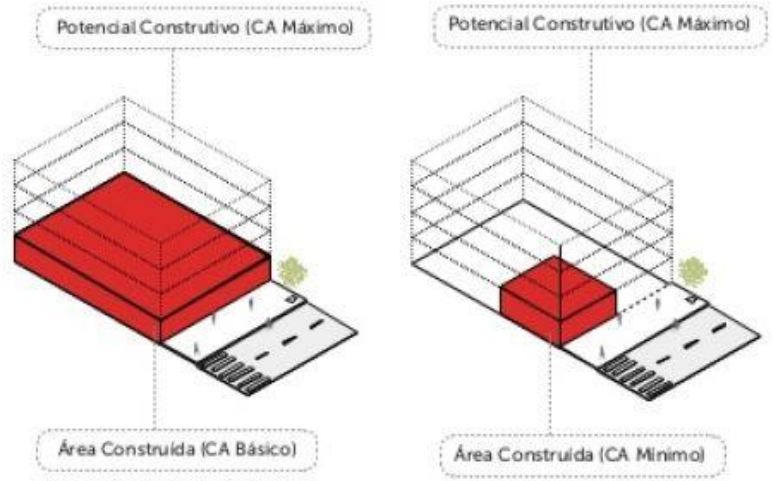
Do uso e ocupação do solo

Parâmetros Urbanos (ANEXO 4)

3º

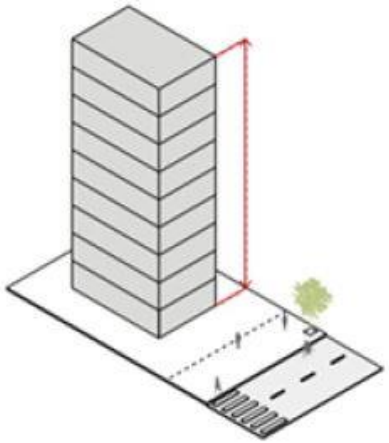
- Índice de Aproveitamento (mínimo, básico e máximo):

Número que multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários.



- Altura máxima da edificação:

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:



LPUOS

Título IV

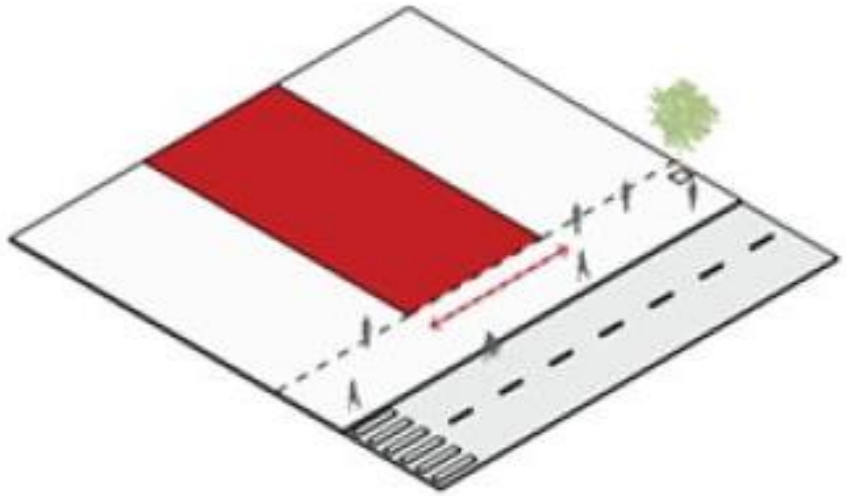
Do uso e ocupação do solo

Parâmetros Urbanos (ANEXO 4)

3º

- Área mínima de lote (testada e profundidade)

Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes (Lei 6766/79, Art 4, inciso II)



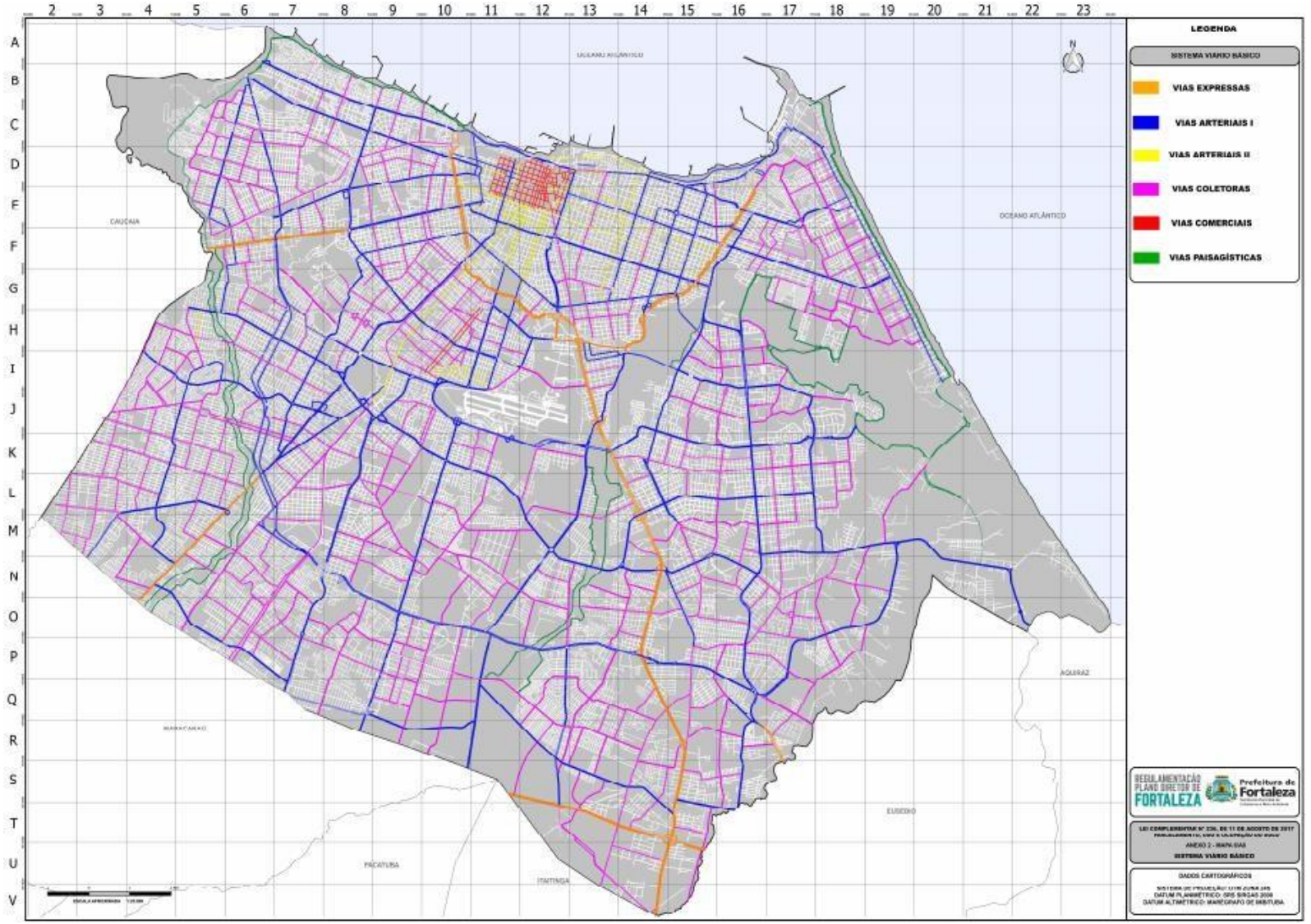
Considera-se **lote o terreno servido de infraestrutura básica** cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos. (LPUOS, Art 17, § 1º)

LPUOS

Título V

Do Sistema Viário e do Estacionamento

- **Via Expressa**
- **Via Arterial I**
- **Via Arterial II**
- **Via Coletora**
- **Via Paisagística**
- **Via Comercial**
- **Via Local**



LPUOS

Título V

Do Sistema Viário e do Estacionamento

Cliclovias e Ciclofaixas





Art. 244. O sistema viário básico de Fortaleza é suporte da infraestrutura do **sistema cicloviário** do município de Fortaleza, considerando-se as características das diversas categorias das vias.

Ciclovias/Ciclofaixas	Dimensões (m)
Unidirecional	de 1,20 a 1,50
Bidirecional	de 2,40 a 2,60

LPUOS

Título VI

Do Poder de Polícia

Art. 268. A Administração Municipal, através de seus órgãos competentes, promoverá sempre e constantemente, **a articulação do exercício do seu poder de polícia para o ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo**, com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.



LPUOS

Título VII

Das Disposições Finais e Transitórias

”Marco Zero”

Art. 279. Será permitida a **manutenção das atividades e empreendimentos considerados inadequados à via ou zona, implantados até a publicação da presente lei.**

§ 1º Não se beneficiam com o disposto neste artigo, os empreendimentos e as atividades:

I.- Localizados em Zona de Preservação Ambiental **-** ZPA, em logradouros públicos ou em bens públicos;

II.- Que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a incidência do caput deste artigo.

LPUOS

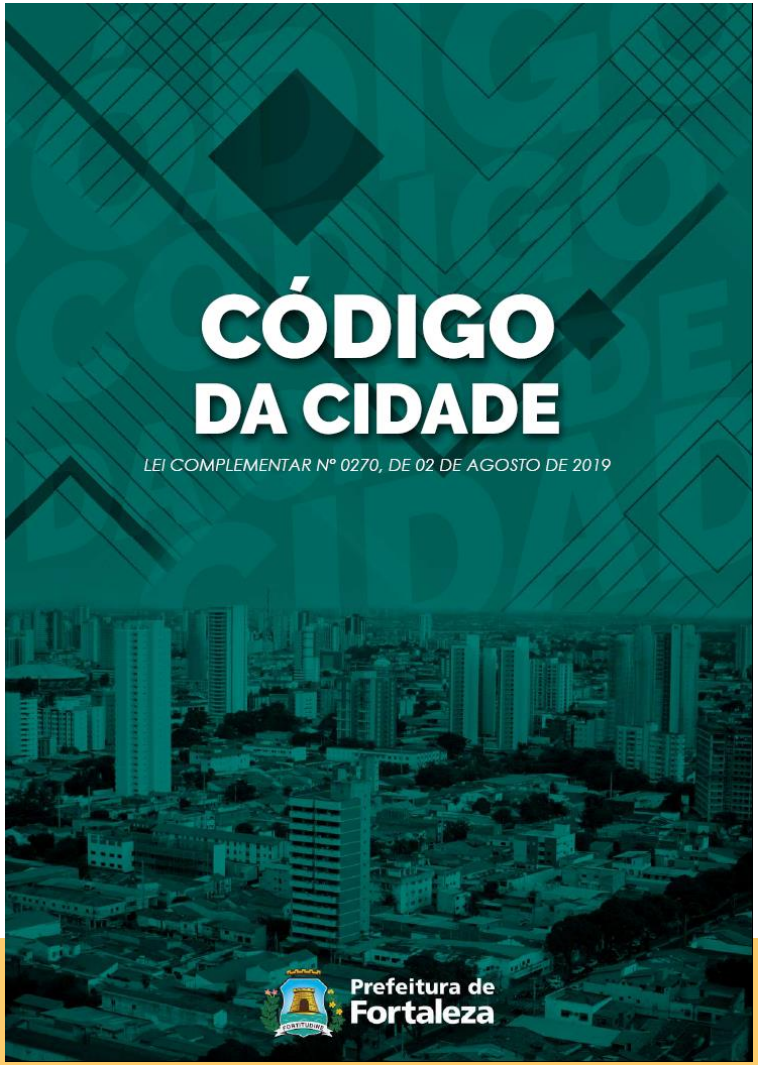
Anexos

- Anexo 1: Definições
- Anexo 2 : Informações Cartográficas
- Anexo 3: Parâmetros para o Parcelamento
- Anexo 4: Parâmetros Urbanos da Ocupação
- Anexo 5: Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo
- Anexo 6: Adequação dos Usos às Zonas
- Anexo 7: Classificação das Vias do Sistema Viário
- Anexo 8: Normas e Adequação dos Usos do Sistema Viário
- Anexo 9: Quadro Resumo da Adequação dos usos ao Sistema Viário

LEGISLAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA CIDADE

Lei Municipal n° 270/2019



Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e
Meio Ambiente

CÓDIGO DA CIDADE

Lei Municipal n° 270/2019



O Código será o **Manual do Cidadão**, uma espécie de “manual do usuário”, ou “manual de boas práticas” para contribuir com o desenvolvimento ambiental, urbano e socio econômico de Fortaleza.

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e
Meio Ambiente

CÓDIGO DA CIDADE

Livro I
Do Ambiente Natural → Código Ambiental do Município

Livro II
Do Ambiente Construído → Código de Obras do Município

Livro III
Das Posturas Municipais → Código de Posturas do Município

Livro IV
Da ética na relação entre Poder Público e a Sociedade → Estabelece uma relação de parceria entre o poder público e a sociedade civil: ética, participação popular, respeito à legislação, à cidade e aos seus cidadãos

Das Disposições **Finais** e Transitórias → Institui a Comissão Permanente de Avaliação do Código da Cidade e o sistema de Licenciamento Único

CÓDIGO DA CIDADE

LIVRO I – Do Ambiente Natural

O Código da Cidade inova regulamentando o **Ambiente Natural** em um livro específico dando a relevância que a temática requer, e sua integração com o ambiente construído.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Qualidade Ambiental

- **Art. 6 a 9**

Regulamenta as **normas, critérios, parâmetros e padrões de qualidade ambiental**. Os padrões de qualidade ambiental são os valores **limites de concentrações máximas toleráveis** no ambiente para cada poluente, de modo a resguardar a saúde humana, a fauna, a flora, as atividades econômicas e o meio ambiente em geral.



O POVO

O POVO ONLINE POPULARES EMPREGOS E CARREIRAS

VERSÃO IMPRESSA

Bactérias encontradas na água superam o limite permitido

Por onde passa, o Rio Cocó vai recebendo poluição. Pesquisadoras da UFC desenvolveram estudo que aponta o nível da contaminação das águas do Rio e os prejuízos provocados pelos contaminantes

01:30 | 29/05/2017 983

(https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2017/05/bacterias-encontradas-na-agua-superam-o-limite-permitido.html)

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Monitoramento | Auditoria Ambiental

- **Art. 10**

Monitoramento Ambiental é um processo de coleta de dados, estudo e acompanhamento contínuo e sistemático da qualidade e disponibilidade dos bens ambientais, qualitativa e quantitativamente.

- **Art. 13**

Auditoria Ambiental é o instrumento de política ambiental que consiste no procedimento de avaliação documentada de sistemas de gestão da qualidade ambiental de atividades e empreendimentos, e sua conformidade com critérios e padrões estabelecidos na NBR ISO 19011, sem prejuízo de outras normas que disciplinam a matéria.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Certificação Ambiental

- **Institui a Certificação Ambiental**

O **Programa de Certificação em Sustentabilidade Ambiental** é destinado a produtos, projetos de parcelamento, serviços e empreendimentos públicos e privados no município e tem por finalidade estimular a prática de processo mais sustentáveis no que diz respeito aos resíduos gerados, à eficiência dos materiais de construção e do consumo de água e energia.



CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Licenciamento | Monitoramento | Controle

- **Estabelece os critérios para o licenciamento, monitoramento e controle das atividades que comprometam:** Qualidade do ar, o sossego e o bem-estar público e o ordenamento da paisagem urbana.

- **Institui o componente de Mudanças Climáticas:** As fontes de emissão de poluição atmosférica deverão **obedecer aos limites máximos de emissão** estabelecidos pela legislação federal, estadual e municipal de modo a atender a padrões mínimos de qualidade do ar.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Práticas Sustentáveis

- **Art. 89**

Estabelece critérios para a **reutilização da água proveniente do rebaixamento do lençol freático**. O volume de água proveniente do rebaixamento do lençol freático deverá ter, preferencialmente, a função de realimentar o aquífero, e nos casos onde não é possível, deverá ser bombeado e o armazenado do volume de água para fins de irrigação das áreas verdes do empreendimento ou áreas públicas situadas em sua proximidade.



O POVO — O POVO ONLINE | POPULARES | EMPREGOS E CARREIRAS

VERSÃO IMPRESSA

Águas do Cocó serão usadas para abastecer Região Metropolitana de Fortaleza

| SECA | Ideia é usar vazão de barragem do Cocó em períodos de cheia para complementar o sistema de abastecimento da Capital e cidades próximas

01:30 | 22/01/2018 6826 0

(https://www.opovo.com.br/jornal/reportagem/2018/01/aguas-do-coco-vao-ser-usadas-no-abastecimento-da-regiao-metropolitana.html)

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Licenciamento | Isenção

- **Art. 104**

Institui normas para Emissão de Ruídos e Vibrações.

Estabelece a Isenção de Licenciamento Sonoro aos estabelecimentos que façam uso de **som ambiente**. Entende-se por som ambiente ruídos com nível de pressão sonora de **até 60dB** no interior do estabelecimento.



Diário do Nordeste

HOME METRO POLÍTICA VERSO REGIÃO SEGURANÇA JOGADA NEGÓCIOS

60% das ligações para Ciops são denúncias de poluição sonora

Por Redação, 00:00 / 23 de Maio de 2017

A SSPDS e a Prefeitura assinaram, ontem, um termo de cooperação para monitor locais que sejam alvo de denúncias

(https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/metro/60-das-ligacoes-para-ciops-sao-denuncias-de-poluicao-sonora-1.1758263)

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Paisagem Urbana | Poluição visual

- **Art. 113**

Ordena a paisagem e controla a poluição visual, regulando a instalação de anúncios em imóveis públicos e particulares.

Classifica os anúncios com de acordo com a finalidade:

- **Indicativo:** Visa apenas identificar, tais como letreiros e totens.
- **Publicitário:** Destinado a veiculação de publicidade, em equipamentos de divulgação tipo “outdoor”.
- **Provisório:** Com características específicas, com finalidade cultural, educativa, de esporte e lazer, eleitoral, imobiliária e promocional, confeccionado em material perecível, tais como pano, papel, tela e etc.

Atenção! Fica **dispensado de Licença**, o anúncio indicativo, do tipo letreiro, que possua área máxima de **1,00 m²** e seja único no estabelecimento.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Práticas Sustentáveis

- **Art. 132**

A **Política de Proteção à Biodiversidade, Florestas e do Município de Fortaleza** compreende as ações empreendidas pelo poder público e pela coletividade, a ser implementada de forma integrada e participativa, visando **assegurar a proteção do ambiente propício à vida, em todas as suas formas, e o desenvolvimento sustentável.**



(https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2018/01/para-evitar-abandono-animais-em-fortaleza-receberao-chips.html)

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Licenciamento | Monitoramento | Controle

- **Art. 143**

É dever do Poder Público **controlar e fiscalizar** a produção, a estocagem, o transporte, a comercialização e a utilização de **substâncias ou produtos perigosos**, bem como as técnicas, os métodos e as instalações que comportem risco efetivo ou potencial para a sadia qualidade de vida e do meio ambiente.

- **Art. 149**

Institui o **Cadastro Técnico Municipal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais** integrando ao Sistema Nacional de Informações sobre o Meio Ambiente, criado pela Lei Federal nº 6.938/1981.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Natural

Licenciamento | Monitoramento | Controle

- **Art. 151**

Regulamenta o **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, o estudo realizado pelo proprietário ou empreendedor, visando proceder a análise dos impactos que um determinado empreendimento ou atividade provoca no seu entorno imediato.

- **Art. 152**

Regulamenta o **Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)**, o documento destinado ao conhecimento público, escrito em linguagem simplificada, contendo de forma resumida e sintetizada, as informações contidas no EIV.

CÓDIGO DA CIDADE

LIVRO II – Do Ambiente Construído

O livro **Ambiente Construído** traz como inovação a vinculação da regulamentação as **normas técnicas especificas**, possibilitando a atualização dinâmica das práticas e critérios construtivos.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Prazo para Alvará de Construção

Código de Obras e Posturas
Lei nº 5530/1981

Validade até 2 (dois) anos e **Renovação** até 1 (um) ano.

*Duração do prazo depende da área construída (m²).

✖

Código da Cidade
Lei nº 270/2019

Validade de 5 (cinco) anos e **Renovação** por mais 5 (cinco) anos.

*Duração do prazo **não** depende da área construída (m²).

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Isenção de Projetos ou Licenças

Código de Obras e Posturas

Lei nº 5530/1981

Obriga ao cidadão a expedição de uma **Licença Especial para construção de pequenas reformas de até 40 m²** (quarenta metros quadrados) que não implica em demolição de paredes estruturais.

✖

Código da Cidade

Lei nº 270/2019

O Código propõe quais são os **parâmetros e serviços necessários** que precisam de Licença para Construir.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Isenção de Projetos ou Licenças

- **Art. 209**

Poderá ser solicitado, através do Licenciamento Digital, o Documento de **Isenção de Licença** para obra.

- **Art. 210**

Não são isentos de licenciamento as obras com as seguintes características:

I – acréscimo da área construída, alterações de parâmetros urbanísticos e de número de pavimentos;

II – mudança de uso da edificação;

III – acréscimo de paredes ou estruturas internas, que alterem a área construída; IV – obras que necessitem de andaimes e tapumes;

V – modificações na cobertura que envolva mudança de estrutura;

VI – construção e reconstrução de muros acima de 3m (três metros) de altura;

VII – em bens tombados;

VIII – localizados em áreas públicas.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Das obras parciais

Obras Parciais	Código de Obras e Posturas	Código da Cidade
Reforma	Até 30% de acréscimo da área total da construção original	Até **50% de acréscimo da área** total da construção original
Ampliação	Não regulamentado	**Acima de 50% de acréscimo** da área total da construção original
Reconstrução de Edificação	Reconstrução no todo ou parte. Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições será considerado reforma	**Reconstrução no todo ou parte**. Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições será considerado reforma
Retrofit	Não regulamentado	Reforma em edificações existentes com **mais de 10 anos** Flexibilidade de parâmetros

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Programa Mínimo para Categoria de Atividades

Código de Obras e Posturas
Lei nº 5530/1981

Define o programa de ambientes e área mínima necessário para a aprovação de cada tipo de atividade, em alguns casos em conflito com as normas técnicas oficiais.

Código da Cidade
Lei nº 270/2019

Os **compartimentos das edificações serão estabelecidos a partir do projeto** arquitetônico definido a partir da demanda do cliente, respeitando as **normas técnicas oficiais** (Norma de Desempenho nº.15575/2013, Corpo de Bombeiros, dentre outras).

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Insolação, Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Código de Obras e Posturas
Lei nº 5530/1981

Define a **porcentagem** de aberturas para iluminação e ventilação em **cada tipo de compartimento.**

✖

Código da Cidade
Lei nº 270/2019

As condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados a iluminação, ventilação, isolação, conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade são as **estabelecidas pelo projeto e pelas normas técnicas oficiais.**

LEGISLAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Consulta de Adequabilidade
Licenciamento Digital

Serviço de Prospecção

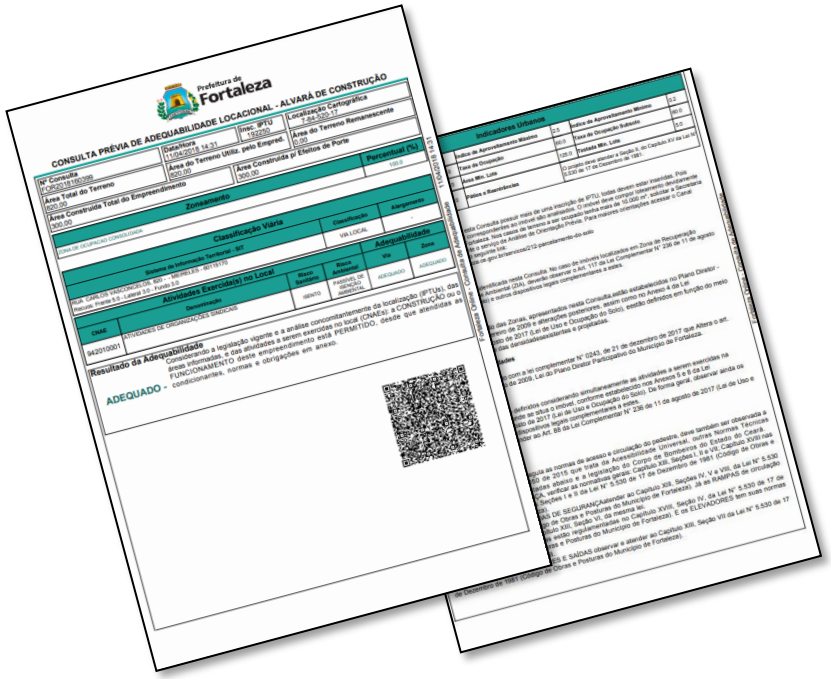
Construção | Atividades

- **Art. 181**

Estabelece a **validade da Consulta de Adequabilidade Locacional** para Alvará de Construção até modificação da legislação municipal, estadual ou federal aplicada. Antes tinha validade somente de 06 (seis) meses.

- **Art. 182**

Possibilita o processo de **licenciamento para construção por via eletrônica**.



Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Parâmetros Urbanísticos Relevantes

- **Art. 186**

Observância dos **parâmetros urbanísticos relevantes** (Decreto n° 13.763/2016), quando da análise dos projetos.

- Zoneamento
- Sistema Viário
- Porte
- Uso
- Taxa de Ocupação
- Índice de aproveitamento
- Recuos Mínimos
- Taxa de Permeabilidade
- Altura máxima
- Calçada na via pública
- Acesso de pedestres e acessibilidade
- Visada do Farol
- Definições do Plano Específico do Aeródromo Pinto Martins
- Poligonal das Áreas Tombadas pelo Patrimônio Histórico

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Regularização de Edificações Concluídas

Regulamentado pelo Decreto 14.563 / 2019

- **Art. 194 a 198**

Estabelece a **regularização de edificações concluídas**, por meio de pagamento de medida compensatória.

Isenção de pagamento da medida compensatória ao município:

- Residências unifamiliares de baixa renda (Art. 173).
- Imóveis residenciais de até 250 m².
- Imóveis destinados à atividade exercida pelo MEI.

Redução de 50% no valor da medida compensatória:

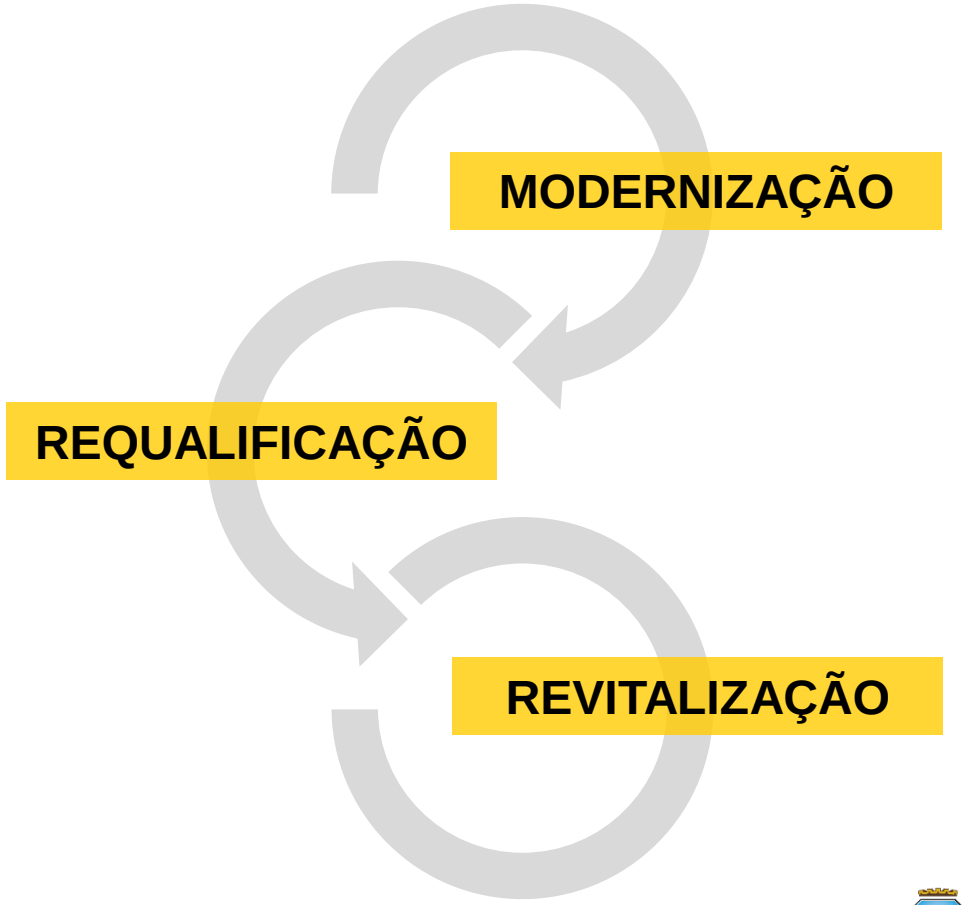
- Os imóveis com uso comercial e/ou prestação de serviços classificados como microempresas ou empresas de pequeno porte e em funcionamento por no mínimo de 05 anos.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Retrofit

- **Art. 207 e 208**
- Edificação existente com **mais de 10 anos de construção**.
- Permite **mudança de atividade**, desde que o uso não seja incômodo ou nocivo ao meio urbano.
- É admitida **ampliação de área construída** para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação.
- Acréscimos acima de 50% da área total da construção original, será considerado ampliação.



CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Assistência Técnica

- **Art. 213**

Estabelece a **Assistência Técnica** gratuita aos projetos de Habitações de Interesse Social a ser prestada pelo Poder Público Municipal, em consonância com a Lei Federal nº 11.888/2008 (Lei da Assistência Técnica).

- **Art. 216**

Estabelece os critérios para a **demolição com uso de explosivos**: em toda construção ou somente em uma parte.



CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Canteiro de Obras | Águas Pluviais

- **Art. 252**

Canteiro de obras: Conceitos e práticas de sustentabilidade nas novas construções e reformas, buscando a eficiência do uso dos recursos naturais no processo construtivo.

- **Art. 258**

Implementa o **armazenamento e o reuso de águas pluviais** nas edificações e orienta o que as novas construções deverão utilizar para o acúmulo de água necessário ao consumo dos seus ocupantes.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Águas Cinzas

- **Art. 259**

Insere a concepção do reuso de **"águas cinzas"** nas edificações em conformidade com as normas técnicas oficiais.

É obrigatório o reuso de "águas cinzas" em:

- Empreendimento residenciais com mais de 300 unidades.
- Empreendimentos comerciais com mais de 15.000m² de área computável.

- **Art. 264**

Estabelece a obrigatoriedade da instalação de **medidores de água individuais** nas unidades em edificações residenciais e não residenciais com múltiplas unidades, de acordo com a legislação vigente.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Energias Alternativas | Acessibilidade | Estacionamento

- **Art. 265**

Empreendimentos comerciais deverão utilizar, preferencialmente, o uso de **energias alternativas** solar ou eólicas ou outras fontes alternativas de energia quando a área do empreendimento for superior a 15.000 m².

- **Art. 317**

Estabelece parâmetros, padrões e critérios para a adequação das edificações e requalificações urbanas no município de Fortaleza, de modo a garantir às pessoas com deficiências, condições adequadas e seguras de locomoção e **acessibilidade.**

- **Art. 336 e 346**

Implementação das **vagas triplas** e a **mecanização dos estacionamentos**.

CÓDIGO DA CIDADE

Do Ambiente Construído

Unidades compactas | modulares

- **Art. 377**

Estabelece as **unidades residenciais compactas** com área máxima de 70 m² (setenta metros quadrados).

- **Art. 388**

Implementa as **unidades construtivas modulares:** flexibiliza a combinação de unidades em um mesmo pavimento, formando uma única unidade.

As combinações podem acontecer em qualquer quantidade e em andares adjacentes ou distintos, em edificações novas ou naquelas já existentes, enquadradas como *"Retrofit"*.

CÓDIGO DA CIDADE

LIVRO III – Das Posturas Municipais

O Livro de **Posturas Municipais** inova ao promover o ordenamento dos procedimentos, **licenciamento online | digital**, definindo condições para o bem estar e qualidade de vida no ambiente natural e construído.

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Da Instalação do Mobiliário Urbano

Código de Obras e Posturas

Lei nº 5530/1981

Permitido ocupação em parte do passeio, devendo ser preservado uma **faixa livre mínima de 1,50m** (um metro e cinquenta).

Código da Cidade

Lei nº 270/2019

Permitido no **afastamento frontal** do empreendimento e no passeio, respeitando a circulação de pedestre.

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Bancas de Revista

Código de Obras e Posturas
Lei nº 5530/1981

Concessão de **1 (um) ano** do espaço público, devendo ser renovado no órgão competente da Prefeitura.



Código da Cidade
Lei nº 270/2019

Prazo mínimo de **2 (dois) anos para a padronização** de todas as bancas e **licença de 5 (cinco) anos**.

LEGISLAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Alvará de Funcionamento

Código de Obras e Posturas

Lei nº 5530/1981

Fácil:

- Até 300 m² de área de estabelecimento
- Não utilizar equipamento sonoro
- Isento ou Baixo Risco Sanitário
- Isento de Licença Ambiental

✖

Código da Cidade

Lei nº 270/2019

Social:

- Organização de iniciativa privada, sem fins lucrativos, que presta serviço de caráter público
- Microempreendedor Individual (MEI)
- Microempresa (ME)
- Empresa de Pequeno Porte (EPP)
- Entidade Religiosa

Regulamentado pelo Decreto 15.114 / 2021

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Alvará de Funcionamento

Código de Obras e Posturas

Lei nº 5530/1981

Regular:

- Não se enquadra nos critérios de Alvará Fácil

Validade de 1 (um) ano, devendo ser **renovado** por mais 1 (um) ano.

*A **taxa** é calculada conforme a área do estabelecimento.

Código da Cidade

Lei nº 270/2019

Regular:

- Não se enquadra nos critérios de Alvará Social

Validade de 1 (um) ano, devendo ser **renovado** por mais 1 (um) ano.

*A **taxa** para ME e EPP é R$ 50,00, independente da área do estabelecimento.

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Alvará de Funcionamento

Código de Obras e Posturas
Lei nº 5530/1981

Só é concedido alvará de funcionamento para os proprietários que tem **matrícula**.

✖

Código da Cidade
Lei nº 270/2019

Permite emissão de **Alvará de Funcionamento Precário:**

- Microempreendedor Individual (MEI)
- Microempresa (ME)
- Empresa de Pequeno Porte (EPP)

Alvará de Funcionamento Precário: para edificações desprovidas de regularização fundiária

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Calçadas

- **Art. 418**

Os proprietários dos imóveis devem **construir ou reconstruir as respectivas calçadas**, priorizando a circulação, acessibilidade e segurança dos pedestres. O poder público poderá executar os serviços de construção ou reparos, cobrando dos responsáveis o custo do serviço.



Plano Municipal De Caminhabilidade de Fortaleza (PMCFor) foi vencedor do Prêmio Cidade Caminhável 2021 na categoria Cidades Grandes.

Link: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/450-plano-municipal-de-caminhabilidade-fortaleza

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Arborização

- **Art. 435**

O Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM) ou os órgãos patrimoniais competentes, podem considerar uma **“Árvore imune ao corte”**, por sua localização, raridade, interesse ecológico, histórico ou paisagístico.



Passeio Público de Fortaleza.
(https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Baoba_no_Passeio_Publico_em_Fortaleza.jpg)

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Arborização

- **Art. 436**

O Poder Público deverá priorizar, nos espaços públicos, o **plantio das espécies nativas e as frutíferas** para aos parques e praças, considerando a melhor forma de alimentação da fauna existente.

- **Art. 471 e 472**

Estabelece que os estabelecimentos comerciais devem **substituir as sacolas plásticas por sacolas ecologicamente corretas**, no prazo de 5 (cinco) anos para regularização.

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Internalização da Fiação Aérea





- **Art. 515**

Estabelece que as empresas concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e similares deverão **substituir as instalações aéreas por uma rede subterrânea** no prazo de 10 (dez) anos no bairro Centro e de 15 (quinze) anos nos demais bairros.

- **Art. 539**

Permite que o poder público em parceria com a iniciativa privada, **instale sanitários públicos** em praças e espaços com um trânsito maior de pedestres.

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Feiras Livres

- **Art. 563**

O Município poderá promover Parceria Público e Privadas, no sentido de **proporcionar aos feirantes que ocupam regulamente os espaços das feiras livres**, a aquisição de mobiliário e equipamentos, conforme o Programa de Reorganização e requalificação das Feiras Livres.



Feira Livre em Fortaleza.
(http://www.papocult.com.br/wp-content/uploads/2018/11/AueFeiraCriativa_foto-Henrique-Kardozo.jpeg)

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Lanche móvel

- **Art. 566 e 569**

Ordena as novas formas de economia dos pequenos negócios do setor de alimentação: **lanche móvel, *Food trucks***, em vias e em áreas públicas da cidade, podendo ter 3 (três) pontos fixos de comercialização.



Programa Meu Carrinho Empreendedor.
(https://www.fortaleza.ce.gov.br/images/SDE/Meu-carrinho-empreendedor.jpg)

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Terreno subutilizado | Reciclagem | Licença Sanitária

- **Art. 599 e 600**

Define **terreno vago ou subutilizados** e estabelece as diretrizes de vedação em prol da segurança e da saúde pública.

- **Art. 617 a 624**

Estabelece a **reutilização ou reciclagem da terra e do entulho** oriundo das construções e estabelece que o poder público, preferencialmente, utilize material reciclado nas obras públicas.

- **Art. 626 a 629**

Estabelece que a emissão de **Licenças Sanitárias** irão observar as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e as Normas Técnicas Oficiais. Terá validade de 1 (um) ano, devendo ser renovado por mais 1 (um) ano.

LEGISLAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Atividades Residenciais | Escritórios Virtuais

- **Art. 645 a 647**

Permite o **exercício de atividades econômicas em residências unifamiliares e multifamiliares**, possibilitando a abertura de novos negócios para a cidade.

- **Art. 649**

Regula as atividades em **Escritórios Virtuais**, possibilitando novos negócios de prestação de serviços de suporte administrativos para os empreendedores.

- **Art. 651**

Reconhece novas formas compartilhadas de escritórios (Coworking), permitindo a inclusão de oportunidades e o network com pessoas de diversas áreas.

Regulamentado pelo Decreto 15.114 / 2021

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

LEGISLAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA CIDADE

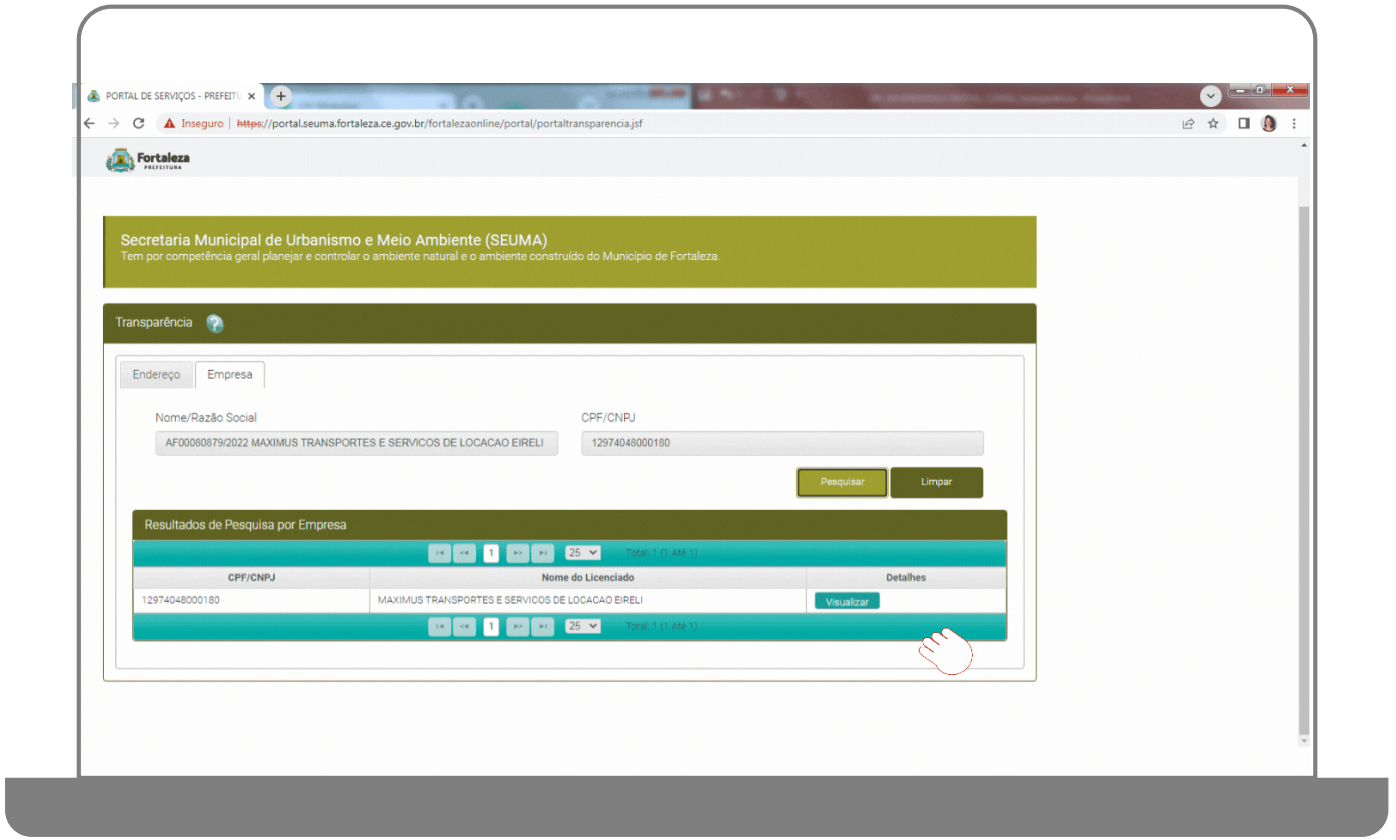
Das Posturas Municipais

Monitoramento: licenciamento digital

- **Art. 655**

Institui o **monitoramento das licenças** emitidas como fortalecimento da atuação da fiscalização.

Instrução Normativa 03/ 2021



https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/portaltransparencia.jsf

Fortaleza
PREFEITURA
Urbanismo e Meio Ambiente

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Bicicletários | Paraciclos

- **Art. 673 a 688**

Regulamenta os bicicletários, paraciclos e o uso de bicicletas no espaço público e a obrigação de área exclusiva para bicicletas nas edificações comerciais e locais de grande concentração de público.



Bicicletários em Fortaleza.
(https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/metro/fortaleza-ganhara-40-bicicletarios-gratuitos-1.1183964)

CÓDIGO DA CIDADE

Das Posturas Municipais

Programa de Adoção de Praças e Áreas Verdes

- **Art. 689**

Recepciona o **Programa de Adoção de Praças e Áreas Verdes** (Decreto n° 13.397/2014), celebrando o convênio da iniciativa privada e sociedade civil na conservação de parques, praças, áreas verdes e espaços públicos do Município.

Decreto 15.284 (03/2022)



CÓDIGO DA CIDADE

LIVRO IV – Da Ética na Relação entre o Poder Público e a Sociedade

Estabelece uma relação de **parceria entre o poder público e a sociedade civil**, pautada na ética, na participação popular, e no respeito à Legislação, à cidade e aos seus cidadãos.

CÓDIGO DA CIDADE

Da Ética na Relação entre o Poder Público e a Sociedade

- **Institui a criação de ambientes virtuais de participação social para:**

Consultas Públicas, Audiências Públicas e Câmaras Técnicas.

Na criação de ambientes virtuais de participação social devem ser observadas a promoção da participação de forma direta da sociedade civil nos debates e decisões do governo.

CÓDIGO DA CIDADE

Da Ética na Relação entre o Poder Público e a Sociedade

- **Da Gradação da Penalidade da Multa:**

Estabelece para efeito de aplicação das penalidades de multas a **classificação**:

- Leve
- Média
- Grave
- Gravíssima

Estabelece a aplicação das penalidades considerando **circunstâncias**:

- Atenuantes
- Agravantes

CÓDIGO DA CIDADE

Da Ética na Relação entre o Poder Público e a Sociedade

EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO DIGITAL !!

- **Art. 985 a 987**

Licenciamento ÚNICO para Construção:

Irá reunir os processos de Licenciamento Ambiental, Projeto arquitetônico, Alvará de Construção e Plano de Gerenciamento de resíduos da Construção Civil (PGRCC).

Licenciamento ÚNICO para Atividades:

Irá reunir os processos de Licenciamento Ambiental, Registro Sanitário, Alvará de Funcionamento, Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) e Licenciamento de Anúncios.

CÓDIGO DA CIDADE

LIVRO IV – Das Disposições Finais e Transitórias

Estabelece mecanismos para atualização do Código acompanhando a evolução técnica das construções e dos costumes e **Institui a Comissão Permanente de Avaliação do Código da Cidade**

CÓDIGO DA CIDADE

Das disposições Finais e Transitórias

Estabelece mecanismos para atualização do Código acompanhando a evolução técnica das construções e dos costumes e Institui a Comissão Permanente de Avaliação do Código da Cidade

Fica instituída a Comissão Permanente de Avaliação do Código da Cidade (CPACC), objetivando a avaliação e a atualização permanente deste Código, bem como a detecção de eventuais problemas decorrentes da sua aplicação.

Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Obrigada(o)!

Coordenadoria de Negócios e Inovação
Célula de Capacitação

Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza

capacitacao.seuma@seuma.fortaleza.ce.gov.br
85 98814-3852