



PLANO INTEGRADO DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

# ZEIS DIONÍSIO TORRES

PLANO DE TRABALHO

# 1



## **EQUIPE TÉCNICA PIRF DIONISIO TORRES**

### **ARQUITETURA E URBANISMO**

Armando Elísio Gonçalves Silveira

Gérsica Vasconcelos Goes

Pedro Esdras Guimarães

Bruno Casely Cavalcanti Medeiros

Sérgio Pires

### **DIREITO**

Haroldo Lopes Soares Filho

### **ECONOMIA**

Lívia Socorro de Castro Fernandes

Anderson Passos Bezerra

### **PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

Ellen Garcia da Silveira

Willia Maria Lima Peixoto

Maria Helena Rodrigues Campelo

Janayde de Castro Gonçalves



**Prefeitura de  
Fortaleza**  
Instituto de Planejamento  
de Fortaleza

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>04</b>
<b>2. METODOLOGIA DO TRABALHO.....</b>	<b>05</b>
2.1. ESTRUTURA DO PLANO, ORGANIZAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO DOS TRABALHOS.....	09
2.2. DEFINIÇÃO E ATRIBUIÇÕES DA EQUIPE TÉCNICA DO IPLANFOR.....	09
2.3. DEFINIÇÃO DO PAPEL DO CONSELHO GESTOR LOCAL.....	10
<b>3. ETAPAS E PRODUTOS - ATIVIDADES PREVISTAS.....</b>	<b>10</b>
3.1. ETAPA 1 - ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO.....	10
3.2. ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO-CULTURAL, ARQUITETÔNICO E FUNDIÁRIO.....	11
3.2.1. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS.....	11
3.2.2. ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAIS.....	11
3.2.3. ASPECTOS URBANÍSTICOS.....	12
3.2.4. ASPECTOS FUNDIÁRIOS.....	13
3.3. ETAPA 3 - PLANO URBANÍSTICO.....	13
3.3.1. ELABORAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO - PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	13
3.3.2. ELABORAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO PRELIMINAR.....	14
3.3.3. ELABORAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO FINAL.....	14
3.3.4. PROJETOS ALTERNATIVOS.....	15
3.4. ETAPA 4 - NORMAS ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	15
3.4.1. COMPATIBILIZAÇÃO COM A LEI ORDINÁRIA 9347-2008 - PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL.....	15
3.4.2. CAPACITAÇÃO SOBRE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	16
3.4.3. ELABORAÇÃO DA NORMATIZAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	16
3.5. ETAPA 5 - PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	17
3.5.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRELIMINAR.....	18
3.5.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FINAL.....	18
3.6. ETAPA 6 - PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA.....	18
3.6.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA PRELIMINAR..	19
3.6.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA FINAL.....	20
3.7. ETAPA 7 - PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.....	20

3.7.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL PRELIMINAR.....	20
3.7.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL FINAL.....	21
3.8. ETAPA 8 - CARTILHA (COMPATIBILIZAÇÃO DOS PRODUTOS DE TODAS AS ETAPAS DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF (CARTILHA).....	21
<b>4. CRONOGRAMA.....</b>	<b>22</b>
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>23</b>

## 1 - INTRODUÇÃO

A aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, regulamentando os Artigos 182 e 183 da Política Urbana da Constituição Federal, viabilizou a incorporação de diversos instrumentos de acesso à terra e de indução ao desenvolvimento urbano que atendem às necessidades dos habitantes de assentamentos irregulares (favelas, cortiços, loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais degradados), que ocupam preferencialmente a periferia da cidade.

Um destes instrumentos, conforme o PDPFOR 2009, consiste nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Elas são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados, e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

O PDPFOR 2009 divide a Cidade em duas Macrozonas: a ambiental e a urbana. A Macrozona Ambiental é restritiva quanto à ocupação e nela devem ser aplicados os instrumentos previstos nas Leis nº 9985/2000 (Sistema Nacional de Unidade de Conservação) e nº 12651/2012 (Código Florestal), mencionados no PDPFOR 2009. A Macrozona Urbana é subdividida em zonas e permite usos diversificados, sendo regida pelos instrumentos do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, também mencionados na legislação urbanística municipal. Além destes Macrozoneamentos, existe o Zoneamento Especial, cujo nível hierárquico é superior ao da Macrozona Urbana.

Inserida nesse zoneamento especial, observamos a ZEIS 1<sup>1</sup> Dionísio Torres (Ver Figura 01), que é constituída por um único assentamento, denominado Vila Vicentina da Estância, com característica tipológica não reconhecida como assentamento precário e

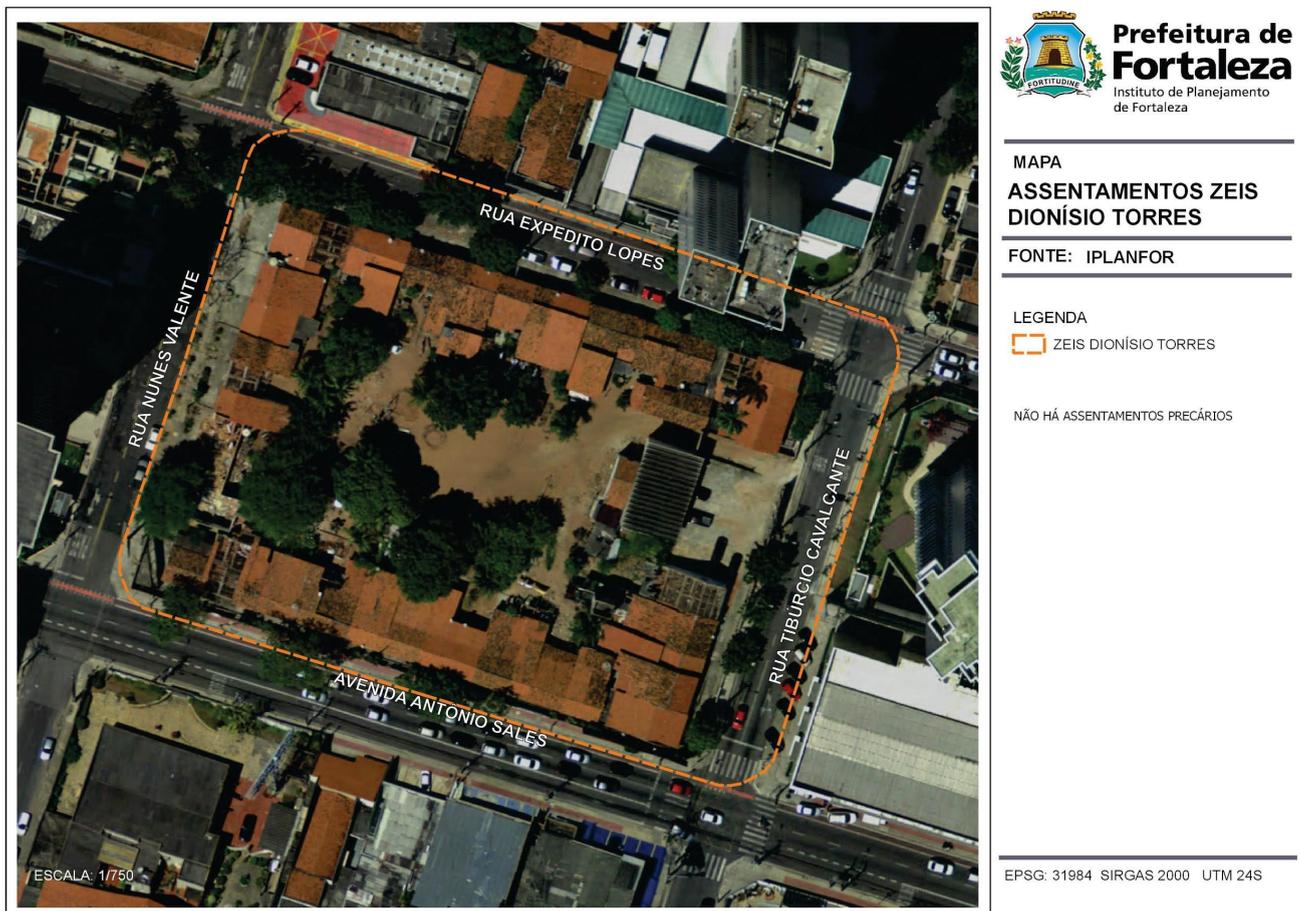
---

<sup>1</sup> O Plano diretor divide as ZEIS em três tipos 1, 2 e 3. As ZEIS do tipo 1 são aquelas compostas por assentamentos irregulares com ocupação desordenada, em áreas públicas ou particulares, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, destinados à regularização fundiária, urbanística e ambiental; as ZEIS 2 são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística e as ZEIS 3 são compostas de áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificadas ou imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinadas à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como aos demais usos válidos para a Zona onde estiverem localizadas, a partir de elaboração de plano específico.

classificada como consolidável sem reassentamento e intervenção de urbanização simples segundo Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)(2012).

Localizada dentro da área que compreende a Secretaria Regional II (SER II), no bairro Dionísio Torres, abrangendo uma totalidade de 8.227 m<sup>2</sup>, com estimativa de 63,13% da área ocupada com 42 imóveis, 168 habitantes, constituindo uma estimativa de 45 famílias com renda média mensal predominante, do chefe da família, de 1 a 2 salários mínimos, conforme Relatório Técnico das ZEIS - Comitê Técnico Intersectorial e Comunitário (Fortaleza, 2015).

Figura 01: ZEIS Dionísio Torres.



Fonte: IPLANFOR, 2019.

Quanto à infraestrutura, a ZEIS 1 Dionísio Torres é atendida pela rede geral pública de sistema de esgotamento sanitário. É abastecida pela rede geral pública de água, possui sistema superficial de drenagem das águas pluviais, coleta pública de lixo, energia

elétrica domiciliar com medidor, servida com iluminação pública, acesso por vias de veículos, sendo as vias existentes totalmente pavimentadas.

Quanto à disponibilidade dos espaços de uso coletivo dentro e/ou no entorno da área a ZEIS 1 Dionísio Torres, há escola, posto de saúde, comércio, serviço, templo religioso e equipamento cultural.

A primeira etapa para a regulamentação da ZEIS Dionísio Torres consistiu na eleição do Conselho Gestor, conforme Art. 268, da Lei Complementar nº 062 de 02 de fevereiro de 2009, que foi regulamentado por meio de decreto (Decreto nº 14.211, de 21 de maio de 2018), objetivando monitorar a elaboração, implementação e monitoramento dos planos integrados de regularização fundiária (PIRF), contando com a participação dos moradores das ZEIS delimitadas pelo Plano Diretor Participativo.

A composição do Conselho Gestor, conforme referido decreto, é a seguinte:

I) 6 (seis) representantes eleitos entre os moradores da comunidade;

II) 6 (seis) representantes do poder público, distribuídos da seguinte forma:

- Gabinete do Prefeito,
- Instituto de Planejamento de Fortaleza (Iplanfor),
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional (Habitafor),
- Coordenadoria Especial de Participação Social (Ceps),
- Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma)
- Secretaria Regional Correspondente,

III) Um representante de organização da sociedade civil com atuação no território da ZEIS, e experiência em assessoria comunitária,

IV) Um representante da Câmara Municipal de Fortaleza.

Essa etapa foi concluída na ZEIS Dionísio Torres. A eleição do Conselho Gestor da ZEIS ocorreu em 31 de agosto de 2018, e seu resultado encontra-se disponível em:

<https://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/eleicoes-conselho-gestor/>.

A posse dos Conselheiros ocorreu no dia 13 de novembro de 2018, em solenidade no Teatro São José. Estiveram presentes os representantes eleitos, moradores da ZEIS Dionísio Torres, juntamente com os integrantes das outras ZEIS Prioritárias; assessorias dos movimentos sociais comunitários, titulares e suplentes; os integrantes das Comissões Eleitorais; moradores das comunidades convidados e os membros do poder público indicados para composição do Conselho.

Ainda relacionada a essa etapa, houve a eleição do presidente do Conselho e do seu Vice, a aprovação do regimento interno e a definição do calendário de reuniões na 1ª Reunião Ordinária, ocorrida em 27 de fevereiro de 2019.

Finalizado o processo eleitoral, a próxima etapa consiste na elaboração do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), conforme Plano Diretor Participativo. Para cada ZEIS 1 e 2 é necessária a realização deste Plano, cuja finalidade é desenvolver o território com ações integradas de perspectiva ampliada (diagnóstico da realidade local, regularização fundiária, geração de emprego e renda, planejamento urbanístico, planejamento de participação comunitária e desenvolvimento social) e efetiva participação das populações ocupantes de ZEIS, com mapeamento das demandas comunitárias.

Acredita-se que o PIRF representará uma iniciativa inovadora em virtude da proposta de integração de ações e políticas públicas. Para dar início à produção do PIRF, o Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR desenvolverá a proposta, objetivando a regularização urbanística, fundiária, social e econômica do território.

O objetivo principal deste trabalho é o desenvolvimento do Plano Integrado de Regularização Fundiária da ZEIS Dionísio Torres. Para melhor concepção do PIRF serão necessários a elaboração de oito etapas, cujos conteúdos se encontram explanados ao longo deste documento.

## **2 - METODOLOGIA DO TRABALHO**

O documento trata da elaboração do PIRF para a ZEIS Dionísio Torres a ser desenvolvido pelo Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR. O processo de elaboração participativa do Plano envolverá trabalho técnico de campo e de escritório, sistematização de informações, além de momentos de pactuação participativa com o Conselho Gestor da ZEIS e moradores da comunidade.

O trabalho será desenvolvido em parceria do IPLANFOR com outras instituições, tais como: Universidade Federal do Ceará, com a participação do Prof. Romeu Duarte - Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Profa. Aline Maria Matos Rocha - Laboratório de Estudos da Cidade e Fábio Pinheiro Pacheco - Laboratório de Pesquisa em Psicologia Ambiental.

A metodologia adotada deve ter como abordagem o desenvolvimento local/territorial sustentável, utilizando instrumentos e técnicas de mediação de conflitos,

pactuação de consensos, integração do saber técnico com o saber popular, de forma a assegurar a qualidade técnica em cada um dos temas do PIRF e o comprometimento e o empoderamento da comunidade na sua execução.

A elaboração dos produtos pressupõe a coleta de informações individuais, comunitárias e institucionais. Para tal, serão aplicados instrumentos de coleta de dados como questionários semi-estruturados. O material deverá ser compilado e analisado para subsidiar a elaboração do diagnóstico e demais produtos que compõem o PIRF.

As estratégias de participação envolvem oficinas, priorizando a escuta das demandas da comunidade e seu alinhamento com as possibilidades do processo de planejamento. As instâncias de representação, Conselho Gestor da ZEIS e equipe de elaboração do PIRF, serão mediadoras desse conjunto de atividades, na perspectiva de aproximar saberes comunitários e referências legais. Em todas as etapas de elaboração, os produtos deverão ser apresentados, discutidos e ajustados junto ao Conselho e em atividades participativas, tais como oficinas e encontros abertos.

Os objetivos das atividades estão focados na coleta de dados primários e informações sobre o contexto histórico; identificação das necessidades e demanda comunitárias; mapeamento das estratégias de organização local e intercâmbio de experiências.

A participação social deve priorizar o planejamento, convivência social, diálogo e tomada de decisões, possibilitando a comunidade se reconhecer e se afirmar enquanto pertencente à dinâmica urbana. Nesse sentido, participar envolve o esforço reflexivo e também afetivo que potencializam o processo de transformação local, no qual os atores locais se percebem como protagonistas.

Em todas as atividades, deverão ser adotadas metodologias que promovam a participação qualitativa da comunidade. A linguagem e os materiais utilizados devem facilitar a comunicação e o entendimento dos produtos elaborados. As ações devem ser registradas por meio de fotografias, lista de presença, entre outros.

## **2.1. ESTRUTURA DO PLANO, ORGANIZAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO DOS TRABALHOS**

Considerando a metodologia participativa proposta, o trabalho deverá ser desenvolvido nas seguintes etapas:

Etapa 1 – Plano de Trabalho e Cronograma

Etapa 2 – Diagnóstico socioeconômico, histórico-cultural, urbanístico e fundiário

Etapa 3 – Plano Urbanístico

Etapa 4 – Normatização especial de uso e ocupação do solo

Etapa 5 – Plano de Regularização Fundiária

Etapa 6 – Plano de Geração de Trabalho e Renda

Etapa 7 – Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social

Etapa 8 – Compatibilização dos Produtos e Finalização

## **2.2. DEFINIÇÃO E ATRIBUIÇÕES DA EQUIPE TÉCNICA DO IPLANFOR**

A equipe técnica do IPLANFOR possui as seguintes atribuições:

1. Alocar, dentro de suas possibilidades e disponibilidade, os meios e mecanismos necessários à execução do Objeto, disponibilizando documentos e o acervo técnico para a execução do Projeto;
2. Viabilizar infraestrutura de eventos realizados fora dos domínios do IPLANFOR;
3. Comunicar e divulgar as atividades;
4. Mobilizar os moradores e o Conselho Gestor local para a participação das atividades de elaboração do PIRF;
5. Levantar os dados e informações necessários para a elaboração do PIRF;
6. Formular os produtos que compõem o PIRF;
7. Capacitar os atores institucionais e da comunidade;
8. Aprovar os procedimentos técnicos e operacionais necessários à execução do Objeto;
9. Entregar o objeto do Plano de Trabalho seguindo as etapas e o cronograma definidos no presente documento.

### **2.3. DEFINIÇÃO DO PAPEL DO CONSELHO GESTOR LOCAL**

Os conselhos se caracterizam por serem espaços mediadores e participativos na relação sociedade civil e poder público. O Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres se encontra alinhado ao que foi estabelecido no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR), especialmente, no sentido de se constituir uma instância essencial para acompanhar e deliberar a elaboração do PIRF<sup>2</sup>.

## **3 - ETAPAS E PRODUTOS - ATIVIDADES PREVISTAS**

### **3.1. ETAPA 1 - ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO**

A elaboração do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) para a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Dionísio Torres se compõe pelas seguintes ações conforme as atividades previstas:

1. Elaborar conjuntamente o plano de trabalho do PIRF, conforme este documento, especificando as atividades, o cronograma e a metodologia;
2. Realizar reuniões com o Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres e comunidade para o contato inicial, esclarecimento de atividades e reuniões necessárias, datas e/ou períodos de realização das atividades e eventos, comunicação da equipe de trabalho para cada etapa, da metodologia das oficinas e formas de apresentação e consulta à comunidade, definição de local a serem realizadas reuniões, oficinas e eventos na comunidade;
3. Submeter à aprovação pelo Conselho Gestor do plano de trabalho elaborado.

---

<sup>2</sup> As atribuições do Conselho Gestor foram definidas no Decreto nº14.211, de 21 de maio de 2018. No capítulo II do documento foram explicitadas as 7 (sete) incumbências do colegiado, dentre as quais destacam-se três (3) para o Plano de Trabalho: II - Participar da elaboração do Plano Integrado de Regularização Fundiária, auxiliando o Poder Público; III - Deliberar sobre o Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) e IV - Auxiliar o Poder Público na implementação e no monitoramento do PIRF (FORTALEZA, 2018).

### **3.2. ETAPA 2 - DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO, HISTÓRICO-CULTURAL, URBANÍSTICO E FUNDIÁRIO**

Nesta etapa, deve-se realizar uma caracterização da comunidade que integram a ZEIS sob os aspectos socioeconômico, histórico-cultural, urbanístico e fundiário (dominial), assim como um levantamento das demandas dos moradores. As informações necessárias devem ser levantadas junto à comunidade, a qual deve ajudar a fornecer dados ainda não coletados anteriormente, assim como um levantamento das demandas comunitárias, bem como, participar da validação das informações trazidas a fim de construir um diagnóstico participativo, pactuado e conhecido por todos.

Esse momento também deverá conter a revisão, comparação e destaque dos dados contidos no Relatório do Comitê da ZEIS e no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHISFor que precisem ser atualizados quanto a esta ZEIS.

#### **3.2.1. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS:**

Este tópico consiste em:

1. Caracterizar na pesquisa socioeconômica, através da utilização de um cadastro específico, a população moradora da ZEIS Dionísio Torres, por quantidade total, por indivíduo, gênero, domicílio, nível de renda, o nível de escolaridade, as atividades econômicas realizadas pelos moradores, as atividades sociais e culturais desenvolvidas no território, o histórico da ocupação, a existência de tentativas anteriores de implementação de processos de regularização fundiária e sua situação, as formas de organização comunitária, incluindo os tipos e características das entidades com atuação social no local, as demandas e necessidades por infraestrutura e serviços urbanos.

#### **3.2.2. ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAI**

Este ponto consiste nas seguintes atividades:

1. Catalogar referências bibliográficas e documentais que tratam sobre a formação do percurso histórico;
2. Realizar o mapeamento/identificação da potencialidade dos valores do patrimônio cultural do conjunto urbano conforme as recomendações das

cartas patrimoniais, especialmente as cartas de Veneza (1964), Italiana do Restauro (1972) e Burra (1980);

3. Considerar a legislação que trata do instrumento de tombamento a nível municipal (Lei Ordinária 9.347/2008). Catalogar a documentação do processo de tombamento municipal do conjunto.

### 3.2.3. ASPECTOS URBANÍSTICOS

Essa fase será composta dos seguintes temas centrais:

1. Morfologia do sítio: Construir mapa com a definição dos limites da área da ZEIS em questão.
2. Sistema Viário e acessos: Realizar a caracterização do sistema viário do entorno, incluindo caminhos de pedestres e calçadas, com logradouros identificados (nome e hierarquização de acordo com a situação atual), além de áreas confrontantes.
3. Qualidade das habitações: Elaborar planta de levantamento cadastral físico, com base na aerofotogrametria (ortofoto 2016) atualizada por meio de imagens aéreas e visitas de campo na quadra e nos lotes existentes. Avaliar a necessidade de adequações e melhorias, com levantamento do estado de conservação de moradias e sua configuração no lote. Aplicar ficha cadastral de todas as habitações.
4. Uso e Ocupação das habitações: Identificar as áreas de uso público e privado, áreas verdes/livres, áreas de uso residencial, comercial, misto, institucional ou de serviços.
5. Infraestrutura e equipamentos públicos no entorno: Realizar o levantamento, mapeamento e avaliação da infraestrutura implantada (redes de água, energia, esgoto e drenagem pluvial), bem como dos equipamentos urbanos existentes, com identificação de áreas atendidas e da necessidade de ampliação das redes e dos serviços públicos. Verificar a situação da Mobilidade Urbana no entorno da ZEIS (Terminais de ônibus, Pontos de ônibus, Ciclofaixa e ciclovias).
6. Legislação urbana pertinente ao local: realizar o levantamento e o mapeamento dos valores correspondentes aos parâmetros urbanísticos (área do lote, taxa de ocupação, recuos, gabarito, entre outros) da

situação atual da ZEIS, visando subsidiar a definição dos índices de controle urbanístico para edificação, uso e ocupação do solo, que serão definidos na etapa posterior de normatização especial.

#### 3.2.4. ASPECTOS FUNDIÁRIOS

1. Realizar levantamento e mapeamento das formas de uso e ocupação do solo, com a delimitação física das edificações (dimensões e área total) e suas projeções;
2. Identificação do número de domicílios, a caracterização da quantidade e tipo de ambientes existentes nas edificações;
3. Identificação dos confrontantes de cada lote, a caracterização do tipo de uso predominante no lote (residencial, comercial, institucional etc.);
4. Realizar o levantamento e o mapeamento da situação fundiária do terreno no qual se localiza a ZEIS, a fim de se conhecer o detentor da propriedade formal da área, o seu domínio e eventuais ações judiciais que envolvam o imóvel.

### 3.3. ETAPA 3 - PLANO URBANÍSTICO

O consiste no conjunto de ações integradas que visam atender às demandas da comunidade em ZEIS por infraestrutura, equipamentos sociais e melhoria das condições habitacionais. Este projeto básico consistirá na representação de uma proposta arquitetônica baseada em um cenário pactuado entre a comunidade, a equipe técnica do IPLANFOR e membros da Universidade Federal do Ceará, cujo partido deverá dialogar com as diretrizes relativas ao patrimônio histórico, à normatização especial e a alternativa jurídica adotada para regularização da propriedade do terreno. Essas variáveis conjunta ou isoladamente formarão possíveis cenários ou tipologias de projeto a serem debatidas com o Conselho Gestor

#### 3.3.1. ELABORAÇÃO DO - PROGRAMA DE NECESSIDADES

Aqui serão entregues as conclusões sobre a caracterização da ZEIS Dionísio Torres com base no diagnóstico prévio e da consulta à comunidade, com vistas a traçar as necessidades de intervenção e

melhorias a serem projetadas. Nesta fase deverão ser apresentados documentos escritos com texto descritivo, ilustrado com organogramas, fluxogramas, esquemas etc. Relação dos setores que compõem a ZEIS Dionísio Torres, suas conexões, necessidades de área, características especiais, posturas municipais, códigos e normas pertinentes.

### 3.3.2. ELABORAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO - PRELIMINAR

Essa fase equivale ao estudo da viabilidade de um programa e do partido arquitetônico a ser adotado para sua apreciação e aprovação. Assim, servirá à consulta prévia para aprovação junto à comunidade da ZEIS Dionísio Torres. Nesta fase deverão ser apresentados planta de situação; planta baixa, cortes e fachadas; memorial descritivo e maquete eletrônica esquemática (estudo de volumes); bem como plantas que representem a integração proposta com o entorno. A maquete eletrônica deverá ser apresentada de forma clara, o que a equipe do IPLANFOR propõe para aquela área. Nas representações supracitadas, devem estar presentes os elementos construtivos, ainda que de forma esquemática, de modo a permitir a perfeita compreensão do funcionamento do programa e do partido arquitetônico adotados, incluindo níveis e medidas principais, áreas, acessos, denominação dos espaços, topografia e orientação. Nesta fase, o projeto deve ser aprovado pela comunidade, a partir de reuniões com a mesma. A equipe do IPLANFOR, apresentará o projeto em reunião, a ser definida a data. No caso de ocorrerem pedidos de alteração do projeto, pela comunidade, o IPLANFOR alterará o que for possível tecnicamente e remarcará reunião com a comunidade para aprovação definitiva.

### 3.3.3 ELABORAÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO - FINAL

1. Elaborar versão final do Plano Urbanístico, incorporando as contribuições da comunidade e do Conselho Gestor;
2. Entrega da versão final do Plano Urbanístico.

#### 3.3.4. ELABORAÇÃO DE PROJETOS ALTERNATIVOS

Essa fase dessa etapa consiste na elaboração, se necessário, de propostas de opções de cenários no Plano Urbanístico nas áreas de uso comum, a fim de debater junto ao Conselho a melhor opção para a comunidade.

### 3.4. ETAPA 4 - NORMAS ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Nesta etapa, deve ser debatido e pactuado com a comunidade o conjunto de Normas Especiais de Uso e Ocupação do Solo que passarão a regulamentar o perímetro da ZEIS Dionísio Torres.

Estas normas consistem na elaboração do conjunto de flexibilizações relativas ao uso e ocupação do solo considerando as especificidades da ZEIS Dionísio Torres, principalmente no que tange às restrições construtivas devido ao tombamento do conjunto. Tem-se como princípio para montagem dos parâmetros específicos do território um estudo aprofundado da morfologia do lugar, levando em ponderação as condições adequadas de conforto ambiental e urbanidade, que se harmonizem com as características históricas e culturais da ZEIS Dionísio Torres.

Para isso, devem ser realizadas reuniões para capacitar os moradores a respeito do tema "uso e ocupação do solo" para que possam pactuar essas normas, que serão entregues, como produto pactuado e aprovado, em formato de minuta para ser encaminhado posteriormente à Câmara Municipal de Fortaleza.

#### 3.4.1. LEVANTAMENTO DA MORFOLOGIA URBANA

1. Fazer levantamentos dentro da Zeis em questão quanto às edificações e uso dos espaços em comum, utilizando como base Ortofotos Oficiais do Município de Fortaleza e arquivos *shapefile* da malha de vias, quadras e lotes da ZEIS;
2. Realizar aferições de imóveis *in loco* através de levantamento de campo, com o objetivo de medir as áreas das edificações, compreender a inserção destas na quadra e avaliar o estado de conservação das residências em virtude do processo demolitório pelo qual a ZEIS atravessou;

3. Realizar caracterização de uso e ocupação do solo do entorno imediato da ZEIS, através de interpretação visual ou utilização de imagens digitais, com o objetivo de representar graficamente as atividades do tecido urbano, assim como os gabaritos, tipologias e demais elementos da paisagem urbana.

#### 3.4.2. CAPACITAÇÃO SOBRE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1. Realizar encontro(s) para capacitar os moradores a respeito do tema uso e ocupação do solo;
2. Estabelecer as diretrizes para a definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos;
3. Debater os Marcos Regulatórios do Município (PDPFOR 2009, LPUOS -LC 236/2017, Sistema Viário Básico - LC 236/2017, Plano Fortaleza 2040);
4. Debater sobre Patrimônio Cultural (tombados ou em processo de tombamento) na perspectiva da proteção da ZEIS Dionísio Torres;
5. Apresentar os levantamentos e mapeamentos produzidos à comunidade, ao Conselho Gestor e ao IPLANFOR, incluindo o mapa e o quadro demonstrativo do número e do percentual de edificações a serem reformadas ou reconstruídas de acordo com a nova proposta;
6. Compilar e sistematizar dos dados e resultados obtidos, por meio de documento em formato de relatório;
7. Apresentar e validar a sistematização dos resultados das contribuições da comunidade.

#### 3.4.3. ELABORAÇÃO DA NORMATIZAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. Definir os índices de controle urbanístico de acordo com as diretrizes previamente estabelecidas;
2. Estabelecer as normas mínimas de construção e reforma das unidades habitacionais considerando o conforto ambiental e as características históricas e culturais das construções da ZEIS;

3. Estabelecer os tipos de uso compatíveis com o residencial e os percentuais permitidos dentro da ZEIS, em caso de uso nas áreas comuns;
4. Em seguida, pactuar a proposta final da norma especial de edificação, uso e ocupação do solo;
5. Redigir as normas pactuadas em formato de minuta, considerando o uso da técnica legislativa;
6. Submeter à aprovação do Conselho Gestor da ZEIS a minuta de normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo.

### **3.5. ETAPA 5 - PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O Plano de Regularização Fundiária consiste no conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam a legalizar a área em desconformidade com a lei, objetivando à melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no território.

Destaca-se que o projeto de parcelamento, uso e ocupação do solo bem como o projeto urbanístico deve garantir condições de conforto ambiental e urbanidade.

Nesse sentido, o objetivo do PIRF será estruturado nas seguintes diretrizes:

1. Regularização Jurídica, Urbanística e Edilícia da posse e/ou propriedade dos imóveis utilizados para fins de habitação e que estejam de acordo com a Normatização Especial de Parcelamento Edificação Uso e Ocupação do Solo da ZEIS Dionísio Torres;
2. Implementação de arranjos institucionais intersetoriais que viabilizem a execução deste plano, seu monitoramento e sistematização, bem como a efetiva participação social no processo de regularização fundiária da população moradora da ZEIS;

Isto posto, alinhada com as diretrizes elencadas, o conjunto de ações para a elaboração do Plano de Regularização Fundiária está definido nos moldes apresentados a seguir:

### 3.5.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRELIMINAR

1. Elaborar planta de situação, com localização da área da ZEIS e seu entorno imediato, onde constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas dos vértices definidores de seus limites;
2. Elaborar planta de sobreposição dos lotes existentes com a situação da área constante no registro de imóveis e com o perímetro da ZEIS; bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, identificando as terras públicas e privadas, se houver;
3. Fazer levantamento de certidões de matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes;
4. Elaborar tabela com detalhamento das unidades habitacionais que se enquadram nas normas pactuadas para edificação, uso e ocupação do solo, especificando o total bruto e percentual;
5. Elaborar quadro demonstrativo de áreas, contendo a identificação e a área total das habitações, das áreas institucionais e das faixas de domínio e servidão;
6. Analisar os instrumentos jurídicos aplicáveis ao território e prever procedimentos para a regularização fundiária;

### 3.5.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FINAL

1. Elaborar versão final do Plano de Regularização Fundiária incorporando as contribuições da comunidade e do Conselho Gestor;
2. Entrega da versão final do Plano de Regularização Fundiária.

## 3.6. ETAPA 6 - PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA

O Plano de Geração de Trabalho e Renda tem como objetivo a articulação de políticas públicas voltadas para iniciativas de geração de trabalho e renda, visando à inclusão produtiva, econômica e social, de forma a propiciar o incremento da renda familiar e a melhoria da qualidade de vida da população e fomentando condições para um processo de desenvolvimento socioterritorial de médio e longo prazo.

O Plano de Geração de Trabalho e Renda tem como objetivo proporcionar uma melhoria nos ganhos de renda da comunidade, estimulando a criação ou expansão de atividades desenvolvidas pela comunidade e incentivando o protagonismo social dos atores envolvidos, ou seja, com a participação da própria comunidade na elaboração deste plano.

Espera-se que após a implementação deste Plano os níveis de trabalho e renda da comunidade sejam diferenciados da atualidade, sendo impulsionados através do empreendedorismo local com inclusão produtiva de acordo com o perfil da comunidade, levando em consideração o território de vizinhança e as características culturais da região. Além disso, considera-se o fomento às capacitações profissionais e direcionamento ao ensino formal.

#### 3.6.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA PRELIMINAR

1. Com base nas informações do diagnóstico elaborar proposta preliminar considerando os dados coletados e as entrevistas que possam ser utilizadas no planejamento mais adequado à comunidade;
2. Realizar reuniões ou oficinas com a comunidade, pesquisa de campo e em instituições para possíveis contribuições e elaboração de propostas no plano;
3. Apresentar o perfil socioeconômico da comunidade de acordo com o diagnóstico e apontar as atividades econômicas desenvolvidas na comunidade e as atividades potenciais;
4. Propor ações que visem inserir a comunidade local no mercado de trabalho, ampliando as possibilidades de emprego e de trabalho com base em cooperativismo e associativismo;
5. Fazer o levantamento das necessidades de capacitação profissional e aperfeiçoamento técnico adequados à referida ZEIS, considerando a atual formação educacional, a disponibilidade dos moradores e a realidade socioeconômica da comunidade;
6. Elaborar relatório preliminar considerando as observações dos itens anteriores;
7. Apresentação do relatório preliminar na comunidade para análise e avaliação da comunidade e Conselho Gestor;

8. Receber as considerações e contribuições da comunidade e do Conselho Gestor.

#### 3.6.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA FINAL

1. Elaborar versão final do Plano de Geração de Trabalho e Renda incorporando as contribuições da comunidade e do Conselho Gestor;
2. Entrega da versão final do Plano de Geração de Trabalho e Renda.

### **3.7. ETAPA 7 - PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

O Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social compreenderá um conjunto de estratégias, processos e ações, realizados a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, com vistas a promover o exercício da participação, em articulação com as demais políticas públicas para a melhoria da qualidade de vida.

Este plano incluirá processos de informação, mobilização, organização e capacitação da comunidade no intuito de promover a autonomia e o protagonismo social, bem como propiciar o fortalecimento das organizações existentes no território, a constituição e a formalização de novas representações e novos canais de participação e controle social.

#### 3.7.1. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL PRELIMINAR

1. Definir estratégias e processos de informação, mobilização, organização e capacitação da comunidade para o exercício da participação social
2. Etapa de diagnóstico. Realizar reuniões ou oficinas com a comunidade e com as lideranças locais para apresentação, esclarecimentos, validação de informações referentes ao Diagnóstico e sobre a construção participativa do PIRF, além de temas relacionados à participação comunitária; Nessa etapa serão identificadas as lideranças locais e organizações que atuam na ZEIS.
3. Realizar uma oficina voltada para refletir com as lideranças e grupos representativos sobre os processos de gestão comunitária, papel das organizações e dos grupos representativos de segmentos da população, questões relacionadas à formalização e legalização dessas entidades e identificação das principais forças e fragilidades no processo de

promoção da participação e do engajamento. Também deverá ser avaliada a atuação das estruturas de organização existentes visando identificar a necessidade de formalização de novas representações e novos canais de participação e controle social.

4. Realizar uma oficina estruturada para identificar e definir estratégias e ações de fortalecimento da participação proativa da comunidade, das organizações existentes no território ou de uma nova estrutura a ser criada, e do engajamento cívico dos moradores, incluindo:
  - Estratégias de comunicação e engajamento da comunidade;
  - Processos e ações de articulação com Organizações Não Governamentais (ONGs), escolas, igrejas, fundações empresariais para constituição de rede de parcerias;
  - Ações educativas para esclarecimento e valorização dos equipamentos sociais e comunitários, da infraestrutura e de utilização e preservação dos serviços do entorno da ZEIS;
  - Ações voltadas para valorização do meio ambiente, especialmente quanto às questões ambientais, sanitárias, e aos resíduos sólidos.

### 3.7.2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL FINAL

1. Elaborar o plano contendo as definições acima, e outras que venham a ser compatível com as características locais identificadas na etapa de diagnóstico.

### 3.8. ETAPA 8 - COMPATIBILIZAÇÃO DOS PRODUTOS DE TODAS AS ETAPAS DO PLANO INTEGRADO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

Esse último produto conter a revisão e a compatibilização geral dos produtos, com as correções e ajustes que porventura sejam indicados pelo Conselho Gestor, após a entrega dos mesmos. São atividades dessa etapa:

1. Revisar e compatibilizar os planos e produtos, fazendo os ajustes necessários;
2. Com todo o trabalho concluído, submeter ao exame e à aprovação do Conselho Gestor o Plano Integrado de Regularização Fundiária;
3. Apresentar o PIRF concluído à comunidade.

#### 4 - CRONOGRAMA

ETAPAS	PRAZOS				
	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21
1. PLANO DE TRABALHO	X	X			
2. PLANO URBANÍSTICO	X	X	X	X	X
3. NORMAS ESPECIAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	X	X	X	X	
4. PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	X	X	X	X	
5. PLANO DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA	X	X	X	X	X

6. PLANO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL	X	X	X	X	X
7. COMPATIBILIZAÇÃO DO PIRF	X	X	X	X	X

 ENTREGA PRELIMINAR

 ENTREGA FINAL

## **5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Do exposto, tem-se que o processo de elaboração do PIRF da ZEIS Dionísio Torres será elaborado privilegiando a perspectiva participativa para a construção das oito etapas do plano.

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.

Dessa forma, o Plano de Trabalho do PIRF da ZEIS Dionísio Torres, engloba a realização das etapas de: Diagnóstico socioeconômico, histórico-cultural, urbanístico e fundiário, Plano Urbanístico, Normatização especial de uso e ocupação do solo, Plano de Regularização Fundiária, Plano de Geração de Trabalho e Renda, Plano de Participação Comunitária e Desenvolvimento Social e a Compatibilização de todos os produtos. Cada um desses documentos terá uma entrega preliminar a ser apresentada, discutida e aprovada junto aos membros do Conselho e outra final, que incorporará as recomendações do Conselho Gestor.

Espera-se que este Plano de Trabalho além de nortear as atividades e etapas do PIRF, possa se desdobrar como ponto de partida de outras pesquisas, estudos e proposições para a Vila Vicentina e afins.