



CARTILHA DE REVISÃO DO

# Plano Diretor Participativo



# Olá,

Elaboramos essa cartilha para mostrar a você a importância da revisão do Plano Diretor Participativo de Fortaleza.

Aqui, descobriremos a importância de discutir a nossa cidade, seus desafios e problemas, em diversos setores como Mobilidade, Moradia, Lazer e Meio Ambiente.

Entenda melhor para que serve o plano diretor, como surgiu sua necessidade e de que forma ele pode ser observado na nossa cidade.

## É tempo de participar!



## Porque planejar a cidade?

Assim como projetamos a nossa casa, a cidade também precisa ser organizada e planejada, pois é o espaço compartilhado por toda a sociedade. O planejamento também é importante para que todos saibam como a cidade deve se desenvolver e possam unir esforços para alcançar objetivos comuns. É preciso **garantir direitos à moradia, infraestrutura urbana, mobilidade, transportes, lazer e serviços públicos.**



# Você sabe o que é um Plano Diretor?

A Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183) determina que todos os municípios com mais de 20.000 habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas são obrigados a elaborar seu Plano Diretor. Já o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), determina

que a elaboração ou revisão do Plano Diretor deve acontecer com a participação da sociedade.

O Plano Diretor é uma **lei municipal que serve como instrumento de planejamento** que estabelece a política de desenvolvimento e expansão

urbana, direcionando assim o futuro da cidade.

O Plano é um instrumento técnico, mas também um instrumento político, que pode contribuir para a construção de uma cidade mais igualitária.

É um instrumento de

planejamento territorial e assim precisa definir as diretrizes e prazos para a elaboração ou atualização de planos específicos para habitação, saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos), mobilidade urbana e transportes, entre outros. Também precisa estar integrado a outros planos e políticas implementados pelo Estado e pela União.

O Plano Diretor, como instrumento de planejamento, deve estar articulado com o orçamento municipal e assim orientar a aplicação dos recursos públicos. Desta forma, as peças do Ciclo Orçamentário – PPA, LOA e LDO – devem incorporar as diretrizes e prioridades definidas no PD.

## Assim, o Plano Diretor deve:

- Ser resultado do processo de planejamento urbano;
- Ser adequado à realidade do município;
- Ser viável, ser aplicável;
- Ter complementaridade e integração de políticas, planos e programas setoriais;
- Ter respeito e adequação à realidade regional/metropolitana;
- Assegurar a democracia e o acesso às informações.



# O que é o Estatuto da Cidade?

O Estatuto da Cidade é a lei que determina como deve ser realizado o planejamento urbano nos municípios. Seu objetivo é garantir o direito à cidade para todos, estabelecendo regras para que seja organizado o território do município. O Estatuto ainda determina que o planejamento da cidade deve ser realizado com a participação da população. Na revisão de planos diretores, como essa que está sendo realizada, são necessárias reuniões e oficinas em diversos locais na cidade para garantir que todos sejam ouvidos e que as propostas e os problemas das comunidades sejam discutidos.

## Cidade também precisa ser organizada e planejada!

### Plano Diretor



**Preservação do Meio Ambiente**



**Equipamentos**  
(saúde, educação e cultura)



**valorização do patrimônio**



**moradia digna**



**Uso Racional Infraestrutura**  
(água, esgoto, drenagem e energia)



**Empregos e Comércios**



**Mobilidade Urbana**



O Plano Diretor ajuda a responder às seguintes perguntas:

- Onde e o que pode ou não ser construído?
- Para onde a cidade pode e deve crescer?
- Onde são necessárias **escolas, praças, parques e áreas de lazer**?
- Como deve ser a **mobilidade** no município?
- Como os **rios, lagoas, riachos, praias, dunas** e demais áreas ambientais devem ser tratadas?
- Quais são e como devem ser tratadas as áreas com **valor histórico e cultural**?
- Como serão as **políticas de moradia, de saneamento, de desenvolvimento econômico**, entre outras?

Fortaleza já tem um  
**Plano Diretor**, é hora de  
**revisá-lo!**



# Por que revisar o Plano Diretor?

O Estatuto da Cidade determina que, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, os planos diretores devem ser revistos. A revisão tem como objetivo verificar o que foi e o que não foi implementado, e definir que ajustes e propostas são necessárias. Dessa forma é possível analisar o que está adequado e o que deve ser alterado de acordo com as novas necessidades e demandas da cidade.

## o que deve ter no Plano Diretor?

O Plano Diretor deve definir **normas e estratégias** sobre como deve ocorrer o desenvolvimento da cidade, ou seja, **para onde e como a cidade deve crescer**.

- O que você pode construir no seu terreno;
- Quantos andares sua construção pode ter;
- Onde podem ter novas casas, comércios etc.;
- Onde e quantas devem ser as escolas, os postos de saúde, praças e parques;
- Quais ruas e estradas devem receber melhorias primeiro;
- O que deve ser feito com os terrenos vazios;
- Quais áreas podem ser ocupadas e quais não podem;
- Onde é preciso colocar água, esgoto e energia primeiro;
- Quais áreas podem ter plantações e criações de animais.

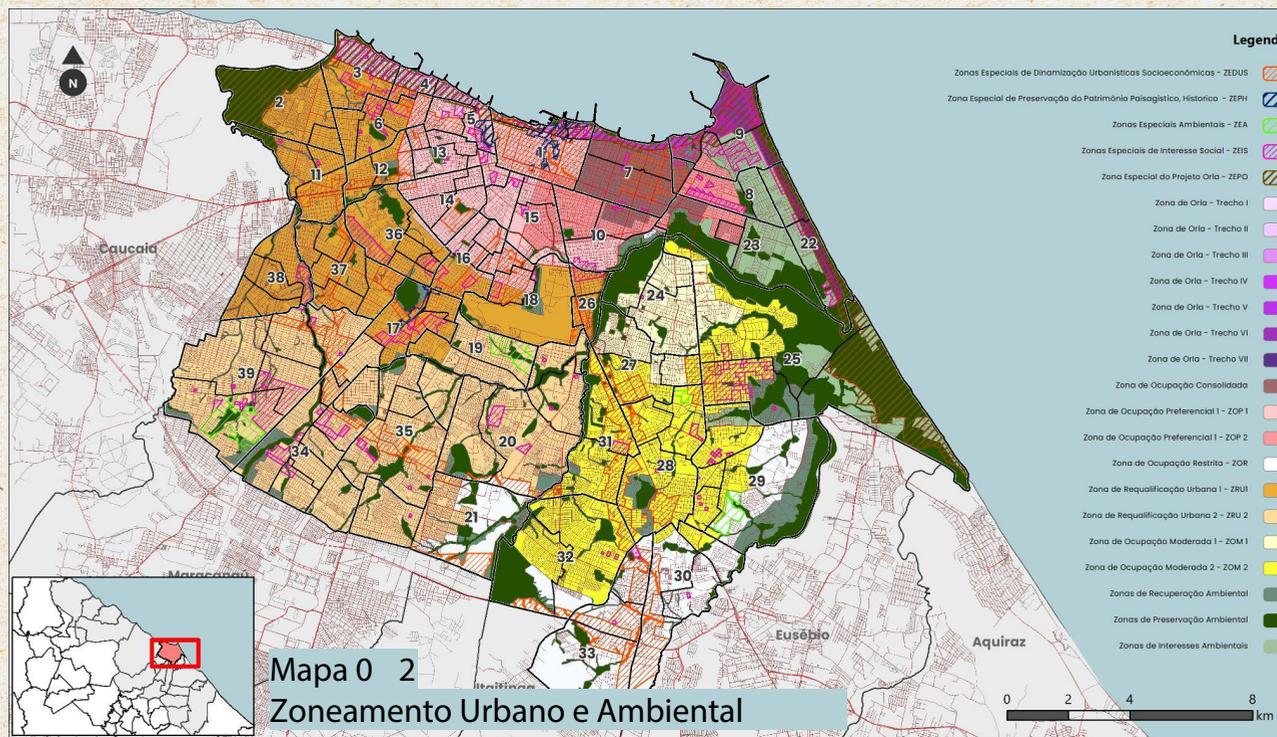
O principal instrumento utilizado para alcançar os objetivos traçados pelo Plano é o **zoneamento**.

## O que é zoneamento?

Zoneamento é um instrumento que divide o território do município em zonas, áreas ou setores e define regras para cada uma delas, de acordo com as suas características. Essas regras têm como finalidade dizer como será a utilização e a ocupação dessas áreas, considerando suas possibilidades e limitações. Para cada zona, área ou setor são definidos parâmetros urbanísticos. O zoneamento é proposto de acordo com a situação atual e o que se pretende para cada área, por exemplo: a preservação de uma lagoa, a conservação de um prédio histórico, a quantidade de pessoas e moradias numa mesma região, a concentração de estabelecimentos comerciais e serviços, entre outros objetivos.



Para cada zona, área ou setor são estabelecidas regras específicas denominadas **parâmetros urbanísticos**.



Estabelece **critérios para a ocupação** do território



Orienta o **desenvolvimento** da cidade



Promove a **integração** das atividades urbanas



**Controla a densidade construtiva** e demográfica dos setores

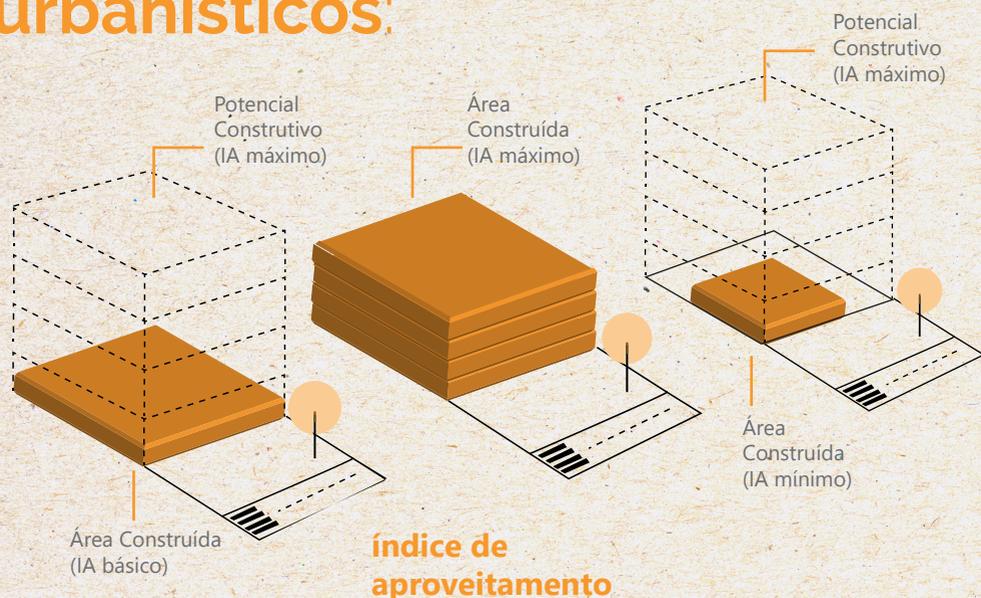


Define **áreas de preservação** do patrimônio natural e construído

**Parâmetros urbanísticos estabelecem regras de como se deve construir em cada parte do zoneamento. Eles buscam:**

- Definir as medidas para construção nos lotes;
- Indicar a forma de cada bairro ou região da cidade, por exemplo: se a maioria das edificações são prédios ou casas, mais comércio ou mais moradia, entre outras.
- Orientar o desenvolvimento das cidades através da distribuição da população, de acordo com a infraestrutura da zona;
- Restringir ou estimular a ocupação de determinadas áreas da cidade.

# exemplos de parâmetros urbanísticos:

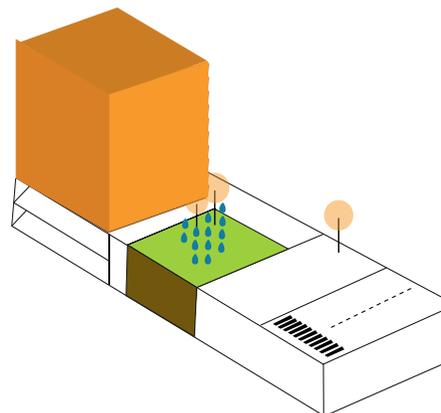


## índice de aproveitamento

O **índice de aproveitamento** é o número que multiplica a área do lote para resultar na quantidade de metros quadrados que podem ser construídos no terreno determinado. O índice de aproveitamento **básico** é o potencial gratuito de construção inerentes aos lotes urbanos.

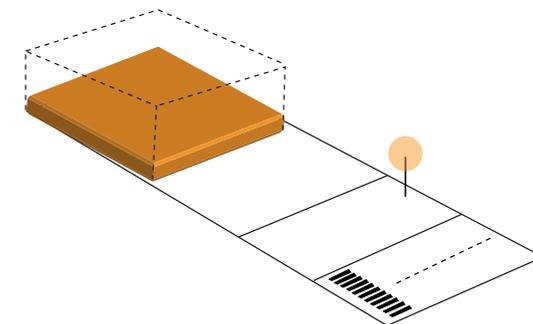
Já o **mínimo** é um parâmetro utilizado para verificar, de forma objetiva, se a propriedade está sendo subutilizada para fins de aplicação dos instrumentos do

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, IPTU, Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública. Por fim, o índice de aproveitamento **máximo** é o valor que não pode ser ultrapassado, e sua utilização (ou qualquer valor entre o índice de aproveitamento básico e o máximo) pressupõe o pagamento de uma contrapartida financeira para a Prefeitura, chamada de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

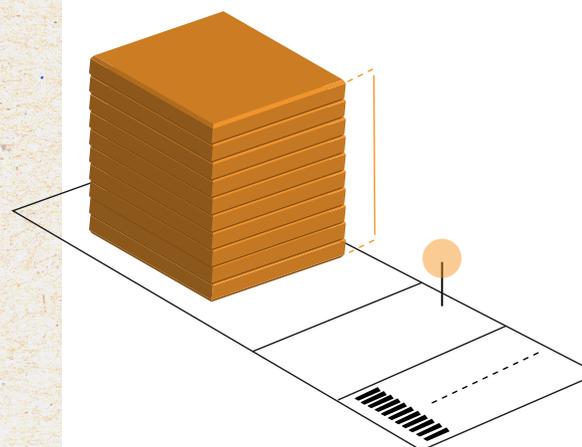


A **taxa de permeabilidade** é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite absorção de água, permanecendo livre de qualquer edificação, e a área total dos terrenos.

A **taxa de ocupação** é a porcentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.



E a **altura máxima da edificação** 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.





Mercado São Sebastião



# Quem faz a revisão do Plano Diretor?

O Plano Diretor é elaborado pelo poder executivo municipal (prefeitura), sob a responsabilidade técnica do consórcio Quanta-Gênesis, com a participação de uma equipe interdisciplinar, em um **processo de planejamento participativo**.

Em seguida, o projeto de lei deve ser aprovado pelo **Poder Legislativo (Câmara de Vereadores)**, que estabelece regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento da cidade, transformando o espaço urbano.

equipe multidisciplinar



prefeitura  
coordena



consórcio  
apoia



sociedade  
civil

**processo participativo e democrático**  
pactuado por todos por meio de ampla  
**discussão pública**



Centro Cultural Dragão do Mar



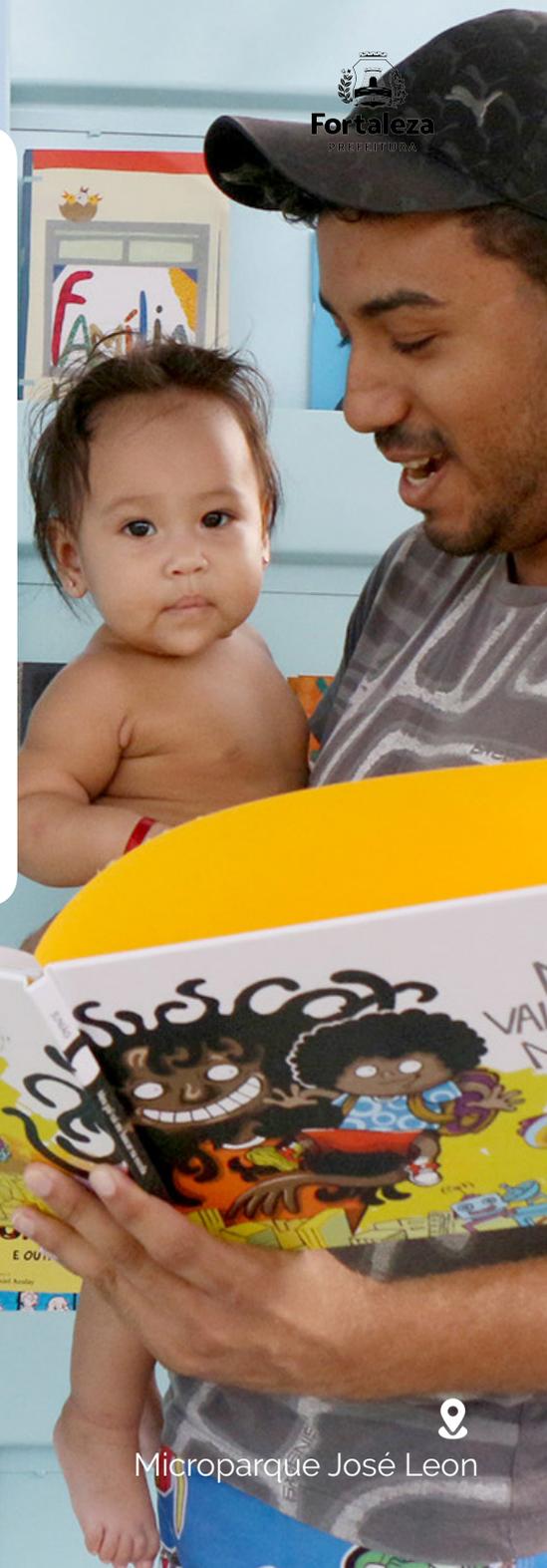
qual a cidade que nós temos  
e qual a **cidade que  
nós queremos?**



## Participação de **de todos!**

A elaboração ou revisão de um Plano Diretor deve contar com um amplo processo participativo. Nele a sociedade avaliará a cidade que tem e definirá **a cidade que deseja**.

Todo o processo de elaboração ou revisão do Plano Diretor (PD) deve utilizar uma **linguagem clara e simplificada** e assim facilitar a participação de toda a sociedade.



Microparque José Leon

# Como participar?

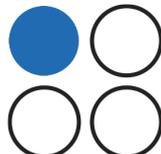
Toda a população pode participar por meio das **Oficinas Territoriais**, **Reuniões Temáticas** e por meio da **Plataforma Virtual**!

O Processo Participativo foi estruturado considerando três momentos: o territorial, o temático e o virtual (<https://planodiretor.fortaleza.ce.gov.br>), possibilitando mecanismos de participação durante as diferentes etapas da revisão do Plano Diretor.

## Processo participativo



territorial



temático



participação virtual



A participação no processo de revisão do Plano Diretor é fundamental para construirmos a Fortaleza que queremos!



fóruns territoriais + comissões temáticas

Audiência pública + conferência da cidade

1

## mobilização e capacitação

Plano de trabalho  
Olhar para Fortaleza: análise crítica do PDFor 2009  
Caderno de memória do processo participativo

2

## leitura da cidade

Diagnóstico propostivo  
Caderno de memória do processo participativo

3

## elaboração da proposta

Proposta para o Plano Diretor de Fortaleza  
Caderno de memória do processo participativo

4

## compatibilidade e validade da minuta de lei

Minuta de lei do plano diretor participativo de Fortaleza  
Proposta de revisão de lei de parcelamento, uso e ocupação de solo  
Caderno de memória do processo participativo

Está prevista a realização de 138 atividades participativas presenciais distribuídas ao longo das **04 etapas**. Nas etapas 1, 2 e 3, as atividades participativas serão territoriais - nas 39 regionais - e temáticas. Tudo com o objetivo de que a revisão do Plano Diretor seja resultado de uma construção coletiva.

A Fortaleza que queremos é uma **cidade mais justa, igualitária e sustentável!** Uma Fortaleza que seja atrativa para novos negócios, que reconheça o direito à moradia de todos, que respeite o meio ambiente e promova qualidade de vida e infraestrutura para **toda população!**



Mercado Central



CARTILHA DE REVISÃO DO

# Plano Diretor Participativo

FORTALEZA  
CITY OF  
LIFE



OBJETIVOS  
DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL



Plano Diretor Participativo  
FORTALEZA



Fortaleza  
PREFEITURA

