



PLANO INTEGRADO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

ZEIS DIONÍSIO TORRES

8

COMPATIBILIZAÇÃO DO PIRF



FICHA TÉCNICA

ARQUITETURA E URBANISMO

Equipe Técnica: Armando Elísio Gonçalves Silveira
Bruno Casely Cavalcante Medeiros
Gérsica Vasconcelos Goes
Natália Nunes Saraiva
Pedro Esdras Guimarães
Raul Souto Tavares
Sérgio Pires

DIREITO

Equipe Técnica: Haroldo Lopes Soares Filho

ECONOMIA

Equipe Técnica: Lívia Socorro de Castro Fernandes
Anderson Passos Bezerra

SOCIOLOGIA

Equipe Técnica: Ellen Garcia da Silveira

POLÍTICAS PÚBLICAS

Equipe Técnica: Iara Silvia Rodrigues de Oliveira
Juliana Mara de Freitas Sena Mota
Joana e Silva Bezerra Kesselring

SERVIÇO SOCIAL

Equipe Técnica: Willia Maria Lima Peixoto

PSICOLOGIA

Equipe Técnica: Maria Helena Rodrigues Campelo

COMUNICAÇÃO SOCIAL

Equipe Técnica: Janayde de Castro Gonçalves

COLABORADORES

Antônio Wilson de Pinho Neto (Mapas e ilustrações)
Bárbara Moraes Maia Ferreira (Mapas e ilustrações)
Daniela Silveira (Imagens da capa)
Emílio Tiago Vasconcelos dos Santos (Levantamento
Arquitetônico)
Letícia Carvalho Guerra (Levantamento Arquitetônico)

CONSELHO GESTOR ZEIS DIONÍSIO TORRES

José Ferreira de Queiroz (Morador - Titular)
José Leonardo Carvalho Filho (Morador - Titular)
Maria Eliane Saraiva Prudêncio (Moradora - Titular)
Maria Zilda Sousa da Silva Andrade (Moradora - Titular)
Maria de Fátima Moura de Souza (Moradora - Titular)
Nelson Pedro de Moura (Morador - Titular - *in memoriam*)
Antônia Pereira Martins (Moradora - Suplente)
Tânia Maria Lemos Vieira (Moradora - Suplente)
Francisca Rufino da Silva (Moradora - Suplente)
Maria Lúcia Soares Fontão (Moradora - Suplente)
Rede Nacional de Advogadas e Advogados Populares -
RENAP (Organização Civil - Titular)
Gabinete do Prefeito -GABPREF
Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR
Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional
de Fortaleza - HABITAFOR
Coordenadoria Especial de Participação Social - CEPS
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente -
SEUMA
Secretaria Regional II - SER II
Câmara Municipal de Fortaleza - CMF

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: masterplan da Vila Vicentina. Fonte: Iplanfor 2021.....10

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Parâmetros Urbanísticos da ZEIS Dionísio Torres	13
Quadro 02: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados	14
Quadro 03: Aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária na ZEIS Dionísio Torres	18
Quadro 04: Quadro-Síntese do Plano de Regularização Fundiária	19
Quadro 05: Síntese das medidas e ações para regularização da ZEIS Dionísio Torres..	24
Quadro 06: Quadro-síntese do Plano de Geração de Trabalho e Renda	28
Quadro 07: Plano de Ações para Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social	35

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

BNB - Banco do Nordeste

CDRU - Concessão de Direito Real de uso

CREDJOVEM - programa de incentivo ao empreendedorismo entre os jovens

CRF - Certidão de Regularização Fundiária

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

CUEM - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

FIEC - Federação das Indústrias do Estado do Ceará

IDH - Índice de Desenvolvimento Humano

IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza

LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias

LOA - Lei Orçamentária Anual

PAPPS - Projeto de Apoio a Projetos Produtivos Solidários

PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza

PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária

PLC - Projeto de Lei da Câmara
PMF - Prefeitura Municipal de Fortaleza
PNES - Política Nacional de Economia Solidária
PPA - Plano Plurianual
RENAP - Rede Nacional de Advogadas e Advogados Populares
REURB - E - Processo de regularização fundiária urbana especial
REURB - S - Processo de regularização fundiária urbana de interesse social
SDE - Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SDHDS - Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Desenvolvimento Social
SECULT - Secretaria de Cultura do Estado do Ceará
SECULTFOR - Secretaria de Cultura de Fortaleza
SEFIN - Secretaria Municipal das Finanças
SEUMA - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
SIG - Sistema de Informações Geográficas
SINAES - Sistema Nacional de Economia Solidária
SME - Secretaria Municipal de Educação
UFC - Universidade Federal do Ceará
VVE - Vila Vicentina da Estância
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	07
2.	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO-CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO.....	08
3.	SÍNTESE DO PLANO URBANÍSTICO.....	10
4.	SÍNTESE DAS NORMAS ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
5.	SÍNTESE DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	15
6.	SÍNTESE DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA.....	25
7.	SÍNTESE DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.....	29
	7.1 DIRETRIZES E AÇÕES DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.....	31
	7.2 AÇÕES PARA PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.....	34
8.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
9.	REFERÊNCIAS.....	37
10.	ANEXOS.....	39
	ANEXO 01: MINUTA DE NORMATIZAÇÃO ESPECIAL	39
	ANEXO 02: PLANTA DE PARCELAMENTO PROPOSTA DA ZEIS DIONÍSIO TORRES	55
	ANEXO 03: PLANO DE OCUPAÇÃO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES	56
	ANEXO 04: PLANO URBANÍSTICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES	57
	ANEXO 05: SUGESTÕES PARA MELHORIAS HABITACIONAIS - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.....	58
	ANEXO 06: CATÁLOGO DE ESPÉCIES VEGETAIS PARA ARBORIZAÇÃO URBANA	59
	ANEXO 07: DEFINIÇÕES	60

1 - INTRODUÇÃO

O Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da ZEIS 1 (de ocupação) Dionísio Torres teve como diretriz geral fornecer uma regularização fundiária plena que consolidasse a comunidade em seu lugar de origem, baseando-se na lógica de evitar a dispersão urbana¹ dos antigos moradores para áreas menos valorizadas ou na periferia (normalmente com menos serviços e infraestruturas) no momento, ou logo após, os imóveis serem regularizados em cartório.

Para a sua regulamentação (detalhamento das normas, regras, direitos) desse tipo de ZEIS (tipo 1), foi necessária a elaboração de um PIRF (um plano específico) que objetivava a realização de ações estratégicas e estruturantes no território da Vila Vicentina, fundamentadas em estudos e diagnósticos participativos no intuito de desenvolver o ambiente em suas várias dimensões: social, econômico, urbano e institucional da população beneficiada.

O presente caderno corresponde à oitava etapa do **Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF)**, denominada de **Caderno de Compatibilização**, fundamentada pela reunião e síntese de todas as etapas de elaboração do PIRF. Procurou-se ao máximo reunir informações e ao mesmo tempo torná-las acessíveis a todo perfil de leitor dos documentos produzidos.

A equipe técnica do IPLANFOR uniu esforços em realizar a instância participativa, ainda que diante do contexto da pandemia do Covid-19, que acarretou na necessidade de adaptação para a efetivação de um processo de participação social para a construção coletiva do PIRF. Dessa forma, a equipe do IPLANFOR decidiu prosseguir na elaboração dos cadernos do PIRF e aguardar um momento seguro para fazer a discussão e validação de todos os produtos, dado em agosto de 2021.

A metodologia aplicada ao desenvolvimento deste caderno foi a síntese e destaque das principais informações elaboradas nos demais produtos. O presente Cadernos está estruturado em sete capítulos. O primeiro trata sobre a introdução, responsável por apresentar o trabalho. O segundo versa sobre o Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário. O terceiro capítulo se refere ao plano urbanístico, o quarto é a síntese das normas especiais de uso e

¹ Considera-se dessa forma a dinâmica de periferização das comunidades ou pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda, que estende de modo negligente os limites da cidade aumentando as demandas por novas infraestruturas e serviços, especialmente os de origem pública.

ocupação do solo; o quinto faz referência à regularização fundiária, e o sexto e o sétimo respectivamente ao trabalho e renda e à participação comunitária.

2 - SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO

O Diagnóstico foi realizado de forma interdisciplinar, com participação de profissionais das áreas de Agronomia, Arquitetura e Urbanismo, Direito, Economia, Estatística, Políticas Públicas e Sociologia do Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor). De modo geral, em relação ao conteúdo, ao levantamento de informações, à construção dos caminhos e decisões, este diagnóstico foi construído com (e não somente para) a comunidade da Vila Vicentina, e esse é o grande diferencial do PIRF em relação aos demais processos de planejamento e intervenções realizados pelo Poder Público, inaugurando assim uma nova forma (mais aprofundada e integrada) de construir e garantir a cidade e o direito à cidade.

O Diagnóstico refletiu as experiências e as vivências da comunidade presentes no território, que foram fundamentais para a elaboração de possíveis cenários (estratégias) para em seguida planejar em conjunto as ações do PIRF (conforme cada temática e etapa do Plano de Trabalho). Articula-se com o planejamento da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções do Poder Público na comunidade, como uma espécie de “plano diretor” especial, somente da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

No caderno foram apresentadas questões relacionadas aos temas: socioeconômico, histórico-culturais, urbanísticos e fundiários. Sendo assim, a elaboração do documento norteou as propostas desenvolvidas e apreciadas nos demais cadernos (Plano Urbanístico, Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo, Plano de Regularização Fundiária, Plano de Geração de Trabalho e Renda, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social). A equipe técnica do IPLANFOR pretendia ter construído um documento essencialmente participativo, entretanto diante do contexto da pandemia do Covid-19 acarretou na necessidade de adaptação para a efetivação de um processo de participação social para a construção coletiva do PIRF.

A Vila Vicentina possui viés histórico presente no bairro e na cidade. É preciso reconhecer e ressaltar os valores patrimoniais do lugar, através do Plano Urbanístico que procurou contemplar esse aspecto. Ademais, ressalta-se que o episódio de demolição ocorrido em outubro de 2016 acarretou em um marco na memória dos moradores, e conseqüentemente no lugar (LEITE et al., 2017; GONDIM et al., 2018).

Observou-se a pluralidade que permeia a dinâmica cotidiana da Vila Vicentina - ZEIS Dionísio Torres. Há no histórico conjunto edificado um sentimento de

coletividade, apesar das diferenças e dos modos de vida. Alguns moradores relataram que no passado essa realidade era mais latente e que foi perdendo a força ao longo dos anos, especialmente após a saída do administrador. No entanto, o espírito do coletivo ainda está latente no lugar, podendo ser potencializado a partir de ações delineadas e executadas através do Plano de Participação Social.

Quanto à questão fundiária, constatou-se que este é um dos temas mais caros à comunidade e que foi delineado no Plano de Regularização Fundiária de forma a contemplar caminhos que permitam a definição de uma solução efetiva para permanência dos moradores na ZEIS. Esse aspecto foi palco de discussão em vários momentos deste diagnóstico, no qual esse tema, em virtude da sua transversalidade, permeou o documento nos aspectos socioeconômicos, urbanísticos e principalmente no fundiário.

Em comum às demais ZEIS, a questão fundiária é um tema que demanda um olhar diferenciado em virtude das dinâmicas diferenciadas dos territórios. No caso da Vila Vicentina há a forte presença da especulação imobiliária que tensiona a relação dos moradores com o espaço da ZEIS. A perspectiva de melhorias do território em decorrência das transformações urbanísticas trazidas pelo PIRF induz a muitos moradores a pensar na futura valorização de seus imóveis, tornando a possível inserção destes no mercado imobiliário, fragilizando dessa maneira todas as conquistas coletivas a serem conquistadas neste planejamento integrado.

Processos como o de gentrificação são bastante recorrentes em planejamentos que envolviam regularização fundiária em áreas de intensa atividade imobiliária, como o exemplo da Vila Vicentina. Em muitos casos os moradores destas áreas foram envolvidos no processo sem imaginar as consequências futuras, que seria a imersão destas áreas anteriormente informais às regras da cidade do mercado, concorrendo para a descaracterização socioeconômica e urbanística de diversos territórios dessa natureza nas cidades brasileiras.

Em comum a estes territórios, a Vila Vicentina apresenta diversas semelhanças, onde o grande elo em comum consiste exatamente na questão fundiária. Como forma de mitigar esses efeitos negativos proporcionados pela integração do assentamento à cidade formal, a utilização do instrumento ZEIS, previsto pelo PDP 2009, aparenta ser a melhor maneira de planejar fundiária e urbanisticamente um território como a Vila Vicentina.

Além da questão fundiária, a Vila Vicentina apresenta características morfológicas que demandam por políticas integradas que visem, dentre outros aspectos,

a valorização do patrimônio histórico, revelando uma característica que a diferencia das outras ZEIS na construção coletiva do planejamento de seu território.

3 - SÍNTESE DO PLANO URBANÍSTICO

A elaboração do Plano Urbanístico consistiu em um processo que visou contemplar e atender a complexa equação de trabalhar com o tema da regularização fundiária e da intervenção em um patrimônio cultural edificado.

Há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos do PIRF. Entretanto, salienta-se que o Plano Urbanístico está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário, Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo e Plano de Regularização Fundiária.

Essas intervenções, sugeridas em nível de proposições gerais, buscam requalificar os espaços livres, como o entorno da Capela, as calçadas, os recuos e a praça linear voltados para a Rua Nunes Valente.

As calçadas de todo o perímetro da Vila foram alvo de intervenções, principalmente de instalação de rampas de acesso para os imóveis com frente situadas para as Ruas Dom Expedito Lopes e Nunes Valente. Nesses locais também foram propostos a instalação de guarda corpos, dentre elementos de segurança, para melhorar a acessibilidade da quadra onde está situada a ZEIS Dionísio Torres.

Os acessos à Vila Vicentina foram redimensionados através da requalificação do entorno da Capela. No acesso feito pelos arredores da Capela, na Rua Tibúrcio Cavalcante, foi proposta uma nova pavimentação com revestimento intertravado mesclado com piso drenante na área de estacionamento dos veículos. Esse espaço também recebeu intervenções paisagísticas por meio da proposição de um renque de palmeiras imperiais, elemento que destaca esse acesso criando um marco na paisagem urbana da Vila Vicentina. Essa mesma estratégia foi utilizada no tratamento urbanístico direcionado ao espaço multiuso adjacente à Capela, gerando um ambiente agradável e acolhedor para os moradores da Vila e demais usuários do espaço.

Na Rua Nunes Valente foi proposta uma praça linear escalonada, aproveitando o desnível do terreno, com a implantação de paisagismo, pavimentação, implantação de mobiliários (bicicletar, academia da cidade, bancos, lixeiras e jardineiras) e rampas de acesso de forma a atender às reivindicações de melhorias das calçadas principalmente pela população idosa.

Em seguida, será apresentada as propostas do plano urbanístico em nível de estudo preliminar para os espaços livres da ZEIS Dionísio Torres (Figura 01).

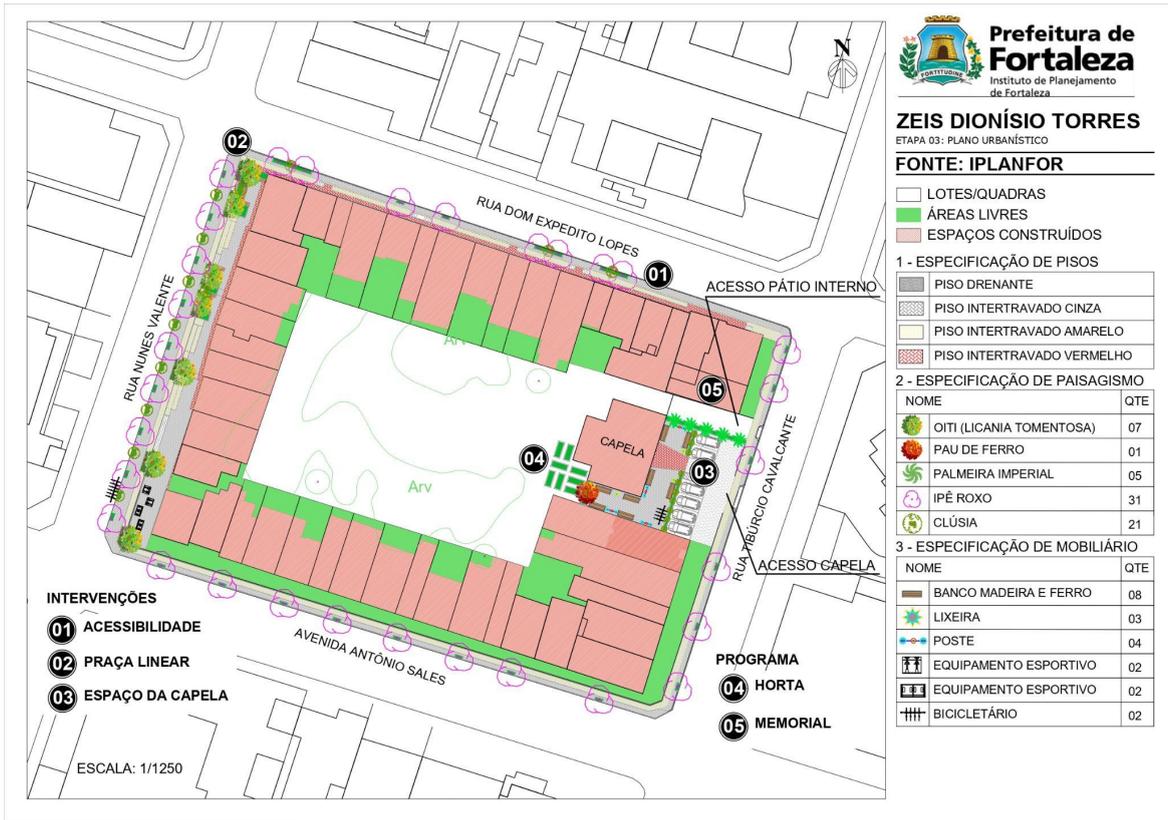


Figura 01: Masterplan da Vila Vicentina. Fonte: IPLANFOR, 2021.

4 - SÍNTESE DAS NORMAS ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Este trabalho corresponde à Quarta Etapa do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), Normatização especial de uso e ocupação do solo, fundamentada pela Etapa 01 (Plano de Trabalho) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres², situada entre a Avenida Antônio Sales e as ruas Dom Expedito Lopes, Nunes Valente e Tibúrcio Cavalcante.

Entendendo a complexidade dessa etapa, e de todo o processo, procurou-se ao máximo reunir informações e ao mesmo tempo torná-las acessíveis a todo perfil de leitor dos documentos produzidos. O PIRF tem como base a construção participativa e aberta e como finalidade geral orientar intervenções do Poder Público neste território, primeiramente, e também tentar contribuir para a educação comunitária, forma de consolidar o poder e os direitos do povo.

Portanto, essa etapa refletirá as experiências e as vivências da comunidade presentes no território, que foram fundamentais para a elaboração da proposta de regulamentação do território, integrando as estratégias de projeto do Plano Urbanístico e as diretrizes do Plano de Regularização Fundiária.

Assim, a normatização deverá se articular com o planejamento da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções nos espaços livres e construídos pelos moradores na comunidade, como uma espécie de “Lei de Uso e Ocupação do Solo” especial, somente da ZEIS Dionísio Torres (Vila Vicentina).

Como a denominação desta Etapa sugere, a Normatização especial de uso e ocupação do solo tem como objeto a aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos à dinâmica espacial da ZEIS Dionísio Torres, contemplando os aspectos fundamentados no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar Municipal nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor 2009), e delineados no Relatório da Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação e Implantação das Zonas Especiais de Interesse Social de Fortaleza. Essa etapa também foi discriminada no Plano de Trabalho aprovado pela comunidade, e, para sua concretização, o lplanfor se baseou na aplicação de parâmetros e instrumentos urbanísticos condizentes com a realidade da Vila Vicentina.

² Neste trabalho, por vezes irá se utilizar o nome Vila Vicentina, como é conhecida pela comunidade, ou mesmo pelo nome “comunidade”, referindo-se à comunidade que reside na ZEIS Dionísio Torres.

A ZEIS Dionísio Torres está inserida numa área de expressiva valorização imobiliária da cidade de Fortaleza. O bairro ao qual está ZEIS pertence, e que a ela dá nome, possui Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)³ classificado como muito alto, segundo o Volume 2 - Equidade Social, Territorial e Econômica do Plano Fortaleza 2040. Além disso, os outros indicadores (saneamento básico e limpeza urbana), conforme a mesma fonte, estão bem acima da média da cidade, explicando dessa forma o interesse do mercado imobiliário na área⁴.

Entendendo essa dinâmica do mercado imobiliário, que muitas vezes fragiliza a permanência de comunidades em áreas valorizadas, como se considera o caso da Vila Vicentina, o Estatuto da Cidade, Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, inseriu como instrumento a criação de zoneamentos de interesse social⁵ nos planos diretores ou em leis especiais como estratégia para corrigir as distorções causadas pela expansão urbana influenciada por interesses do mercado imobiliário.

Este efeito está intimamente associado ao enobrecimento dos imóveis onde moram pessoas de baixa renda, fenômeno conhecido por “gentrificação”⁶, que ocorre quando uma população com menos recursos econômicos, por não conseguir arcar com os novos custos do imóvel e da área onde reside, se vê obrigada pelas pressões de mercado a vendê-lo a quem terá condições de comprar e manter o imóvel de novo valor econômico.

Tendo em mente essa questão, e também pela observação dos processos de regularização fundiária e urbanística desenvolvidos em outras regiões, o PDPFor 2009 delimitou como ZEIS algumas áreas da cidade, caracterizadas como assentamentos precários (favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados) ou como imóveis que podem vir a receber pessoas reassentadas (“vazios urbanos”). Conforme PDPFor 2009, estes territórios, historicamente ocupados por população de baixa renda e urbanisticamente degradados, serão prioritários para o

³ O Índice de Desenvolvimento Humano – IDH é uma metodologia utilizada pela Organização das Nações Unidas – ONG desde a década de 1990 que avalia anualmente o grau de desenvolvimento dos países utilizando como parâmetros integrantes do IDH três dimensões: renda, educação e a longevidade da população. Fonte: <<https://pt.calameo.com/read/0032553521353dc27b3d9>>. Acesso em: 04 de junho de 2020.

⁴ Nesse sentido, sem delimitação específica, traduz apenas a ideia de terra como produto do mercado imobiliário, valorizado pela localização administrativo-geográfica na cidade de Fortaleza.

⁵ BRASIL, Art. 4º, III, V, f da Lei 10.257/200.

⁶ *Gentrification*. Termo usado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass, em 1964, associado ao enobrecimento de áreas com terras ou imóveis urbanos que promove valorização ou revalorização impondo a dinâmica de saída espontânea e deslocamento de pessoas de baixo poder aquisitivo ou renda desses territórios. *Apud* RUBINO, 2009, p.25.

desenvolvimento integrado de políticas públicas para melhorias urbanísticas, sociais, ambientais e econômicas.

Para a regulamentação (detalhamento das normas, regras, direitos) desse tipo de ZEIS (ZEIS 1), é necessária a elaboração de um PIRF (um plano específico) que objetiva a realização de ações estratégicas e estruturantes no território da Vila Vicentina, fundamentadas em estudos e diagnósticos participativos no intuito de desenvolver o ambiente em suas várias dimensões: social, econômico, urbano e institucional da população beneficiada.

Dessa forma, o alvo desta etapa é compatibilizar e flexibilizar os parâmetros urbanísticos (normas, medidas, estratégias e padrões) atualmente definidos para o zoneamento urbano da área (a grande área onde está a ZEIS Dionísio Torres), já determinados pelo PDPFor 2009, garantindo assim caminhos para concretizar os melhores critérios de saúde e dignidade da moradia e respeitando o conjunto arquitetônico de relevante interesse histórico e patrimonial da Vila Vicentina.

As edificações de uso habitacional, misto e de comércio e serviços inseridas na poligonal da ZEIS Dionísio Torres devem atender aos seguintes parâmetros:

Parâmetros			
Nome	Definição	Cálculo	Valor
Índice de Aproveitamento	O Índice de Aproveitamento é a relação entre a área total construída em um terreno e a área desse mesmo terreno	Área total da edificação dividida pela área do Terreno.	1,8
Taxa de Ocupação	A Taxa de Ocupação é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a proporção do terreno sobre o qual há edificação.	Área da projeção da edificação dividida pela área do Terreno. Valor em porcentagem	80%
Taxa de Permeabilidade	Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável	A área permeável é igual a Taxa de Permeabilidade multiplicada pela	15%

	que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote	área do terreno. Valor em porcentagem	
--	---	--	--

Quadro 01: Parâmetros Urbanísticos da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2021.

Os recuos das edificações devem permanecer como os existentes em caso de reforma. No caso de ampliação e reconstrução são obrigatórios os recuos de fundos. Nestes casos, os laterais são exigidos caso venha a ser necessário realizar aberturas de portas ou janelas nas laterais. Em todos os casos, os recuos de frente devem permanecer como os originais do conjunto arquitetônico.

Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados									
Espaços	Reforma			Ampliação			Reconstrução		
	Recuos			Recuos			Recuos		
	FT	LT	FD	FT	LT	FD	FT	LT	FD
Lotes	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O
Capela	-	O	O	-	O	O	-	O	O
Lotes destelhados	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O
Observações									
FT - Recuo frontal	- Não se aplica <ul style="list-style-type: none"> Os recuos de frente devem permanecer como o existente no conjunto arquitetônico. 								
LT - Recuo lateral	OP - Recuo opcional. <ul style="list-style-type: none"> A edificação pode encostar nas laterais desde que não possua aberturas (portas, janelas, sacadas, etc) voltadas para lote ou edificação adjacente. Para possibilitar aberturas nos recuos laterais é obrigatório a construção de fosso de ventilação com área mínima de 1,20m² (1,5 x 0,8m), sendo a medida de 1,5 a distância transversal entre a edificação e o limite do terreno. Nesse fosso pode ser instalada abertura zenital que permita a iluminação e ventilação dos ambientes (ver Anexo 04). É permitido nesses espaços a instalação de grades ou pergolados desde que não interfiram na ventilação e iluminação dos ambientes. 								

FD - Recuo Fundos	O - Recuo obrigatório <ul style="list-style-type: none">• O recuo de fundos é de no mínimo 1,5m.
--------------------------	---

Quadro 02: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados. Fonte: IPLANFOR, 2021.

5 - SÍNTESE DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Esse plano foi delineado no sentido de contemplar os caminhos necessários para garantir a permanência da comunidade no território. A questão fundiária consiste numa temática extremamente importante para a consolidação de uma comunidade. Entretanto, essa ferramenta pode oferecer riscos aos moradores ao permitir que as informalidades dos assentamentos precários sejam inseridas à cidade formal sem a observação das particularidades, vivências e costumes dessas localidades.

As particularidades da ZEIS Dionísio Torres colaboram com esse sentimento. Sua localização em loteamento regularizado, no caso o Estância Castelo, inserido em área de grande atuação do mercado imobiliário, demanda uma perspectiva diferenciada em relação à regularização do território. Nessa situação existe a possibilidade que as melhorias do território em decorrência das transformações urbanísticas trazidas pelo PIRF induza a muitos moradores a inserir seus imóveis no mercado imobiliário, fragilizando dessa maneira todas as conquistas coletivas a serem inseridas neste planejamento integrado.

Processos como esse, denominados de gentrificação, são bastante recorrentes em planejamentos que envolviam regularização fundiária em áreas de intensa atividade imobiliária, como o exemplo da Vila Vicentina. Em muitos casos os moradores destas áreas foram envolvidos no processo sem imaginar as consequências futuras, que seria a imersão destas áreas anteriormente informais às regras da cidade do mercado, concorrendo para a descaracterização socioeconômica e urbanística de diversos territórios dessa natureza nas cidades brasileiras.

Além da questão fundiária, a Vila Vicentina apresenta características morfológicas que demandam por políticas integradas que visem, dentre outros aspectos, a valorização do patrimônio histórico, revelando uma característica que a diferencia das outras ZEIS na construção coletiva do planejamento de seu território. A valorização da morfologia da Vila Vicentina surgiria da integração das estratégias de regularização fundiária, ou seja, da aplicabilidade dos instrumentos elencados neste plano com a legislação específica, normatização, da ZEIS Dionísio Torres.

Diante disso, há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos. Entretanto, salienta-se que o Plano de Regularização Fundiária Preliminar (Etapa 5) está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário (Etapa 2), Normatização especial de uso e ocupação do solo (Etapa 4) e Plano Urbanístico (Etapa 3).

O processo de regularização fundiária urbana foi condensado e normatizado nacionalmente a partir da recente Lei Federal nº 13.465/2017, que estipula tipos de processo: especial - REURB-E ou de interesse social - REURB-S, com conceitos específicos delimitados na referida lei. Tal norma está regulamentada através do Decreto Federal nº 9.310/2018, de 15 de março de 2018, e suas atualizações. Ambas as produções legislativas servem de norteamento para as ações processuais que se seguem nos municípios.

Logo, é fundamental reconhecer a situação coletiva e as situações individuais de cada lote envolvido no trabalho objeto de regularização fundiária, sendo o PIRF um excelente ponto de partida para o desenvolvimento das atividades correspondentes ao processo de uma REURB-S (de interesse social).

Deve-se dar o primeiro passo para o efetivo início do procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB- S), conforme a Lei nº 13.465/17, instaurado pelo Município a partir da provocação de qualquer dos legitimados ⁷. Deverá abranger todo o núcleo urbano informal (a Vila Vicentina) de forma total e implementado por etapas (art. 36, § 2º, Lei nº 13.465/17), já que no interior da ZEIS há áreas de domínio público e privado.

A partir de requerimento, segue-se ao início do trabalho para a regularização fundiária por meio da comunicação preliminar da REURB-S, especialmente desenvolvendo-se um diagnóstico multidimensional (social - jurídico - urbanístico) para o levantamento de informações de utilidade técnica, o que também nesse sentido o PIRF é um produto capaz de guiar tal diagnóstico, pois no seu bojo também é produzido um diagnóstico, não havendo a necessidade de começar do “zero”.

Vale ressaltar que, conforme informações dos processos judiciais em andamento ou arquivados, há controvérsia por não se conseguir definir formalmente o proprietário (tendo em vista a imprecisão sobre a sucessão de beneficiário da doação que consta na matrícula), já se indicando que pode se tornar dificultosa a utilização futura de instrumento de desapropriação, como também se abrindo caminho para pleitear judicialmente a declaração da aquisição originária do direito de propriedade no decorrer do cumprimento de requisitos legalmente necessários, já que a posse exercida pelos moradores vai se tornando, com o tempo e com as condutas relacionadas ao

⁷Art. 33[...] I - na Reurb-S: a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

exercício completo de domínio sobre o bem, uma posse completa, reconhecida e valorizada juridicamente.

Além das dimensões social e jurídica, a dimensão urbanística, que trabalhará o desenvolvimento de projeto urbanístico específico para a área, deve se conectar com a dimensão jurídica a fim de definir participativamente a melhor estratégia e instrumentos jurídicos a serem aplicados, materializando-se o diagnóstico e o planejamento multidimensional na elaboração de um projeto multidimensional de REURB-S (projeto jurídico de regularização fundiária, projeto urbanístico e projeto social), conforme o Art. 35 da Lei 1.465/2017, que passará por aprovação urbanística no órgão ambiental conforme Art. 12 da mesma Lei antes da elaboração das Certidões de Regularização Fundiária (CRF).

O Quadro 03 (Tabela 02 do Plano de Regularização Fundiária) traça possíveis estratégias de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária no território da ZEIS Dionísio Torres. Os possíveis instrumentos de regularização fundiária foram elencados neste plano e nesse momento sua aplicabilidade foi testada no território, usando como base o cenário arquitetônico urbanístico delineado em nível preliminar pela Etapa 03.

APLICABILIDADE DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA ZEIS DIONÍSIO TORRES							
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	ESPAÇOS PÚBLICOS				ESPAÇOS PRIVADOS		
	01	02	03	04	05	06	07
Alienação de imóvel pela administração	X	X	X	X			
Assistência técnica e jurídica gratuita	X	X	X	X	X	X	X
Cessão de posse						X	X
Desapropriação					X	X	X
Legitimação fundiária				X	X	X	X
Legitimação da posse					X	X	X
Usucapião especial urbano					X		
CDRU				X	X	X	X
CUEM					X		
Cond. de lotes e lot. de uso controlado	X	X	X	X	X	X	X
Condomínio urbano simples	X	X	X	X	X	X	X

Demarcação urbanística	X	X	X	X	X	X	X
Direito de superfície				X			
Direito de preempção					X	X	X
Tombamento	X	X	X	X	X	X	X

Quadro 03 (Tabela 02 do Plano de Regularização Fundiária). Aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária na ZEIS Dionísio Torres. Fonte: IPLANFOR, 2021.

A Tabela referida foi concebida no sentido de facilitar a aplicabilidade dos instrumentos de regularização fundiária no território. Essa aplicabilidade considerou o cenário arquitetônico urbanístico proposto pela Etapa 03. Este buscou disciplinar os espaços em privados ou públicos de uso controlado, objetivando manter as características que definiram a ocupação da Vila Vicentina, tais como:

- casas em série, sem recuos laterais;
- quintal de uso compartilhado; e
- espaços livres residuais marcados pelo recuos frontais.

Salientamos que a aplicabilidade destes instrumentos depende de outras questões mais complexas dependentes da situação do ocupante dos imóveis. Fatores como a detenção de títulos de propriedade em seu nome, ter sido beneficiado com programas de regularização fundiária, entre outros, interfere na utilização dos instrumentos por parte dos possíveis beneficiários.

Quadro-síntese do Plano de Regularização Fundiária:

Situação	Caracterização e Identificação	Estratégias	Instrumentos Aplicáveis
Lotes de uma vila de casas com posse direta estabelecida e individualizada, de modo intergeracional (passando de pai para filho, por vezes), havendo lotes desocupados.	Matrícula única de terreno com registro de doação com edificações (casas) de proprietário desconhecido, pretensamente Conselhos Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paula,	Atualização da planta de parcelamento (com proposta de Novo Parcelamento), considerando a ocupação atual do solo historicamente consolidada,	Demarcação urbanística; Legitimação Fundiária; Legitimação da Posse.

	<p>vez que há divergência de nomes e CNPJs. Há indicação de lotes, sem matrículas específicas correspondentes.</p> <p>Várias casas, cada uma com pelo menos uma família específica, com fachadas semelhantes indicando padronização urbanística, inclusive objeto de tombamento provisório até o momento de elaboração do PIRF.</p> <p>Posse indireta argumentada pelos Conselhos Central e Metropolitano da Sociedade de São Vicente de Paula, com base em contratos controversos.</p> <p>Propriedade não reconhecida judicialmente até o momento da publicação do PIRF, em vista de designações de nome e CNPJ diferentes das pessoas jurídicas existentes.</p>	<p>conforme plano urbanístico da ZEIS Dionísio Torres, que deve ser aprovado pelo órgão licenciador e registrado em cartório.</p> <p>Regularização das posses conforme a singularidade do caso, garantindo a outorga de títulos de propriedade ou de posse.</p> <p>Usucapião (podendo ocorrer em paralelo a REURB-S)</p> <p>Desapropriação (considerada a barreira de definição de proprietário e a negociação condicionada a disponibilização de recursos públicos)</p>	
--	---	--	--

Quadro 04: Quadro-Síntese do Plano de Regularização Fundiária. Fonte: elaboração sintetizada pela Equipe DIART.

Extrato descritivo do planejamento para regularização fundiária:

1. O procedimento de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), conforme a Lei nº 13.465/17 é instaurado pelo Município a partir da provocação de qualquer dos legitimados ⁸legitimados. Pode ser implementado por etapas (art. 36, § 2º, Lei nº 13.465/17), já que no interior da ZEIS há áreas de domínio público e privado. Poderá ser iniciada pela comunidade, diretamente por meio de suas instituições representativas, ou indiretamente, por meio da Defensoria Pública ou Ministério Público, requerer a REURB-S;
2. Pode-se proceder à demarcação urbanística, por não haver dados mais específicos e completos sobre a posse dos terrenos e seus ocupantes. O auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis para averbação na matrícula original;
 - 2.1. Os potenciais proprietários poderão então apresentar impugnação ou acatar a regularização fundiária da área;
 - 2.2. Não sendo apresentadas impugnações ao procedimento de demarcação urbanística ou sendo estas dirimidas na forma dos artigos 20 e 21 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, o auto de demarcação urbanística deve ser averbado em novas matrículas a serem abertas para os imóveis não matriculados previamente no Cartório do 4º Ofício, responsável pela área;
3. Submete-se o novo parcelamento do solo à avaliação da SEUMA, usando como base a planta de parcelamento do solo apresentada no plano urbanístico;
 - 3.1. Aprova-se o parcelamento no que diz respeito às novas dimensões urbanísticas e imobiliárias conforme a ZEIS;

⁸Art. 33[...] I - na Reurb-S: a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

- 3.2. O Poder Público registra a planta de parcelamento do solo no 4º CRI;
4. Após elaboração de projeto urbanístico, deve-se submetê-lo aprovação no que diz respeito às novas dimensões urbanísticas e imobiliárias conforme o plano urbanístico da ZEIS, legitimado em parâmetros urbanísticos mais flexíveis (o da normatização especial da ZEIS, que neste caso já deve ter se tornado lei);
 5. Em seguida, optando-se pelo instrumento Legitimação Fundiária, com os dados da etapa de cadastro dos moradores durante a demarcação, serão qualificados os titulares dos direitos reais a serem instituídos sobre cada imóvel e a certidão de regularização fundiária encaminhada ao 4º CRI servirá para o registro da aquisição da propriedade dos imóveis pelos atuais ocupantes, nos termos do artigo 23, parágrafo 5º da Lei nº 13.465/2017;
 6. Para as situações em que não seja possível a via da legitimação fundiária, recomenda-se a emissão de títulos de legitimação de posse, concessão de posse por meio da CUEM ou da CDRU, que poderão futuramente ser convertidos em título de propriedade;
 7. Alternativamente, não sendo possível a regularização mediante legitimação fundiária ou emissão de títulos de legitimação da posse, é possível o ajuizamento de ações de usucapião (através da Defensoria Pública do Estado), antes, durante ou depois da REURB-S, devendo-se, em caso de sentença, proceder à inclusão desses títulos no processo de REURB-S;
 8. Outra alternativa disponível é a desapropriação por utilidade pública, regulada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, muito embora seja necessário ponderar que se trata de opção mais onerosa ao Poder Público. Recomenda-se que sejam priorizados os procedimentos administrativos em razão da sua maior rapidez.

Síntese das medidas e ações do Plano de Regularização Fundiária do PIRF

Segue quadro sintético de medidas e ações para a regularização fundiária da ZEIS Dionísio Torres.

Síntese das medidas e ações para regularização da ZEIS Dionísio Torres				
Ações	Responsáveis	Tempo estimado		
		curto prazo	médio prazo	longo prazo
Pactuação das intervenções com os moradores do território através do Conselho Gestor com ampla participação dos demais moradores;	Município de Fortaleza	X		
Acompanhamento e fiscalização da execução do projeto, sugestão de medidas para o seu aprimoramento e mobilização do conjunto dos moradores da ZEIS Dionísio Torres para participação no processo de regularização fundiária;	Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres			X
Inserção nas Leis orçamentárias de previsão de verbas para a execução do projeto;	Município de Fortaleza	X		
Cadastro dos moradores com levantamento de informações sobre o tempo e natureza das posses exercidas, além de identificação direitos reais já titularizados por moradores da área, dentre outras informações;	Órgão executor do projeto de regularização fundiária ou entidade contratada		X	
Abertura do processo de REURB-S e seu regular seguimento nos termos da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza	X		

Notificação dos proprietários identificados, dos confinantes e demais interessados;	Município de Fortaleza		X	
Lavratura do auto de demarcação urbanística que deverá ser encaminhado ao CRI competente para averbação após concluídos os procedimentos elencados nos artigos 20 e 21 da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017;	Município de Fortaleza		X	
Criação de estratégia de resolução extrajudicial de conflitos, inclusive de forma coletiva	Município de Fortaleza		X	
Aprovação das normas de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo da ZEIS Dionísio Torres (Caderno de Normatização Especial elaborado na fase 3 do projeto), reconhecendo os padrões de uso e ocupação do solo atualmente praticados no território.	Município de Fortaleza	X		
Aprovação e registro do projeto de parcelamento do solo da ZEIS Dionísio Torres conforme planta proposta no Produto Plano Urbanístico com abertura de matrículas individualizadas dos lotes;	Município de Fortaleza		X	
Pactuação dos instrumentos de regularização fundiária junto aos moradores e definição dos titulares do direito real a ser adquirido em cada núcleo familiar;	Município de Fortaleza e moradores da ZEIS Dionísio Torres		X	
Emissão dos títulos de legitimação de posse e legitimação fundiária, conforme o caso;	Município de Fortaleza		X	
Implementação das intervenções pactuadas no Plano Urbanístico	Município de Fortaleza		X	
Acompanhamento e controle da ocupação do solo na ZEIS Dionísio	Município de Fortaleza e Conselho Gestor da ZEIS			X

Torres buscando desestimular a ocorrência de novas ocupações em desconformidade com o regulamentado na Normatização Especial, no Plano urbanístico e no Plano de Regularização Fundiária.	Dionísio Torres			
---	-----------------	--	--	--

Quadro 05: Síntese das medidas e ações para regularização da ZEIS Dionísio Torres. Fonte: elaboração da equipe DIART/Iplanfor

6 - SÍNTESE DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA

Ao priorizar como estratégia de geração de trabalho e renda, os pequenos empreendimentos que se vinculam à perspectiva da economia solidária, é importante ressaltar, de um lado, um cenário de recuo nas políticas de apoio e fomento, na esfera federal, porém, com algumas oportunidades que merecem atenção. A principal delas se refere aos avanços na legislação e no reconhecimento de empreendimentos dessa natureza. No último dia 11 de novembro de 2019, o Plenário do Senado Federal aprovou o Projeto de Lei da Câmara (PLC 137/2017) que cria a Política Nacional de Economia Solidária (PNES) e o Sistema Nacional de Economia Solidária (SINAES), além de regulamentar empreendimentos desse tipo já existentes, o que significa um avanço em meio à retração vigente neste setor desde 2015.

Desse modo, a elaboração de uma política pública que fortaleça e consolide as experiências em economia solidária requer integrar formação, produção, comércio justo, consumo e finanças solidárias como um sistema interdependente e autogestionário.

Para tanto, um conjunto de premissas que deve ser considerado pelos entes públicos, no intuito de fazer acontecer as ações que compõem o presente PIRF, em resposta aos anseios e às necessidades dos moradores da ZEIS Dionísio Torres:

- ✓ Vontade e decisão política dos gestores públicos, em especial aqueles vinculados à Prefeitura de Fortaleza, no sentido de criar os meios necessários para a implementação da referida Política Pública.
- ✓ Destinação de recursos financeiros.
- ✓ Dispor de estrutura organizacional com recursos humanos capacitados para coordenar a operacionalização das ações e projetos.
- ✓ Desenvolver uma compreensão sobre os princípios, os valores e os objetivos da economia solidária por parte da população, dos dirigentes e dos servidores públicos.
- ✓ Considerar a vivência e as relações entre os grupos produtivos solidários.
- ✓ Firmar parcerias com instituições que apoiam grupos produtivos solidários.

É importante ressaltar que várias discussões e agendas institucionais já foram realizadas pelas organizações locais e pelo movimento de economia solidária do Ceará, resultando em proposições que se aplicam à realidade do território/ZEIS em

questão. Inclusive, do ponto de vista da legislação, em Fortaleza há uma lei municipal de incentivo à economia solidária, a qual carece da devida regulamentação (criando os instrumentos legais) para que seja efetivada.

- ✓ Ampliar acesso ao Programa CREDJOVEM, de incentivo ao empreendedorismo entre os jovens.
- ✓ Retomar as discussões sobre boas práticas em finanças solidárias, a exemplo do Projeto de Apoio a Projetos Produtivos Solidários (PAPPS), que foi inicialmente implementado em 2004, porém, com as mudanças de contexto político-institucional com interferência direta no BNB, houve descontinuidade de suas ações.
- ✓ Realizar Programa de Formação nos temas demandados pelos arranjos produtivos, priorizando os seguintes: Economia Solidária, Consumo Consciente, Administração Financeira, Gestão de Projetos Sociais, Informática Básica, *Marketing* Digital e Tecnologias Específicas necessárias ao desenvolvimento dos arranjos produtivos, conforme plano de negócios elaborado.
- ✓ No tocante às capacitações, poderão ser firmadas parcerias com empresas que dispõem de projetos de responsabilidade social corporativa e com organizações do Sistema “S”, de acordo com as demandas aqui identificadas em cada arranjo produtivo.

A seguir há um quadro-síntese com as ações propostas do Plano:

AÇÕES	PARCEIROS	MEIOS	PRAZO
Ampliar acesso ao Programa CREDJOVEM, de incentivo ao empreendedorismo, para os jovens moradores da Zeis	SDE	Cadastro nos programas	curto
Discutir sobre boas práticas em finanças solidárias com os moradores, a exemplo do Projeto de Apoio a Projetos Produtivos Solidários (PAPPS);	SDE	Formações e capacitações	médio
Realizar Programa de Formação nos temas demandados pelos arranjos produtivos, priorizando as seguintes temáticas: Economia Solidária, Consumo Consciente, Administração Financeira, Gestão de Projetos Sociais, Informática Básica, <i>Marketing</i> Digital e Tecnologias Específicas necessárias ao desenvolvimento dos arranjos produtivos, conforme plano de negócios elaborado.	SDE	Formações e capacitações	médio
Realizar capacitações, através de parcerias com empresas que dispõem de projetos de responsabilidade social corporativa e com organizações do Sistema "S", de acordo com as demandas aqui identificadas em cada arranjo produtivo.	Sistema S	Formações e capacitações	médio
Implantar a estação do Projeto Bicicletar da Prefeitura Municipal de Fortaleza para facilitar a logística e o deslocamento dos moradores aos seus locais de trabalho;	PMF e Unimed	Ofícios e requerimentos	longo

Quadro 06: Quadro-síntese do Plano de Geração de Trabalho e Renda. Fonte: IPLANFOR, 2021.

Implantação da Academia ao ar livre como forma de garantir a saúde, o lazer, a recreação e o bem estar da população.	PMF e Unimed	Ofícios e requerimentos	longo
Oferta de capacitação das seguintes áreas: Gênero alimentício: confeitaria; Produção tecnológica e digital; Marketing, publicidade e comunicação (mídias sociais); Artesanato; Capacitação de profissionais como cuidadores(as);	Escola de Gastronomia	Formações e capacitações	médio
Produção e realização de eventos no local: celebrações culturais populares, como exemplo: Festa Junina;	SECULT e SECULTFOR	Credenciamento editais	curto
Uso da Capela para eventos celebrativos religiosos tais como: batizados e casamentos, com pagamento dos serviços reservados para melhorias e investimentos no território.	Gestão da Capela/Paróquia/Diocese	Calendário e cronograma festivo celebrativo	curto
Uso adequado do Outdoor nos limites permitidos especificados, com retorno dos pagamentos com serviços que beneficie a população;	SEUMA	Solicitações e requerimentos	curto
Produção de horta comunitária para agricultura urbana: encaminhar oportunidades para inserção no Programa Hortas Sociais;	PMF/ Fundo Municipal/UFC	Inscrição e credenciamento	médio
Realização de ações de comercialização (feiras livres, eventos, rodada de negócios): contemplando a produção e venda de produtos orgânicos e sustentáveis da horta comunitária;	Microempreendedores da Vila	Calendário e cronograma festivo celebrativo	curto
Produção e criação de Mercados hortifrutigranjeiros comunitários e pomares públicos com vendas de mudas, hortaliças, frutas e legumes orgânicos e sustentáveis.	SDE/ Financiamentos	Inscrição, credenciamento em programas	longo
Articular o encaminhamento para o programa Plantar, Colher e Empreender.	SDE	Inscrições e credenciamentos	médio
Ofertar as Farmácias Vivas no espaço coletivo da Zeis Dionísio Torres.	UFC	Inscrições e credenciamentos	médio
Incentivo à economia criativa com criação de redes de espaços criativos.	SDE	Formações e capacitações	longo

Quadro 06 (continuação): Quadro-síntese do Plano de Geração de Trabalho e Renda. Fonte: IPLANFOR, 2021.

Mapeamento contínuo da rede de indústrias, comércio e empresas de serviços do território para os encaminhamentos de oportunidades de empregos formais, contemplando a população jovem e de mulheres.	Sistema S, FIEC	Pesquisas e divulgações de oportunidades	curto
Estabelecimento de critérios de prioridades articulados ao Cadastro Único, quanto à geração de trabalho e renda, para que os projetos institucionais da PMF operem a inclusão dos(as) empreendedores(as) da população das Zeis Dionísio Torres.	SDE, SDHDS	Inscrição em programas	médio
Identificar oportunidades de capacitação e oferta de cursos profissionalizantes em órgãos que oferecem cursos gratuitos, destacando os oferecidos pela Prefeitura para a comunidade.	SDE	Formações e capacitações	médio
Viabilizar acesso da população da Zeis ao Programa Fortaleza Capacita da SDE.	SDE	Inscrição em programas	curto
Adoção do Projeto doação de calçadas e praças, com manutenção dos jardins e equipamentos pela comunidade.	SEUMA, empresas cadastradas	Inscrição em programas e editais	longo
Mapeamento de serviços próximos ao território da ZEIS para encaminhamento da população quanto ao apoio de rotinas domésticas e familiares: creches, educação infantil, dentre outros.	SME e Regional	Pesquisas das instituições nos territórios	médio
Qualificação profissional de empreendedores e fornecedores; com oferta de linhas de microcrédito em programas projetos, conforme editais apresentados pelas instituições especializadas.	SDE	Inscrição em programas e editais	

Quadro 06 (continuação): Quadro-síntese do Plano de Geração de Trabalho e Renda. Fonte: IPLANFOR, 2021.

7 - SÍNTESE DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

A elaboração deste caderno, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social, consistiu em um processo que visou contemplar e atender a complexa equação de trabalhar com o tema da regularização fundiária e participação social.

Salienta-se que o presente documento não pode ser dissociado dos demais produtos do PIRF: 01 - Plano de Trabalho, 02 - Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Fundiário, 03 - Plano Urbanístico, 04 - Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo, 05 - Plano de Regularização Fundiária e 07 - Plano de Geração de Trabalho e Renda). Há uma perspectiva transversal de construção e de entendimento entre os cadernos. Entretanto, salienta-se que o Plano de Participação Comunitária de Desenvolvimento Social está mais intrinsecamente conectado aos produtos Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-cultural, Arquitetônico e Plano de Regularização Fundiária.

Enquanto parte do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), o presente Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social reforça o entendimento de que a habitação faz parte da vida cotidiana da sociedade contemporânea, e atinge de forma direta a qualidade de vida de uma parcela significativa da população fortalezense. Por esse motivo, esse debate não diz respeito apenas ao direito à moradia como política pública, mas principalmente à discussão sobre gestão democrática e participativa. Essa visão é uma possibilidade de se promover uma conversão em um processo histórico que tem contribuído para a precariedade do espaço urbano: a incapacidade de nossas cidades em promover um desenvolvimento equilibrado. Para isso, a gestão pública deve compreender a cidade não apenas através das suas condicionantes técnicas e econômicas, mas também ambientais, políticas, sociais e culturais a partir do olhar do cidadão. Dessa forma, a política de habitação deve integrar não apenas os diversos segmentos da sociedade na tomada de decisão quanto às ações e projetos a serem desenvolvidos, mas também as diversas políticas correlatas, dando-lhe maior legitimidade e otimizando os recursos.

7.1 DIRETRIZES E AÇÕES DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

O presente Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social estrutura-se nas seguintes diretrizes:

1. Implementação de arranjos institucionais que viabilizem a execução do PIRF;
2. Fortalecimento do Conselho Gestor da ZEIS como instância local de participação social, de caráter consultivo e deliberativo, com poderes para acompanhar a implementação do PIRF;
3. Fomento à organização, à mobilização e ao protagonismo social de forma a fortalecer as bases populares e o exercício da cidadania;
4. Valorização da cultura e especificidades do espaço vivido, incentivando as trocas e as articulações da rede de relações locais.

Dessa forma, as ações de cada eixo, necessárias à condução do plano, estão definidas a seguir:

Diretriz 1. Implementação de arranjos institucionais que viabilizem a execução do PIRF;

Ações

Ação 1.1. Coleta de informações sobre as ações que viabilizem a temática da Participação Comunitária e Desenvolvimento Social da ZEIS Dionísio Torres no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) das diretrizes

Ação 1.2. Realizar ações de divulgação sobre as ZEIS e o PIRF nas diversas instituições governamentais em escala municipal e estadual

Ação 1.3. Oferecer acompanhamento e capacitação gerencial ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.

Diretriz 2. Fortalecimento do Conselho Gestor da ZEIS como instância local de participação social, de caráter consultivo e deliberativo, com poderes para acompanhar a implementação do PIRF;

Ações

Ação 2.1. Oferecer acompanhamento ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico /administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.

- O acompanhamento do Conselho Gestor no que se refere a presente ação corresponde à continuidade complementar do acompanhamento e capacitação já realizado pela Prefeitura e equipe técnica conveniada na fase de elaboração do PIR. Na fase de implementação do PIRF;
- Encontros destinadas aos conselheiros titulares e suplentes, e abertos ao público, destinados às lideranças locais e grupos representativos e demais interessados (além dos conselheiros), contemplando os seguinte temas:
 - Desenvolvimento local sustentável;
 - Gestão e organização comunitária;
 - Legislação, objetivos, organização e funcionamento de condomínios na área de ZEIS.
- A programação deve ser prevista em um plano de ação anual, contemplando todos os anos referentes ao período de mandato do conselho, permitindo a formação constante e continuada dos conselheiros eleitos.

Ação 2.2. Elaboração de plano de ação com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades que atuam na ZEIS para acompanhar a implementação do PIRF.

- Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor Dionísio Torres como ação de continuidade à mobilização/sensibilização da fase de implementação do PIRF.
- Recomenda-se a utilização das seguintes estratégias de informação e mobilização comunitária:

- Articulação dos atores locais, integrantes e não integrantes do Conselho Gestor, de forma a envolvê-los nas sensibilizações individuais e na construção das estratégias operacionais do Plano de Ação para sensibilização/mobilização;
- Mapeamento dos locais de ampla visibilidade para afixação de cartazes, faixas, *banners* itinerantes bem como a disponibilização de material físico informativo, como cartilhas, folders, panfletos, etc.;
- Utilização de mídias sociais próprias, vinculadas ao Fórum Permanente / Conselho Gestor da ZEIS, como grupos de whatsapp, blogs, perfis em redes sociais, páginas *web*, entre outros.

Diretriz 3. Fomento à organização, à mobilização e ao protagonismo social de forma a fortalecer as bases populares e o exercício da cidadania.

Ações

Ação 3.1. Promover espaços abertos de trocas e vivência (como cursos, encontros, conferências, reuniões, dentre outros espaços de discussão), entre os grupos sociais locais e externos, comissões de interesse e a população moradora da ZEIS Dionísio Torres, com objetivo de fortalecimento do senso comunitário e do protagonismo social;

- Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.
- No âmbito do Conselho Gestor da ZEIS, elaborar plano de ação anual composto por calendário de propostas de atividades, distribuídas entre os seguintes espaços de participação e capacitação comunitária:
 - Agenda de treinamentos e capacitações sobre os temas relativos à ZEIS Dionísio Torres;
 - Agenda das reuniões do Conselho Gestor;
 - Agenda de reuniões ampliadas (abertas ao público);
 - Agenda de audiências públicas temáticas;

Diretriz 4. Valorização da cultura e especificidades do espaço vivido, incentivando as trocas e as articulações da rede de relações locais.

Ações

Ação 4.1. Promover e/ou fortalecer espaços e eventos incubadores das trocas socioculturais e da articulação em rede dos grupos diversos.

- As ações implementadas no âmbito da ação 4.1 devem ter as seguintes prioridades:
 - de forma geral, eventos que promovam a valorização da cultura local em seus mais diversos aspectos e representatividades, grupos de teatro entre outros projetos sócio-culturais;
 - de forma específica, eventos que promovam o senso cívico e educação da população beneficiária para a cidadania, bem como o esclarecimento e senso de responsabilidade e a valorização por estes com relação à:
 - a) correta utilização da habitação e da sua relação com o meio ambiente, em especial quanto à pavimentação e impermeabilização do solo, a infraestrutura sanitária e à adequado destinação dos resíduos;
 - b) valorização dos serviços, da infraestrutura implantada e dos espaços e equipamentos sociais e comunitários, através da apropriação, manutenção e preservação da infraestrutura física e das redes sociais estabelecidas.

7.2 AÇÕES PARA PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Para fins deste plano de ações, entende-se como:

Prazo de caráter imediato - Toda ação iniciada em até 3 meses após conclusão do PIRF;

Curto prazo - Toda ação iniciada em até 6 meses após conclusão do PIRF;

Médio prazo - Toda ação iniciada em até 12 meses após conclusão do PIRF;

Longo prazo - Toda ação iniciada em até 24 meses conclusão do PIRF

AÇÕES	Meios/ mecanismos/ técnicas	Peças técnicas/Produtos/Meios de comprovação	Responsável	Prazo
1.1. Coleta de informações sobre as ações que viabilizem a temática da Participação Comunitária e Desenvolvimento Social da ZEIS Dionísio Torres no Plano Plurianual do Orçamento (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) das diretrizes	Acompanhamento da orçamentária da implementação do PIRF junto ao IPLANFOR e à posterior votação da Câmara Municipal de Fortaleza	Demanda orçamentária da implementação do PIRF inclusa no Orçamento Municipal	IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Ação de caráter imediato
1.2. Realizar ações de divulgação sobre as ZEIS e o PIRF nas diversas instituições governamentais em escala municipal e estadual	Divulgação do site da Zeus, intercâmbios e visitas entre as diferentes autarquias por meio de promoção de seminários, cursos, entre outras formas; sistema de informação (portal) visando o cadastramento das entidades e suas atividades produtivas	Registros fotográficos dos eventos, lista de participantes, quadro resumo da quantidade de materiais de divulgação entregues e cópia dos mesmos.	IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal	Curto prazo
1.3. Oferecer acompanhamento e capacitação gerencial ao Conselho Gestor da ZEIS nas temáticas e nas questões relativas a aspectos específicos do processo jurídico / administrativo da regularização, além dos aspectos relativos à implementação dos demais planos e projetos integrantes dos PIRF.	Oficinas / Encontros	Realização de encontros e reuniões presenciais	HABITAFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo
2.1. Elaboração de plano de ação com a participação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres para definição de ações relativas a sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades locais para acompanhar a implementação do PIRF	Plano de Ações elaborado pelo corpo técnico que compõe o grupo de trabalho do Conselho Gestor	O Grupo de Trabalho do Conselho Gestor deve apresentar plano de ação que apresente estratégias de sensibilização / mobilização dos moradores, associações e entidades locais	IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo

		para acompanhar a implementação do PIRF.		
3.1. Promover espaços abertos de trocas e vivência entre os grupos sociais locais e externos, comissões de interesse e a população moradora da ZEIS com objetivo de fortalecimento do senso comunitário e do protagonismo social	Esta ação está vinculada aos objetivos e atividades do Conselho Gestor que viabilizem a realização de encontros, cursos, reuniões etc, conforme necessário.	Registros fotográficos e lista de espaços articulados passíveis de realização de eventos conforme a necessidade da população da ZEIS.	IPLANFOR ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo
4.1. Promover e/ou fortalecer espaços e eventos incubadores das trocas socioculturais e da articulação em rede dos grupos diversos	a) Apoiar e divulgar espaços e eventos já existentes no território, ou demais eventos identificados; b) O apoio pode ser feito por meio da articulação e disponibilização de espaços físicos , tais como a capela para o acontecimento dos mesmos, enquanto a divulgação pode ser fortalecida através das redes sociais das secretarias municipais visando alcançar diversos públicos.	Divulgação em redes sociais, disponibilização de espaços físicos entre outras ações não elencadas neste plano de ação.	IPLANFOR, SECULTFOR e/ou Órgão competente da Administração Municipal.	Curto Prazo

Quadro 07: Plano de Ações para Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social. Fonte: **Elaboração:** Equipe Técnica IPLANFOR.

8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Do exposto, tem-se que o processo de elaboração do PIRF da ZEIS Dionísio Torres foi elaborado privilegiando a perspectiva participativa para a construção das oito etapas do plano. Entretanto, em razão da pandemia da COVID-19 houve mudanças em relação à forma de participação da população, na qual as reuniões presenciais foram substituídas por encontros virtuais realizados por meio de plataformas digitais. Felizmente, a partir de agosto de 2021, foram retomadas visitas e reuniões à comunidade com intuito de promover a continuidade dos trabalhos do PIRF. Nesse sentido, os produtos 3 ao 8 foram apresentados e discutidos amplamente com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

O caderno 3, Plano Urbanístico, foi o que trouxe um maior debate junto aos conselheiros, necessitando ser revisado para que adequasse aos anseios atuais dos moradores. Devido ao quadro pandêmico, a comunidade se uniu na defesa de priorizar a moradia, além de pontuar a questão da segurança como primordial frente à possibilidade de implementação de novos equipamentos para uso coletivo em espaços internos da Vila. Dessa forma, a proposta final teve como enfoque a proposição nos espaços livres (calçadas e pátio próximo à Capela). Salienta-se que os demais cadernos também tiveram alguns ajustes e sugestões, mas as alterações foram pontuais, permitindo a aprovação dos mesmos à medida que foram apresentados.

Dessa forma, o PIRF da ZEIS Dionísio Torres, englobou a realização de oito etapas, incluindo esta última de compatibilização. Para cada um desses documentos foi realizada uma entrega preliminar, que foi apresentada e discutida no Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres. O resultado dessas discussões foi incorporado à versão final, que contou com a aprovação do referido Conselho.

Visando satisfazer a demanda da apresentação de um produto consolidado ou compatibilizado, a equipe técnica do IPLANFOR juntamente com o auxílio de colaboradores construiu o documento com foco na regularização fundiária plena, ou seja, incorporando a questão do direito à moradia de forma mais ampla e alinhada às diretrizes do Plano Diretor Participativo de Fortaleza de 2009.

Assim, o PIRF deverá se articular com os planejamentos da gestão municipal, servindo como documento orientador para as futuras intervenções do Poder Público na comunidade, como uma espécie de “plano diretor” específico da ZEIS Dionísio Torres

(Vila Vicentina). O PIRF caminhou no sentido de contemplar os caminhos no sentido de garantir a permanência da comunidade no território.

9 - REFERÊNCIAS

FORTALEZA. **Lei nº 9.347**, de 11 de março de 2008. Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC) e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/LEI-9347-2008>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

FORTALEZA. **Plano Fortaleza 2040** : desenvolvimento da cultura e do conhecimento / Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza : IPLANFOR, 2016.

GONDIM, L. M. P.; ROCHA, A. M. M. . "Os filhos da Vila resistem": mobilização, organização e confronto num movimento social urbano em Fortaleza, CE . **Anais da 31ª Reunião Brasileira de Antropologia**, 2018, Brasília. 31ª RBA, 2018.

LEITE, K. P.; MIYASAKI, J. S.; LOPES, I. Q. . A arquitetura como documento histórico: o caso da Vila Vicentina da Estância em Fortaleza, CE. In: **ANAIS do 5º Seminário Ibero-americano Arquitetura e Documentação**, 2017, Belo Horizonte. Arqdoc 2017, 2017.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ. Comarca de Fortaleza - 27ª Vara Cível. **Reintegração de Posse e nº 0178950-30.2016.8.06.0001**, Conselho Metropolitano de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo, outro e diversos possuidores desconhecidos, 26 de out. de 2016.

RUBINO, Silvana. 2009. Enobrecimento urbano. p.25. *In*: 2009. **PLURAL DE CIDADE: novos léxicos urbanos**. 2009, organizado por Carlos Fortuna e Rogério Proença Leite.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 09 de nov. de 2021.

FORTALEZA. Lei complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/cat_alogodeservico/pdp_com_alteracoes_da_lc_0108.pdf. Acesso em: 09 de nov. de 2021.

_____. Lei complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/legislacao-municipal/lei_complementar_236_2017.pdf. Acesso em: 09 de nov. de 2021.

_____. **Lei complementar nº 270 de 02 de agosto de 2016** - Código da Cidade, 2019. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/info_cidade/codigo-da-cidade/codigo_da_cidade_-_lei_complementar_n_270_de_02_de_agosto_de_2019.pdf. Acesso em: 09 de nov. de 2021.

_____. **Manual de Arborização Urbana de Fortaleza** - Procedimentos Técnicos e Administrativos para Plantios, Transplantios, Podas e Cortes. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/manuais/manual_arborizacao.pdf. Acesso em: 09 de nov. de 2021.

_____. Lei no 9.347, de 11 de março de 2008. **Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza**, por meio do tombamento ou registro, cria o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC) e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/LEI-9347-2008>. Acesso em: 27 de fev. de 2020.

ANEXOS

ANEXO 01 - PROPOSTA DE MINUTA DE NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____ / ____.

Dispõe sobre a instituição e definição das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo da ZEIS 1 (zona especial de interesse social) Dionísio Torres, de acordo com a lei complementar no 062, de 02 de fevereiro de 2009 (PDPFor) e adota outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A demarcação e classificação da ZEIS Dionísio Torres, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal nº 062/2009 (Plano Diretor de Fortaleza) e na Lei Complementar nº 236/2017 e suas posteriores alterações.

Art. 2º. O uso e ocupação do solo da área da ZEIS 1 Dionísio Torres obedecerá às normas, aos parâmetros e aos instrumentos estabelecidos nesta lei, conforme determinado pela Lei Complementar Nº 062, de 2 de fevereiro de 2009, na Lei Complementar no 236 de 11 de agosto de 2017 e atualizações.

Art. 3º. Fica assegurada a permanência das edificações que não se encontrem em conformidade com as normas estabelecidas nesta lei e que tenham sido construídas até a data de sua publicação.

Parágrafo único. As edificações que não atendem aos parâmetros mínimos definidos por esta lei devem receber melhorias habitacionais, com intervenções planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo

Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres, com assistência técnica gratuita, conforme a Lei Federal nº 11.888/2008, e de responsabilidade do Poder Público Municipal.

Art. 4º. O uso e ocupação do solo da área da ZEIS Dionísio Torres serão destinados prioritariamente à produção de Habitação de Interesse Social - HIS, seja por iniciativa do Poder Público ou de particulares, respeitando-se o patrimônio histórico e arquitetônico edificado e a ocupação pela população de baixa renda já existente no território.

Art. 5º. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo 01 : Planta de parcelamento proposta da ZEIS Dionísio Torres

II - Anexo 02: Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres

III - Anexo 03: Plano Urbanístico

IV - Anexo 04: Sugestões para melhorias habitacionais - iluminação e ventilação

V - Anexo 05: Catálogo de espécies vegetais para arborização urbana

VI - Anexo 06: Definições

Art. 6º. Devem ser observadas as seguintes diretrizes para a definição dos índices e parâmetros construtivos de uso e ocupação do solo para a ZEIS Dionísio Torres:

I - garantia do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações, conforme diretrizes da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - respeito ao território da ZEIS Dionísio Torres e às características da morfologia urbana existentes, com a preservação da volumetria das edificações e do traçado da quadra, quando da intervenção do Poder Público Municipal;

IV - ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, parcelamento do solo, edificação ou uso inadequado em relação à infraestrutura, de forma a inibir a descaracterização do território;

V - o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do respeito à morfologia urbana do ambiente construído

Art. 7º. São objetivos desta lei:

I - planejar o ordenamento urbano, o controle do uso do solo e do desenvolvimento socioeconômico da ZEIS Dionísio Torres, de modo a evitar:

a) a proximidade e conflitos entre usos e atividades incompatíveis;

b) o uso inadequado dos imóveis da ZEIS Dionísio Torres em relação à infraestrutura, às Diretrizes do Plano Urbanístico e à função social da propriedade;

c) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

d) a deterioração das áreas objeto de requalificação ou urbanizadas;

e) o uso inadequado dos espaços públicos;

f) a poluição e a degradação ambiental;

II - determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na ZEIS Dionísio Torres, que incluem:

a) definição do lote padrão (áreas mínimas e máximas de lotes);

b) normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e vagas de estacionamentos);

c) tipos de usos compatíveis dentro das ZEIS, com proteção à habitação de interesse social;

d) definição de índices sobre uso de imóvel para fins comerciais, respeitando as características da morfologia urbana da ZEIS Dionísio Torres

Art. 8º. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Dionísio Torres, serão aplicados, principalmente e dentre outros (previstos no Plano de Regularização Fundiária), os seguintes instrumentos:

I – Alienação de imóvel pela administração;

II – Cessão de posse;

III – Assistência técnica e jurídica gratuita;

IV – Desapropriação;

V – Legitimação fundiária;

VI – Legitimação de posse;

VII – Usucapião especial urbano;

VIII - Concessão de direito real de uso;

IX – Concessão de uso especial para fins de moradia;

X - Condomínio de lotes e loteamento de uso controlado;

XI – Condomínio urbano simples;

XII – Demarcação urbanística;

XIII – Direito de preempção;

XIV – Direito de superfície;

XV – Tombamento;

CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 9º. As edificações de uso habitacional, misto e de comércio e serviços inseridas na poligonal da ZEIS Dionísio Torres devem atender aos seguintes parâmetros:

I – Índice de Aproveitamento: 1,8;

II - Taxa de ocupação: 80% (oitenta por cento);

III – Taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento).

IV – Recuos;

a) Frontal: Não se aplica;

b) Lateral: 1,5m;

c) Fundos: 1,5m.

V - Dimensões mínimas dos lotes:

a) Testada: 2,5m;

b) Profundidade: 8,00m;

c) Área: 30m².

§ 1º O recuo lateral pode ser dispensado quando não houver aberturas (portas, janelas, sacadas, etc) voltadas para o(s) lote(s) ou edificação(ões) vizinho(s);

§ 2º A profundidade dos lotes deve seguir a proposto do Anexo 03, Plano Urbanístico (Etapa 03) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres;

§ 3º As reformas e acréscimos não devem interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres, e deverá ser acompanhado por assistência técnica especializada, devendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Prefeitura Municipal de Fortaleza;

CAPÍTULO III

DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. É permitido o uso misto na ZEIS Dionísio Torres, desde que associado ao uso de Habitação de Interesse Social.

Art. 11. O uso misto poderá ser permitido para geração de trabalho e renda dos beneficiários, nas modalidades:

I – Comercial;

II – Serviços;

III – Institucional;

IV - Urbo-agrários;

§ 1º. Compreende-se como uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial, não incômodo, na mesma edificação ou lote;

§ 2º Os lotes de tamanho superior a 150m² admite-se o uso misto até o limite máximo de 50% da área total do terreno para outros usos, desde que não incômodos ao uso de HIS.

§ 3º O uso misto será objeto de anuência da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza), contando para isso com a apresentação do projeto legal de arquitetura.

§ 4º O projeto legal deve preservar a morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres, e deverá ser acompanhado por assistência técnica especializada, devendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Prefeitura Municipal de Fortaleza.

§ 5º No sentido de garantir que o território da ZEIS seja destinado prioritariamente para o uso de Habitação de Interesse Social, projetos de outros usos compatíveis com Habitação de Interesse Social devem contar com a anuência do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres

§ 6º Adotar subsidiariamente ou quando não for possível a aplicação dos parâmetros especiais desta lei, os parâmetros da Classe I, Uso Adequado e em Via Local da Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) do Município de Fortaleza

CAPÍTULO IV

DOS IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS E SUBUTILIZADOS E PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 12. Consideram-se imóveis não edificados ou subutilizados da ZEIS, aqueles demolidos ou destelhados independente da área que ocupem na poligonal da ZEIS Dionísio Torres.

Art. 13. Nos imóveis demolidos ou destelhados somente serão autorizados empreendimentos ou usos relacionados estabelecidos nesta lei, desde que devidamente aprovados pelo conselho gestor da ZEIS Dionísio Torres e com a anuência da SECULTFOR.

§ 1º. Nos imóveis destelhados outros usos ou empreendimentos poderão ser autorizados, desde que relacionados aos estabelecidos nesta lei, devidamente aprovados pelo conselho gestor da ZEIS Dionísio Torres e com a anuência da SECULTFOR.

§ 2º. Nos imóveis demolidos a utilização deve ser compatível com a proposta definida pelo Anexo 03 Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

CAPÍTULO V

DOS ESPAÇOS DE USO PÚBLICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 14. São considerados de uso público os espaços determinados no Anexo 02 Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres, assim denominados como:

- I. calçadas;
- II. pátio capela;
- III. praça linear.

Art. 15. Nestes espaços a implantação de engenhos publicitários, estruturas suspensas, parklets, entre outras instalações, que causem possíveis impactos na acessibilidade e/ou percepção da paisagem da Vila Vicentina, devem seguir as recomendações da Lei Complementar nº 270 de 02 de agosto de 2019 - Código da Cidade, bem como a Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008, que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural do município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro, e cria o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHIC) e dá outras providências.

Parágrafo único. A instalação destas estruturas deve ser objeto de anuência da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza) e SEUMA (Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente).

SEÇÃO I

CALÇADAS

Art. 16. As calçadas deverão ser construídas, reconstruídas ou reparadas com materiais resistentes, capazes de garantir a formação de uma superfície firme, estável, contínua, sem ressalto ou depressão, com pavimentação não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante sob qualquer condição (seco ou molhado) de acordo com as especificações deste Código, e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) referentes à acessibilidade e à execução e utilização de passeios públicos.

Parágrafo único. Recomenda-se observar a Seção I, Dos Critérios de Construção e Reconstrução das Calçadas, principalmente os artigos 423, 427 e 428 da Lei Complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade.

SEÇÃO II

PÁTIO CAPELA

Art. 17. O Pátio Capela corresponde ao espaço delimitado pela fachada frontal da Capela da Vila Vicentina e a Rua Tibúrcio Cavalcante, situado ao nascente (leste) da poligonal da ZEIS Dionísio Torres.

Art. 18. Consiste num espaço de uso público cujo uso deve ser compatível com o Anexo 03, Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres

Parágrafo único. Adotar quando possível as recomendações do Capítulo V, Do Uso e Conservação das Praças, Parques e Jardins da Lei Complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade.

SEÇÃO III

PRAÇA LINEAR

Art. 19. Trata-se do recuo frontal de acesso às residências voltadas para Rua Nunes Valente, cujo espaço deverá ser convertido numa praça linear conforme determinado pelo Anexo 03, Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

Parágrafo único. Adotar quando possível as recomendações do Capítulo V, Do Uso e Conservação das Praças, Parques e Jardins da Lei Complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade.

CAPÍTULO VI

DOS ESPAÇOS DE USO PRIVADO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 20. São considerados de uso privado os espaços determinados no Anexo 02 integrante do Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres, assim denominados como:

- I. Lotes
- II. Capela
- III. Imóveis demolidos e destelhados

SEÇÃO I

LOTES

Art. 21. Lotes são espaços resultantes do parcelamento da ZEIS Dionísio Torres que apresentam edificação unifamiliar ou de uso misto inserida em seu território.

Art. 22. Para efeito desta Lei, cada lote é composto por uma edificação destinada à moradia de caráter permanente, de caráter unifamiliar, definida nos seguintes tipos:

I – casas perpendiculares ao alinhamento (residências em série);

II – casas perpendiculares ao alinhamento (residências em série) com uso misto

SEÇÃO II

CAPELA

Art. 23. A Capela consiste num local destinado para reuniões de cunho religioso ou de apoio às atividades do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

Parágrafo único. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas para os vãos destinados para iluminação, para ventilação e para insolação, deverão satisfazer às condições de conforto ambiental, de segurança, de acessibilidade e de salubridade fundamentadas pelas legislações estaduais, federais e normas técnicas oficiais específicas.

SEÇÃO III

IMÓVEIS DEMOLIDOS E DESTELHADOS

Art. 24. Imóveis demolidos e destelhados são espaços descaracterizados, anteriormente destinados à residência dos moradores da Vila Vicentina, cujas edificações devem ser reconfiguradas em habitação seguindo o proposto pelo Anexo 03, Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

CAPÍTULO VII

DAS INTERVENÇÕES NOS ESPAÇOS DE USO PRIVADO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 25. Estes espaços (lotes, capela e imóveis destelhados) poderão ser objeto das seguintes intervenções, tais como:

I – reforma;

II – ampliação;

III – reconstrução de edificação.

Art. 26. Caracterizam-se como reformas os serviços ou obras que não resultem em acréscimo de área total da construção original, podendo haver ou não mudança de uso.

§ 1º Podem ser consideradas reformas as intervenções que resultem em demolições ou acréscimos de alvenarias, mas que não interfiram no acréscimo de área na edificação.

§ 2º As partes reformadas deverão manter as características relativas aos recuos (fundos) da edificação original, com ou sem mudança de uso, observando os outros parâmetros urbanísticos.

§ 3º O uso misto será objeto de anuência da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza), contando para isso com a apresentação do projeto legal de arquitetura.

§ 4º Essa intervenção não deve interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres, e deverá ser acompanhada por assistência técnica especializada, devendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Art. 27. Consideram-se ampliação os serviços que impliquem em acréscimo de área construída da edificação original, com ou sem mudança de uso da mesma.

§ 1º As partes ampliadas poderão alterar as características relativas aos recuos (lateral e fundos) da edificação original regular, com ou sem mudança de uso, desde que observe os outros parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade).

§ 2º As partes que podem sofrer ampliação correspondem à fachada posterior, voltada para o quintal compartilhado, até a altura da cumeeira.

§ 3º O uso misto será objeto de anuência da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza), contando para isso com a apresentação do **projeto legal de arquitetura**.

§ 4º Essa intervenção não deve interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres, e deverá ser acompanhada por assistência técnica especializada, devendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Art. 28. Considera-se reconstrução a recuperação e a recomposição de uma edificação mantendo-se ou não as características anteriores.

§ 1º Permite-se a reconstrução quando a edificação sofra dano total ou parcial que comprometa as estruturas e ofereça riscos à segurança e outros não intencionados.

§ 2º Quando a reconstrução implicar em acréscimo de área, considerar os recuos de ampliação .

§ 3º Essa intervenção não deve interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres, e deverá ser objeto de anuência por parte da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza) e Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

Art. 29. As reformas, as ampliações e as reconstruções deverão seguir as adequações da Tabela 01 em relação aos recuos frontais, laterais e de fundos.

Tabela 01: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados									
Espaços	Reforma			Ampliação			Reconstrução		
	Recuos			Recuos			Recuos		
	FT	LT	FD	FT	LT	FD	FT	LT	FD
Lotes	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O
Capela	-	O	O	-	O	O	-	O	O
Lotes destelhados	-	O	O	-	OP	O	-	OP	O

Observações	
FT - Recuo frontal	- Não se aplica <ul style="list-style-type: none"> Os recuos de frente devem permanecer como o existente no conjunto arquitetônico.
LT - Recuo lateral	OP - Recuo opcional. <ul style="list-style-type: none"> A edificação pode encostar nas laterais desde que não possua aberturas (portas, janelas, sacadas, etc) voltadas para lote ou edificação adjacente. Para possibilitar aberturas nos recuos laterais é obrigatório a construção de fosso de ventilação com área mínima de 1,20m² (1,5 x 0,8m), sendo a medida de 1,5 a distância transversal entre a edificação e o limite do terreno. Nesse fosso pode ser instalada abertura zenital que permita a iluminação e ventilação dos ambientes (ver Anexo 04). É permitido nesses espaços a instalação de grades ou pergolados desde que não interfiram na ventilação e iluminação dos ambientes.
FD - Recuo Fundos	O - Recuo obrigatório <ul style="list-style-type: none"> O recuo de fundos é de no mínimo 1,5m.

CAPÍTULO VIII

DA ARBORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 30. Arborização urbana é o conjunto de exemplares arbóreos de pequeno, médio ou grande porte, que compõem a vegetação localizada nos logradouros públicos.

Art. 31. As árvores deverão corresponder a essências florestais nativas, identificadas pelo Manual de Arborização da Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Art. 32. As árvores e outras espécies vegetais, que se localizem nas calçadas, pátio central e recuos frontais, não devem causar interferência na circulação ou no acesso de pedestres.

Art. 33. A arborização será obrigatória:

I – no pátio central, seguindo as orientações contidas no Anexo 03 (Plano Urbanístico) e Anexo 05 (Catálogo de espécies vegetais para arborização urbana).

II - nas calçadas do perímetro da Vila Vicentina, seguindo as orientações contidas no Anexo 03 (Plano Urbanístico) e Anexo 05 (Catálogo de espécies vegetais para arborização urbana).

III - na praça linear paralela a Rua Nunes Valente, seguindo as orientações contidas no Anexo 03 (Plano Urbanístico) e Anexo 05 (Catálogo de espécies vegetais para arborização urbana).

§ 1º Na cota mais baixa do pátio central, próximo aos quintais das casas voltadas para a Rua Dom Expedito Lopes, deve ser mantida uma área permeável arborizada, com cobertura vegetal composta por forrações alternada por pavimento drenante ou similar.

§ 2º Nos recuos frontais da Avenida Antônio Sales e Rua Tibúrcio Cavalcante deve ser evitada a pavimentação excessiva que impeça a permeabilidade do solo, optando-se por forrações com vegetação nativa.

Art. 34. É proibido nas áreas públicas o plantio de espécies venenosas ou dotadas de espinhos, de trepadeiras ou plantas rasteiras que necessitem de constante manutenção, e de plantas cujas raízes possam danificar o pavimento prejudicando o movimento de cadeiras de rodas.

Art. 35. Cada árvore, cujo sacrifício seja inevitável para a viabilidade do Plano Urbanístico, Anexo 03 da ZEIS Dionísio Torres, deverá ser substituída pelo plantio de outras, correspondentes a essências florestais nativas, identificadas pelo Manual de Arborização da Prefeitura Municipal de Fortaleza, conforme autorização do órgão competente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Intervenções arquitetônicas ou urbanísticas que impliquem em modificações na configuração da morfologia urbana do conjunto da Vila Vicentina (ZEIS Dionísio Torres) somente poderão ser realizadas respeitando normas gerais de proteção à dignidade humana, à proteção e à segurança das pessoas envolvidas, por meio de processo de solução negociada com a comunidade, com a presença e a mediação do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

Art. 37. No caso de necessidade de aproveitamento dos imóveis demolidos ou destelhados para fins habitacionais, a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (Habitafor) deverá ser consultada para disponibilizar esses imóveis no cadastro habitacional do Município, em ação acordada com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres.

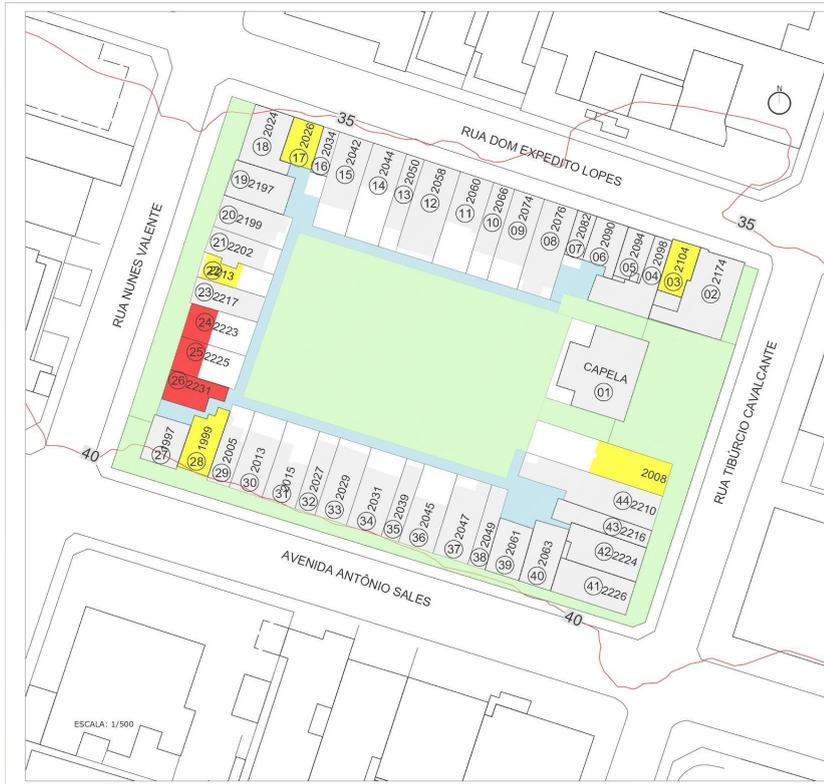
Art. 38. Os demais parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo não definidos nesta lei obedecerão ao disposto no Projeto Urbanístico Básico da ZEIS Dionísio Torres, que subsidiou o Plano de Regularização Fundiária.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Fortaleza

ANEXO 02: PLANTA DE PARCELAMENTO PROPOSTA DA ZEIS DIONÍSIO TORRES



ZEIS DIONÍSIO TORRES

ETAPA 03: PROJETO ARQUITETÔNICO PRELIMINAR

FONTE: IPLANFOR

NOVO PARCELAMENTO (m²)

LOTE	Nº	ÁREA	LOTE	Nº	ÁREA
01	221,28	24	2223	60,72	
02	2174	140,89	25	2225	77,40
03	2104	60,84	26	2231	76,36
04	2098	89,58	27	1997	56,39
05	2094	47,03	28	1999	64,00
06	2090	52,47	29	2005	61,37
07	2082	35,34	30	2013	88,49
08	2076	106,04	31	2015	90,07
09	2074	96,17	32	2027	56,12
10	2066	67,44	33	2029	86,42
11	2060	108,39	34	2031	97,40
12	2058	118,81	35	2039	49,12
13	2050	57,06	36	2045	94,58
14	2044	108,98	37	2047	96,58
15	2042	109,78	38	2049	47,34
16	2034	37,85	39	2061	61,55
17	2026	46,63	40	2063	69,94
18	2024	79,91	41	2226	88,86
19	2197	76,65	42	2224	92,53
20	2199	78,25	43	2216	60,63
21	2202	66,14	44	2210	142,84
22	2213	55,34	45	2008	156,14
23	2217	60,72	TOTAL	3.687,64	
			DESTELHADO	ÁREA	385,05
			DEMOLIDO	ÁREA	205,58

ESPAÇOS LIVRES E CONSTRUÍDOS (m²)

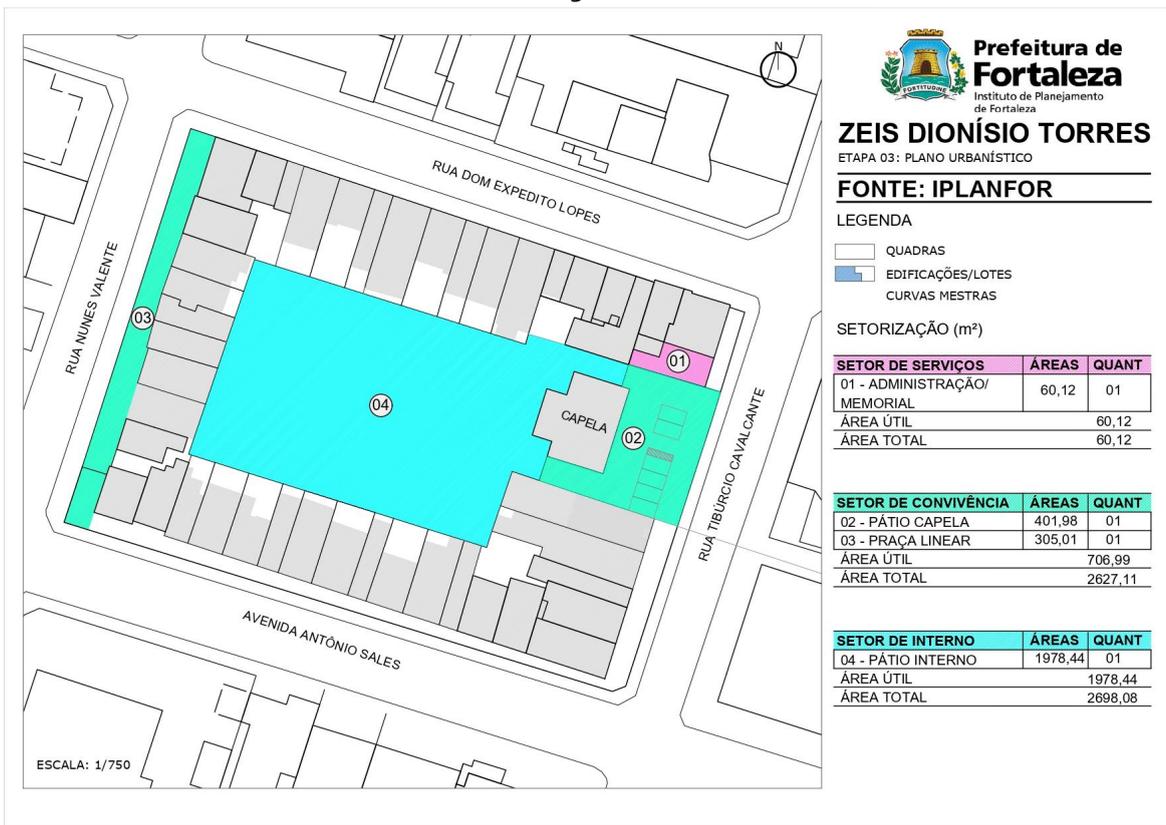
ESPAÇOS LIVRES	ÁREAS
PÁTIO CENTRAL	1592,01
ESTACIONAMENTO RECUIO	1167,82
RECUIOS FRONTAIS	
RECUIO PÁTIO CENTRAL	449,57
TOTAL	3209,40

ESPAÇOS CONSTRUÍDOS	ÁREAS
ÁREA EXISTENTE	2486,92
ÁREA DEMOLIDADA	114,74
ÁREA DESTELHADA	324,98
TOTAL	2926,64

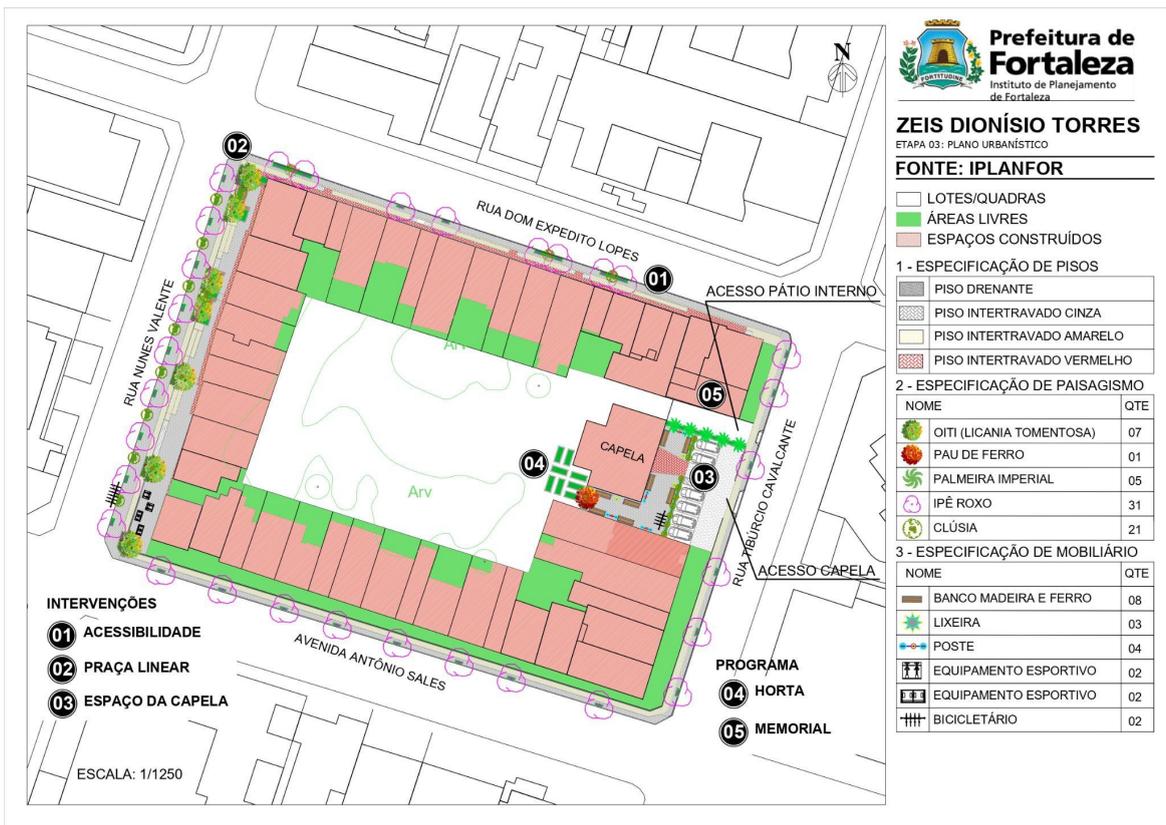
TERRENO	ÁREA
TERRENO	6897,04

FONTE: BASE CARTOGRÁFICA SEMF ATUALIZADA POR IPLANFOR

ANEXO 03: PLANO DE OCUPAÇÃO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES



ANEXO 04: PLANO URBANÍSTICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES



ZEIS DIONÍSIO TORRES
 ETAPA 03: PLANO URBANÍSTICO
 FONTE: IPLANFOR

LOTES/QUADRAS
 ÁREAS LIVRES
 ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

1 - ESPECIFICAÇÃO DE PISOS

[Ícone]	PISO DRENANTE
[Ícone]	PISO INTERTRAVADO CINZA
[Ícone]	PISO INTERTRAVADO AMARELO
[Ícone]	PISO INTERTRAVADO VERMELHO

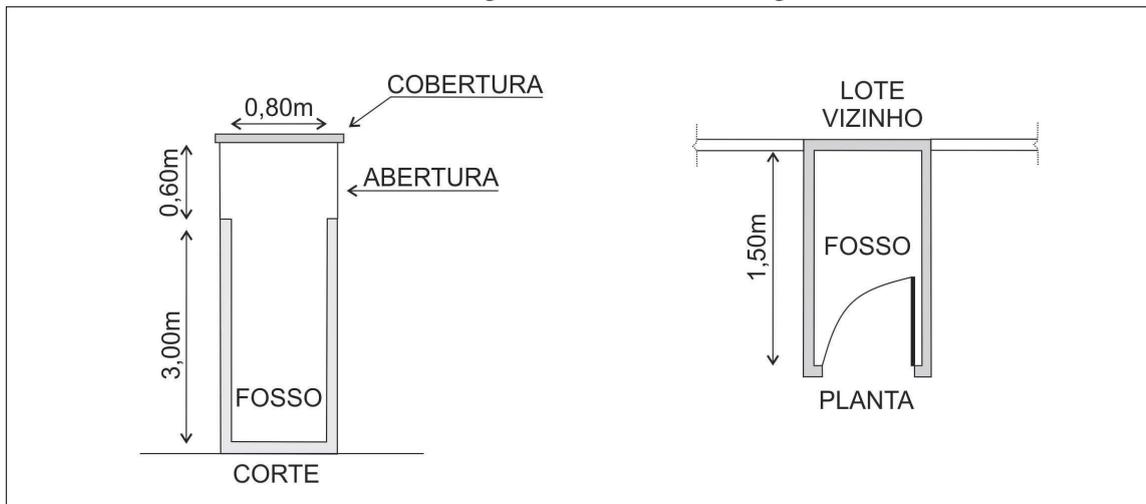
2 - ESPECIFICAÇÃO DE PAISAGISMO

NOME	QTE
[Ícone]	OITI (LICANIA TOMENTOSA) 07
[Ícone]	PAU DE FERRO 01
[Ícone]	PALMEIRA IMPERIAL 05
[Ícone]	IPÊ ROXO 31
[Ícone]	CLÚSIA 21

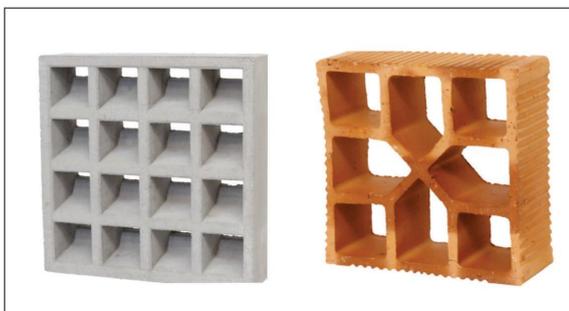
3 - ESPECIFICAÇÃO DE MOBILIÁRIO

NOME	QTE
[Ícone]	BANCO MADEIRA E FERRO 08
[Ícone]	LIXEIRA 03
[Ícone]	POSTE 04
[Ícone]	EQUIPAMENTO ESPORTIVO 02
[Ícone]	EQUIPAMENTO ESPORTIVO 02
[Ícone]	BICICLETÁRIO 02

ANEXO 05: SUGESTÕES PARA MELHORIAS HABITACIONAIS - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO



FOSSO DE VENTILAÇÃO: FIGURA SEM ESCALA



SUGESTÃO DE ABERTURA: COBOGÓ (SEM ESCALA)



SUGESTÃO DE COBERTURAS (SEM ESCALA)

Observações:

- 01: as melhorias habitacionais devem ser acompanhadas por assistência técnica em habitação de interesse social;
- 02: os materiais de construção (aberturas e coberturas) são ilustrativos. Outras soluções de projeto podem ser utilizadas desde que garantam a privacidade, segurança, iluminação e ventilação dos ambientes;
- 03: para ambientes de permanência transitória (copa, cozinha e banheiro) as aberturas não devem ser inferiores a 1:8 da área do piso;
- 04: para ambientes de permanência prolongada (dormitório e sala) as aberturas não devem ser inferiores a 1:6 da área do piso.

ANEXO 06: CATÁLOGO DE ESPÉCIES VEGETAIS PARA ARBORIZAÇÃO URBANA

ESPÉCIES VEGETAIS RECOMENDADAS PELO PROJETO ARQUITETÔNICO BÁSICO - ETAPA 03 - PIRF ZEIS DIONÍSIO TORRES			
NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	PORTE	IMAGEM
CLÚSIA	<i>CLÚSIA FLUMINENSIS</i>	PEQUENO	
IPÊ ROXO	<i>HANDROANTHUS SERRALIFOLIUS</i>	MÉDIO	
PALMEIRA IMPERIAL	<i>ROYSTONEA OLERACEA</i>	GRANDE	
PAU FERRO	<i>CAESALPINIA FERREA</i>	PEQUENO	
OITI	<i>MOQUILEA TOMENTOSA</i>	GRANDE	

Observações:

- 01: a escolha das espécies vegetais deve seguir as recomendações do Plano Urbanístico (Etapa 03) do PIRF da ZEIS Dionísio Torres;
- 03: o manejo da vegetação deve seguir as recomendações do Manual de Arborização Urbana de Fortaleza - Procedimentos Técnicos e Administrativos para Plantios, Transplantios, Podas e Cortes.

ANEXO 07: DEFINIÇÕES

A	
Área máxima e mínima do lote	Refere-se ao tamanho máximo e mínimo dos lotes, em m ² , que deve ser obedecido para fins de parcelamento (remembramento e desdobro) na poligonal da ZEIS Dionísio Torres
Acesso	É o dispositivo que permite a interligação para veículos ou pedestres entre: a) espaços públicos e espaços privados; b) espaços públicos de uso controlado e espaços privados; c) espaços públicos e espaços de uso controlado
Ampliação	É a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente
Alinhamento	É a linha legal, delimitada pelas edificações, que separa esta dos limites do terreno ou logradouro público existente, a partir do qual são observados os recuos e permitida a edificação
Altura	É a 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
Área remanescente	São aquelas resultantes de sobras de terreno em razão de desdobro, desmembramento ou remembramento
C	
Calçada	É parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins
Casas em série	São casas transversais ao alinhamento predial, cuja disposição exija a abertura de um corredor de acesso

D	
Desdobro	É a divisão de lotes, integrantes de loteamento ou desmembramento, para a formação de novos lotes
E	
Edificação	É a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades
Estacionamento	É o espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação
F	
Fachada	É a designação de cada face de um edifício
Frente do lote	É o limite do terreno lindeiro com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal
Frente do lote/terreno	É o limite oposto à frente do lote
G	
Gabarito	É o limite máximo, expresso em metros, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área
H	
Habitação de Interesse Social (HIS)	Iniciativas de construção, melhorias, reformas, regularização fundiária, oferta de infraestrutura urbana, entre outras, destinadas à produção de habitação para famílias de baixa renda (até três salários mínimos) viabilizadas pelo Poder Público, associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares e iniciativa privada destinadas prioritariamente para requalificação dos espaços construídos da ZEIS Dionísio Torres
I	
Índice de aproveitamento	Número que multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários
L	

Letreiro	Anúncio caracterizado pela afixação de signos ou símbolos em fachadas, muros, gradis, tapumes e em elementos do mobiliário urbano, através de estrutura própria, pintura, adesivo ou outros materiais
Lindeiro	É o que se limita ou é limítrofe
Logradouro	É o espaço livre, de domínio público, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos
Lote	É terreno oriundo de parcelamento reconhecido pelo Município, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanos de parcelamento definidos para a ZEIS Dionísio Torres com pelo menos um dos limites voltados para a via pública
M	
Mobiliário urbano	É o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos da ZEIS Dionísio Torres, e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos de fisicultura e de lazer, hidrantes, etc
P	
Parâmetros urbanísticos	São taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos na ZEIS Dionísio Torres
Parcelamento do solo	É a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação
Passeio	É parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas
Pavimento	É o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura

Placa	Anúncio publicitário fixado no solo, constituído por materiais que, expostos por longo período de tempo, não sofram deterioração física substancial, apoiado sobre estrutura própria, caracterizando-se pela rotatividade das mensagens, tais como: frontlight e backlight
Profundidade do lote	É a distância média entre a frente e o fundo do lote
Q	
Quadra	É a parcela do terreno constituída de lote ou lotes, resultante de parcelamento do solo e delimitada por vias públicas
R	
Recuo	É a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote
Reforma	Serviços ou obras que não resultem em acréscimo de área total da edificação, mas que possa ocorrer mudança de uso
Reparcelamento	É a modificação total ou parcial do parcelamento que não implique em modificação do arruamento aprovado ou existente, com nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes
S	
Sacada	Pequena varanda, ou qualquer espaço construído que faz uma saliência sobre o parâmetro da parede, ou seja, qualquer elemento arquitetônico que se projeta para fora das paredes sem estrutura aparente
T	
Taxa de ocupação	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
Terreno	É uma porção de terra, constituído por uma ou mais propriedades de caráter público ou privado, definido por uma poligonal fechada

Testada	É a medida em metros (m) de qualquer face de lote ou edificação voltada para sistema viário existente ou espaço aberto de uso público
U	
Uso do solo	É o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de espaço (terreno ou espaço aéreo)
Uso misto	Aquele que se configura pelo exercício concomitante de atividade residencial com atividade não residencial em um mesmo empreendimento
V	
Vaga de veículos	É o espaço destinado ao estacionamento do veículo
Vias de circulação	É o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento e canteiro central
Z	
Zona especial de interesse social (ZEIS)	São áreas delimitadas pelo PDP 2009 com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo