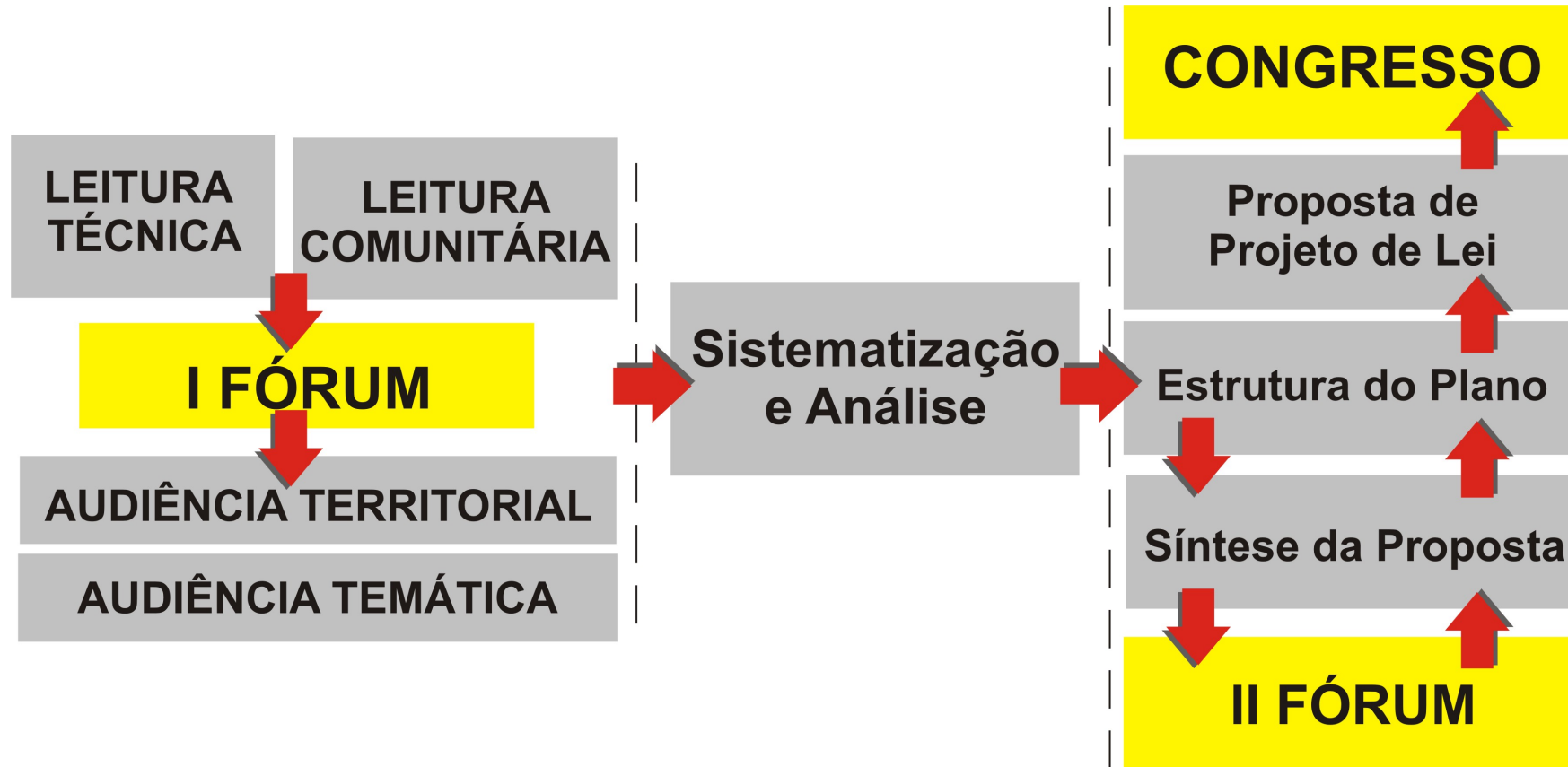


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA



**PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO**



ESTRUTURA DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA

- PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS
- POLÍTICAS SETORIAIS
- ORDENAMENTO TERRITORIAL
- GESTÃO DEMOCRÁTICA

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

MINUTA DE PROJETO DE LEI

Fortaleza, 16 de agosto de 2006



Prefeitura de
Fortaleza



TÍTULO I - PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

**PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA
OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR**

TÍTULO II - DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGICAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS

**POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS
POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE
POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL
POLÍTICA DE DEFESA CIVIL
POLÍTICA DE MOBILIDADE
POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL
E PAISAGÍSTICO
POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO
POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**



TÍTULO III ORDENAMENTO TERRITORIAL



Mapa 01: Macrozoneamento

Convenções Cartográficas

- Limite Litoral
- Limite Municipal
- Limite Bairros
- Quadras
- Drenagem
- Açudes e Lagoas

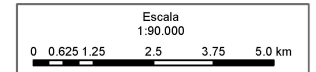
Legenda

- Macrozona de Ocupação Urbana
- Macrozona de Proteção Ambiental

Fonte: Base atualizada de Fortaleza, a partir de imagem de satélite (SPOT 5, outubro de 2004); PÓLIS (2006); PMF (2003); Projeto ORLA (2006).

Organização: Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - PÓLIS

Sistema de projeção: Universal Transversa de Mercator
 Datum horizontal: SAD-69
 Datum vertical: Imbituba - Santa Catarina
 Origem da quilometragem UTM: "Equador e Meridiano Central - 39° W. Gr."
 Declinação magnética ao centro da folha em 2004: 24°02,2'
 Cresce anualmente 0,52"



EXECUÇÃO

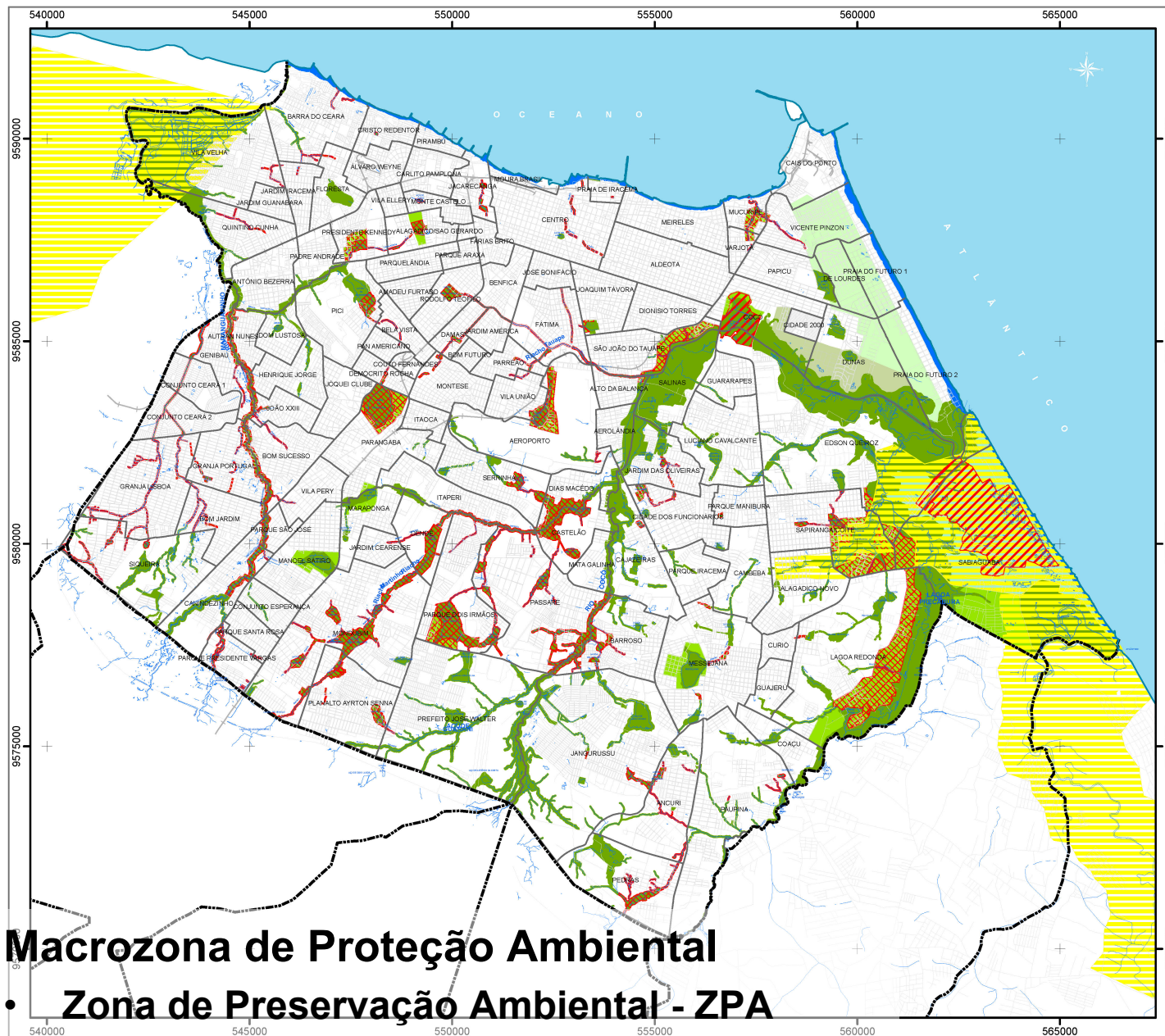


Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zoneamento

Macrozona de Proteção Ambiental

- Zona de Preservação Ambiental - ZPA
- Zona Ambiental de Uso Sustentável - ZAUS
- Zona de Recuperação Ambiental - ZRA



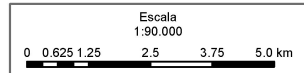
Mapa 03: Zoneamento Ambiental

- Convenções Cartográficas**
- Limite Litoral
 - Limite Municipal
 - Limite Bairros
 - Quadras
 - Arruamento
 - Drenagem
 - Açudes e Lagoas
- Legenda**
- Zona de Preservação Ambiental ZPA**
- Área de Preservação Permanente
 - Áreas de Proteção Ambiental
 - Unidades de Conservação/Use Direto
- Zona Ambiental de Uso Sustentado ZAUS**
- Unidades de Conservação/Use Direto
 - Faixa de Praia
- Zona de Recuperação Ambiental ZRA**
- Área de Preservação Permanente
 - Áreas de Proteção Ambiental
 - ZRA - Cocó
 - ZRA - Praia do Futuro
 - ZRA - Sabiaguaba

Fonte: Base atualizada de Fortaleza, a partir de imagem de satélite (SPOT 5, outubro de 2004); PDDU (1992); SEPLA (2006); Decreto estadual 25.413/1999.

Organização: Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - PÓLIS

Sistema de projeção: Universal Transversa de Mercator
 Datum horizontal: SAD-59
 Datum Vertical: Imbituba - Santa Catarina
 Origem da quilometragem UTM: "Equador e Meridiano Central" - 38° W. Gr.
 Destinação magnética do centro da folha em 2004: 24°02,2' Cresce anualmente 0,52"



EXECUÇÃO



- Macrozona de Proteção Ambiental**
- **Zona de Preservação Ambiental - ZPA**
 - **Zona Ambiental de Uso Sustentável - ZAUS**
 - **Zona de Recuperação Ambiental - ZRA**



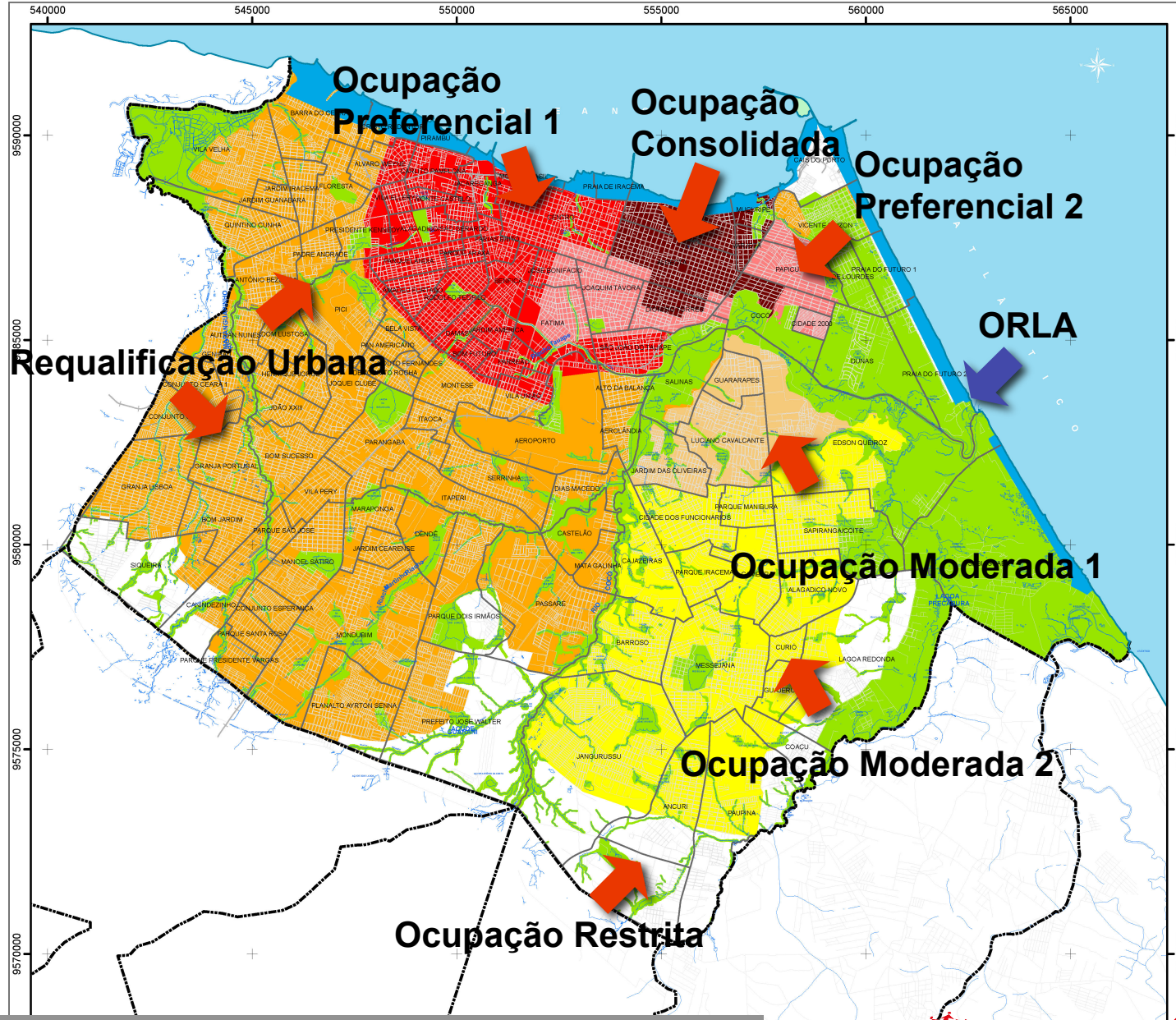
Titulo III – Do ordenamento territorial

Zoneamento

Macrozona de Ocupação Urbana

- Zona de ocupação preferencial – ZOP 1 e 2
- Zona de ocupação consolidada - ZOC
- Zona de requalificação urbana - ZRU
- Zona ocupação moderada – ZOM 1 e 2
- Zona de ocupação restrita – ZOR
- Zona da Orla - ZO

Mapa 01: Macrozoneamento



Convenções Cartográficas

- Limite Litoral
- Limite Municipal
- Limite Bairros
- Quadras
- Arruamento
- Drenagem
- Açudes e Lagoas

Legenda

- Macrozona de Proteção Ambiental
- Zona da Orla - Z O
- Zona da Ocupação Consolidada - Z O C
- Zona de Ocupação Preferencial 1 - Z O P 1
- Zona de Ocupação Preferencial 2 - Z O P 2
- Zona de Requalificação Urbana - Z R U
- Zona de Ocupação Moderada - Z O M 1
- Zona de Ocupação Moderada - Z O M 2
- Zona de Ocupação Restrita - Z O R

Fonte: Base atualizada de Fortaleza, a partir de imagem de satélite (SPOT 5, outubro de 2004); PÓLIS (2006); PMF (2003); Projeto ORLA (2006).

Organização: Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - PÓLIS

Sistema de projeção: Universal Transversa de Mercator

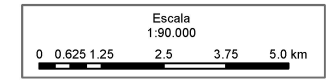
Datum horizontal: SAD-69

Datum Vertical: Imbituba - Santa Catarina

Origem da quilometragem UTM: "Equador e Meridiano Central - 39° W. Gr."

Declinação magnética do centro da folha em 2004: 24°02'2"

Cresce anualmente 0,52"



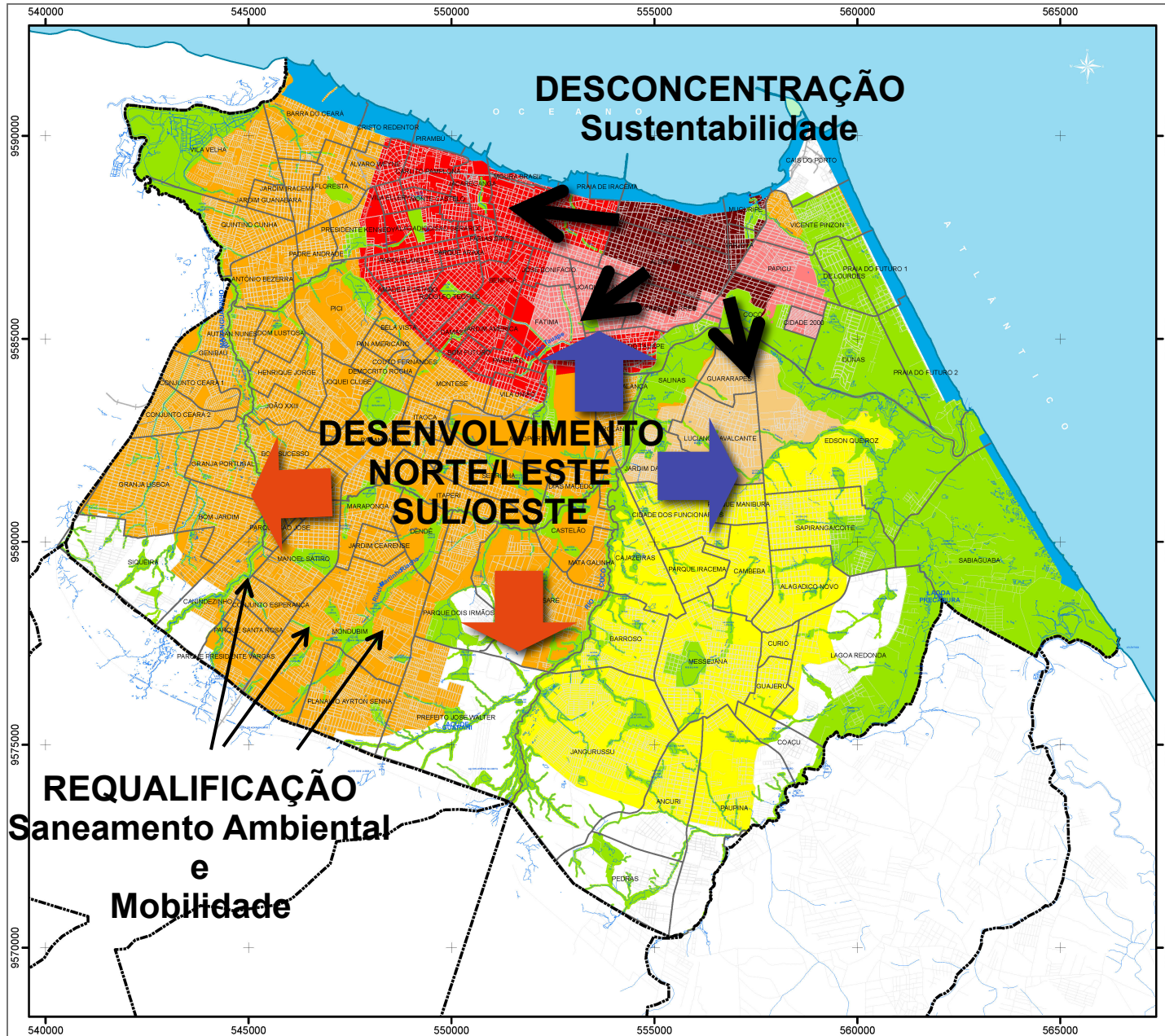
EXECUÇÃO



ZONEAMENTO



Mapa 01: Macrozoneamento



Convenções Cartográficas

- Limite Litoral
- Limite Municipal
- Limite Bairros
- Quadras
- Arruamento
- Drenagem
- Açudes e Lagoas

Legenda

- Macrozona de Proteção Ambiental
- Zona da Orla - Z O
- Zona da Ocupação Consolidada - Z O C
- Zona de Ocupação Preferencial 1 - Z O P 1
- Zona de Ocupação Preferencial 2 - Z O P 2
- Zona de Requalificação Urbana - Z R U
- Zona de Ocupação Moderada - Z O M 1
- Zona de Ocupação Moderada - Z O M 2
- Zona de Ocupação Restrita - Z O R

Fonte: Base atualizada de Fortaleza, a partir de imagem de satélite (SPOT 5, outubro de 2004); PÓLIS (2006); PMF (2003); Projeto ORLA (2006).

Organização: Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - PÓLIS

Sistema de projeção: Universal Transversa de Mercator

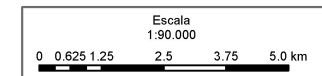
Datum horizontal: SAD-69

Datum Vertical: Imbituba - Santa Catarina

Origem da quilometragem UTM: Equador e Meridiano Central - 39° W. Gr.°

Declinação magnética do centro da folha em 2004: 24°02.2'

Cresce anualmente 0,52"



EXECUÇÃO



BAIRROS (EXEMPLOS)	ÍNDICE APROV. MÁX. LUOS (AC - ÁREAS COMUNS)	ÍNDICE APROV. REAL	ÍNDICE APROV. ÁGUA (2008 e 2018)	PROPOSTA (AC +ÁREAS COMUNS)	ÍNDICE APROV. BÁSICO	ÍNDICE APROV. MÁXIMO
CENTRO / JACARECANGA ETC.	2 e 3	1,3	3 e 1,5	ZOP 1	3,0	3,0
JOAQUIM TÁVORA / PAPICU	2	2 (5,52)	3 e 1,5	ZOP 2	2,0	3,0
ALDEOTA / MEIRELES	2,5	2,8 (7,24 / 6,22)	3 e 1	ZOC	1,0	3,0
BARRA DO CEARÁ / MONDUBIM	1,5 e 2	2,2	2 e 1	ZRU	1,5	1,5
GUARARAPES	2	2,2	4 e 3	ZOM 1	1,5	2,5
MESSEJANA	1 e 1,5	0,65	4 e 2,5	ZOM 2	1,0	1,5
PEDRAS / COAÇU	1	0,2	4 e 2,5	ZOR	1,0	1,0

PARÂMETROS PROPOSTOS									
ZONA PROP		IA BAS	IA MAX	IA MÍN	TX (%) PERM	T.O. (%)	H MÁX (m)	LOTE	
								TEST	ÁREA
MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA									
ZOP 1		3,00	3,00	0,25	30	60	72	5,00	125,00
ZOP 2		2,00	3,00	0,20	40	60	72	5,00	125,00
ZOC		1,00	3,00	0,20	30	60	72	5,00	125,00
ZRU		1,50	1,50	0,10	30	60	48	5,00	125,00
ZOM 1		1,50	2,50	0,20	40	50	72	6,00	125,00
ZOM 2		1,00	1,50	0,20	50	50	48	6,00	150,00
ZOR		1,00	1,00		60	40	12	8,00	150,00
ZO									
TRECHO 1 - BARRA DO CEARÁ / PIRAMBU		1,00	1,00	0,25	30	60	18	5,00	125,00
TRECHO 2 - JACARECANGA / MOURA BRASIL		1,00	1,00	0,25	40	50	18	5,00	125,00
TRECHO 3 - PRAIA DE IRACEMA 1									
TRECHO 4 - PRAIA DE IRACEMA 2		1,00	1,00	0,25	30	50	24	5,00	125,00
TRECHO 5 - MEIRELES / MUCURIBE		1,00	1,00	0,25	30	60	24	5,00	125,00
TRECHO 6 - CLUBE DO IATE		0,50	1,00	0,10	30	60	18	5,00	125,00
TRECHO 7 - PORTO									
TRECHO 8 - PRAIA DO FUTURO		0,50	1,00	0,10	60	30	12	8,00	200,00
TRECHO 9 - SABIAGUABA		0,50	0,50		80	10	6	12,00	300,00

PARÂMETROS PROPOSTOS									
ZONA PROP	IA BAS	IA MAX	ZEIS III / ZEPH		TX (%)	T.O. (%)	H	LOTE	
			IA EXP	IA MÍN	PERM		MÁX (m)	TEST	ÁREA
MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL									
ZAUS									
ZRA									
ZRA Cocó	0,50	0,50			80	20	6	12,00	300,00
ZRA Praia do Futuro	0,50	0,50			60	40	9	12,00	300,00
ZRA Sabiaguaba	0,50	0,50			80	20	6	12,00	300,00
ZONAS ESPECIAIS									
ZEIA									

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

Zonas Especiais

- Zonas especiais de interesse social – ZEIS
- Zonas especiais de interesse ambiental - ZEIA
- Zona especial de interesse da orla - ZEIO
- Zonas especiais de dinamização urbanística e sócio-econômica - ZEDUS
- Zonas especiais de preservação do patrimônio histórico e cultural - ZEPH

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

- **ZEIS 1**

Assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental.

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

- **ZEIS 2**

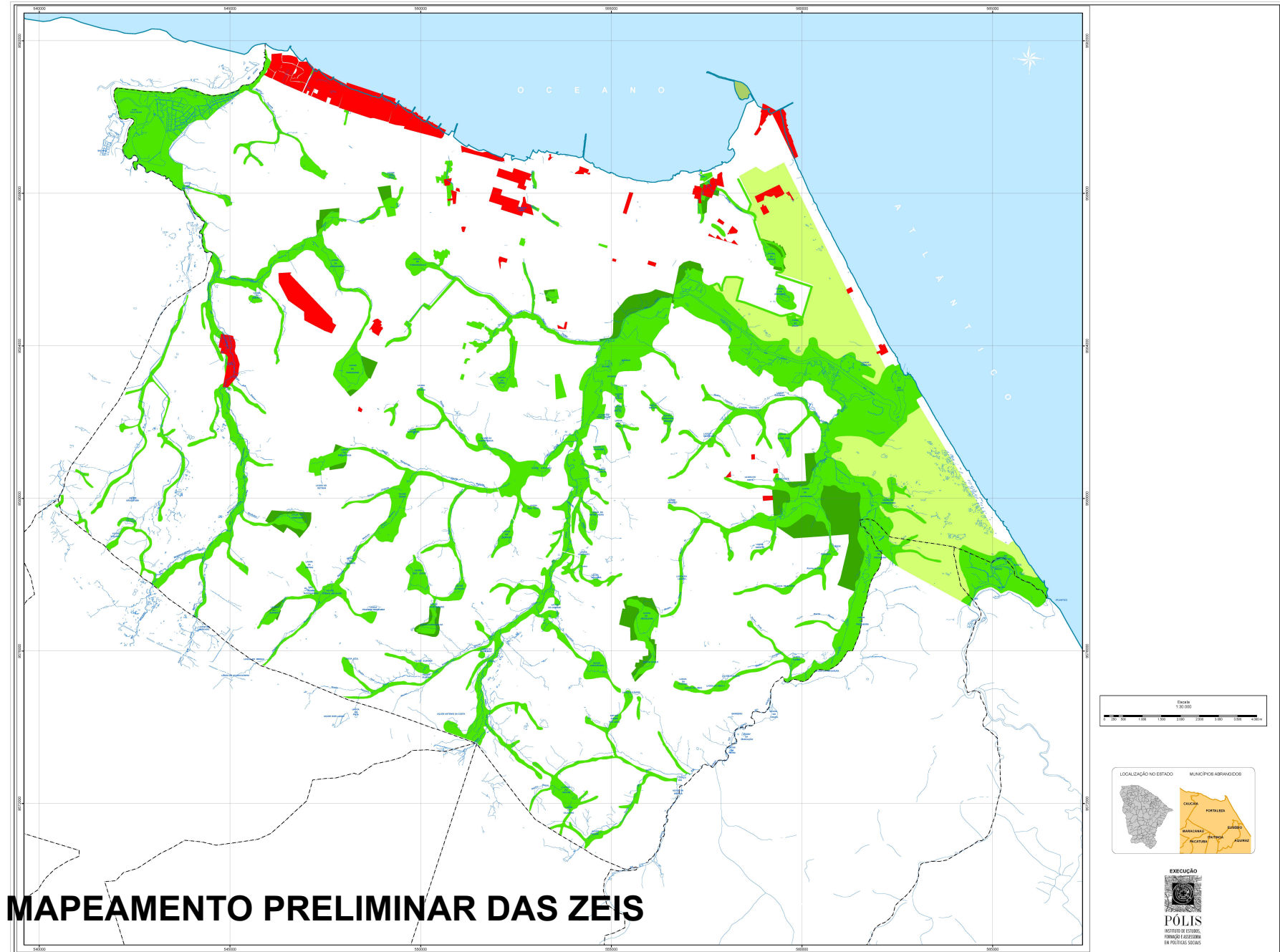
Loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística.

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

- **ZEIS 3**

Áreas dotadas de infra-estrutura com concentração de terrenos não edificadas ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinados à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social e empreendimentos habitacionais do mercado popular.



MAPEAMENTO PRELIMINAR DAS ZEIS

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

- **ZEIA**

Áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem onde poderão ser promovidos projetos específicos de recuperação ambiental.

- **ZEIO**

Área passível de implementação do Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla.

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

•ZEDUS

Porções do território destinadas à implantação de atividades sociais e econômicas de baixo impacto ambiental que promovam sua dinamização, respeitando o princípio da sustentabilidade.

•ZEPH

Áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de relevante expressão arquitetônica, artística, histórica, arqueológica ou paisagística, considerados representativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Zonas Especiais

Planos e Projetos Especiais de Desenvolvimento Sócio-Ambiental

Serão definidos para áreas que deverão ser objeto de intervenções, promovendo sua requalificação urbanística e ambiental, a inclusão sócio-ambiental e a dinamização sócio-econômica:

- As ZEDUS
- As áreas de interesse urbanístico, integrantes da ZEIO
- As bacias dos Rios Maranguapinho/Ceará e Cocó
- Orla Marítima, que integra a ZEIO
- Área de Influência do METROFOR
- Área de Influência do Projeto BIDFOR.

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Instrumentos de Política Urbana

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
- IPTU progressivo no tempo e da desapropriação em títulos da dívida pública
- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Consorcio imobiliário
- Direito de superfície
- Direito de preempção
- Operações Urbanas Consorciadas
- Abandono
- Contribuição de melhoria

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Instrumentos de Política Urbana

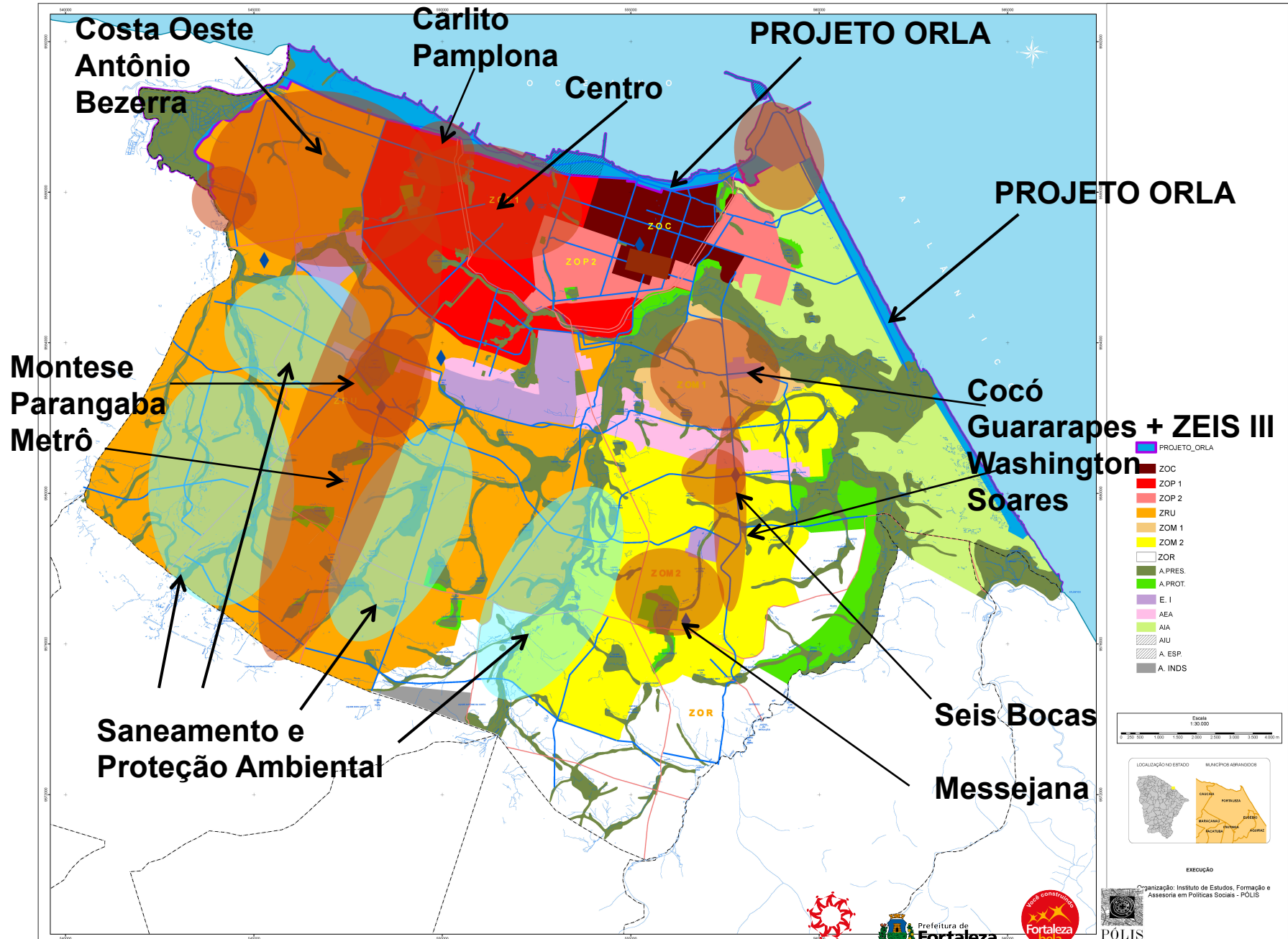
- **Operação Urbana Consorciada**

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano.

Operação Urbana Consorciada

Regiões prioritárias e condicionantes

- **Centro** – área central tradicional e histórica, Projeto Orla, corredores troncais do BIDFOR, METROFOR, ZEIS, ZEDUS.
- **Região Noroeste** – Projeto Orla, Corredores Troncais do BIDFOR, METROFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental; ZEDUS.
- **Região Leste** – corredores troncais do BIDFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental; ZEDUS.
- **Região Oeste** – METROFOR, corredores troncais do BIDFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS.
- **Região Nordeste** – área de interesse urbanístico da Praia Mansa, Porto do Mucuripe, Projeto Orla (parte ZEIO na Praia do Futuro), ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental.



Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Regularização Fundiária

- Instrumentos de Regularização Fundiária
- Instrumentos de regularização jurídica
- Zonas Especiais de Interesse Social
- Bens imóveis de domínio da União e do Estado

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

parcelamento, uso e ocupação do solo

Parcelamento do solo

Parâmetros Urbanísticos:

- I – Lote mínimo por zona;
- II – Testadas dos lotes;
- III – Dimensões das quadras.
 - A quadra máxima será de 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), salvo para os Empreendimentos Geradores de Impacto Urbano e Interferências no Tráfego.
 - A largura mínima da quadra máxima será de 50 metros.

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

parcelamento, uso e ocupação do solo

Uso e ocupação do solo

- Parâmetros urbanísticos
- I - Índice de aproveitamento;
- II - Taxa de permeabilidade;
- III – Taxa de ocupação;
- V – Altura máxima da edificação;
- VI – Recuos.
- Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incomodidades e interferência no tráfego
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Condomínios

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Instrumentos da Política Urbana

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
- IPTU Progressivo no tempo e da Desapropriação em títulos da dívida pública
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Transferência do Direito de Construir
- Consórcio Imobiliário
- Direito de Superfície
- Direito de Preempção
- Operações Urbanas Consorciadas
- Abandono
- Contribuição de melhoria

Titulo III – ORDENAMENTO TERRITORIAL

Regularização Fundiária

Instrumentos de regularização fundiária:

- Concessão de Uso Especial para fins de moradia;
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- Concessão de Direito Real de Uso;
- Autorização de Uso;
- Cessão de Posse;
- Zonas Especiais de Interesse Social;
- Assistência técnica e jurídica gratuita;
- Direito de superfície;
- Direito de preempção.

Titulo IV – Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana

Composição e objetivos

- Conferência da Cidade
- Assembleias Territoriais
- Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
- Fórum da Cidade
- Sistema de informações municipais
- Orçamento Participativo
- Audiências, debates e consultas públicas
- Iniciativa popular
- Plebiscito e do referendo



Titulo IV – Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana

