



PLANO INTEGRADO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PIRF

ZEIS DIONÍSIO TORRES

4

**NORMAS ESPECIAIS DE USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO**



FICHA TÉCNICA

ARQUITETURA E URBANISMO

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

ESTAGIÁRIOS

Antônio Wilson de Pinho Neto
Bárbara Moraes Maia Ferreira
Leticia Carvalho Guerra
Matheus Pinheiro Andrade Moreira

DIREITO

Equipe Técnica: Haroldo Lopes Soares Filho

ECONOMIA

Equipe Técnica: Anderson Passos Bezerra
Lívia Socorro de Castro Fernandes

SOCIOLOGIA

Equipe Técnica Ellen Garcia da Silveira

SERVIÇO SOCIAL

Equipe Técnica: Willia Maria Lima Peixoto

PSICOLOGIA

Equipe Técnica: Maria Helena Rodrigues Campelo

COMUNICAÇÃO SOCIAL

Equipe Técnica: Janayde de Castro Gonçalves

POLÍTICAS PÚBLICAS

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

COLABORADORES

Aline Maria Matos Rocha (Questionário)
Daniela Silveira (Imagens da capa)
Emílio Tiago Vasconcelos dos Santos (Levantamento
Arquitetônico)
Fábio Pinheiro Pacheco (Questionário)
Luiz Prata Regadas (Questionário)
Tiago Amorim Nogueira (Assessoria jurídica)
Rômulo Andrade da Silva (Estatística)

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: Planta de parcelamento proposta da ZEIS Dionísio Torres, Fonte: Iplanfor, 2020.....	34
Figura 02: Espaços da ZEIS Dionísio Torres, Fonte: Iplanfor.....	35
Figura 03: Projeto Arquitetônico Básico, Fonte: Iplanfor.....	36
Figura 04: Sugestões para melhorias habitacionais - iluminação e ventilação. Fonte: Iplanfor.....	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados. Fonte: Iplanfor.....	29
--	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Quantitativo das alterações baseado na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.....	10
---	----

LISTA DE SIGLAS

DIART - Diretoria de Articulação e Integração de Políticas
IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza
PIRF - Plano Integrado de Regularização Fundiária
PDPFor 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza
SECULTFOR - Secretaria de Cultura de Fortaleza
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	05
2.	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	08
3.	PROPOSTA DE MINUTA DE NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4.	ANEXOS	28
5.	REFERÊNCIAS	38

1 - INTRODUÇÃO

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 Torres¹, 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 Arquitetônico 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.

¹ Nesse 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)² 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 área³.

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 social⁴ 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”⁵, 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,

² 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.

³ 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.

⁴ BRASIL, Art. 4º, III, V, f da Lei 10.257/2001.

⁵ *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.

serão prioritários para o 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.

2 - SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

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). Assim, o PIRF deverá se articular 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. A seguir, serão elencadas as principais informações de cada área que serão essenciais para o delineio do presente caderno - Projeto Arquitetônico Básico Preliminar.

Nos aspectos socioeconômicos pode ser ressaltado que a grande parte dos moradores habitam há mais de 30 anos na ZEIS Dionísio Torres. Além disso, cerca de 45% dos residentes se concentram na faixa etária acima dos 50 anos. Portanto, pode-se inferir que muitos desses habitantes moram na comunidade durante praticamente toda a sua existência. Dessa forma, esses elementos reforçam o sentimento de pertencimento que existe na comunidade.

A questão da acessibilidade também foi um ponto considerado pela Etapa 3 (Projeto Arquitetônico Básico). O questionário aplicado na fase anterior (Diagnóstico socioeconômico, histórico-cultural, urbanístico e fundiário) demonstrou que cerca de 18% dos moradores possuem dificuldades de locomoção ou demais deficiências psíquicas, fisiológicas ou anatômicas.

Um outro aspecto a ser destacado é a quantidade de pessoas por edificação, quase 50% das residências possuem cerca de 3 a 4 indivíduos por unidade habitacional. Esse dado reforça a densidade existente no território.

Quanto às questões de conectividade com o entorno, observou-se que a comunidade se beneficia e está inserida em uma porção da cidade privilegiada, que possui uma boa oferta de serviços públicos e privados. Além disso, há uma relação de oferta de serviços e produtos dos moradores da ZEIS com os vizinhos.

No ponto que trata sobre as questões histórico-culturais destacam-se os seguintes elementos para serem ressaltados/valorizados: a capela, o conjunto de casas na cor cinza ("Vila cinzenta"), cacimba e lavanderia. Ainda nesse viés, observou-se que os moradores reportaram a ameaça de remoção como um fato histórico consubstanciado na memória dos habitantes do lugar. Além disso, o conjunto é tombado provisoriamente pela Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Em relação às questões fundiárias, destacamos que território definido atualmente como Vila Vicentina fora doado à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo por Dionísio de Oliveira Torres e sua esposa Geórgia Mota Torres, em 28 de outubro de 1938 com o objetivo era prestar assistência a idosos e viúvas de baixa renda.

O parcelamento atual da Vila Vicentina foi confrontado com a Ortofoto de 2010 (aeroimagem) (ver etapa 02 - Diagnóstico Socioeconômico, Histórico-Cultural, Urbanístico e Fundiário - ZEIS Dionísio Torres), na qual percebemos diversas alterações na configuração original da Vila Vicentina, decorrentes das transformações que este território atravessou até o ano de 2016. Essa atualização da base cartográfica da Sefin, realizada com base na referida Ortofoto e nos levantamentos realizados pela Equipe DIART/Iplanfor gerou o seguinte quadro-resumo (Quadro 01):

ZEIS Dionísio Torres		
Alterações	Quantidades (unid.)	Porcentagens (%)
Lotes alterados (reformas/construções)	20	66,7
Edificações acrescentadas	02	6,7
Lotes alterados com demolição	01	3,3
Lotes com demolição	02	6,7
Lotes destelhados	05	16,6
Total	30	100

Quadro 01: Quantitativo das alterações baseado na comparação entre a base cartográfica da SEFIN e a Ortofoto 2010. Fonte: IPLANFOR, 2020.

A partir desse quadro resumo, foi realizada a atualização da base cartográfica para a quadra da Vila Vicentina. As informações do cadastro imobiliário fornecidos pela Sefin, juntamente com o levantamento e memorial descritivo realizado pela Consultoria Espaço Tecnologia e Solução Geográfica, serviram para a construção da nova planta de parcelamento da quadra da Vila Vicentina (ver anexos), que foi utilizada como base para a construção desta proposta de Normatização especial de uso e ocupação do solo.

3 - 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 reparcelamento 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	<p>- Não se aplica</p> <ul style="list-style-type: none"> Os recuos de frente devem permanecer como o existente no conjunto arquitetônico. 								
LT - Recuo lateral	<p>OP - Recuo opcional.</p> <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	<p>O - Recuo obrigatório</p> <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.

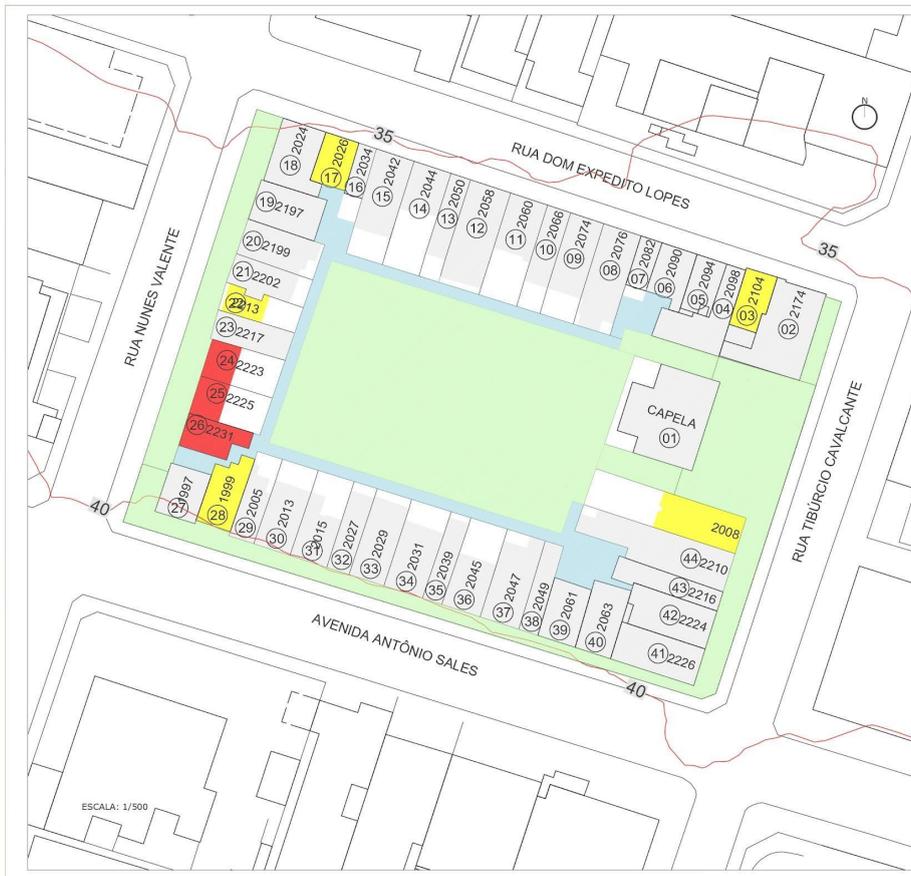
Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

Prefeitura Municipal de Fortaleza

4 - ANEXOS

I - ANEXO 01: 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	60,94	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	

	ÁREA
DESTELHADO	385,05
DEMOLIDO	205,58

ESPAÇOS LIVRES E CONSTRUÍDOS (m²)

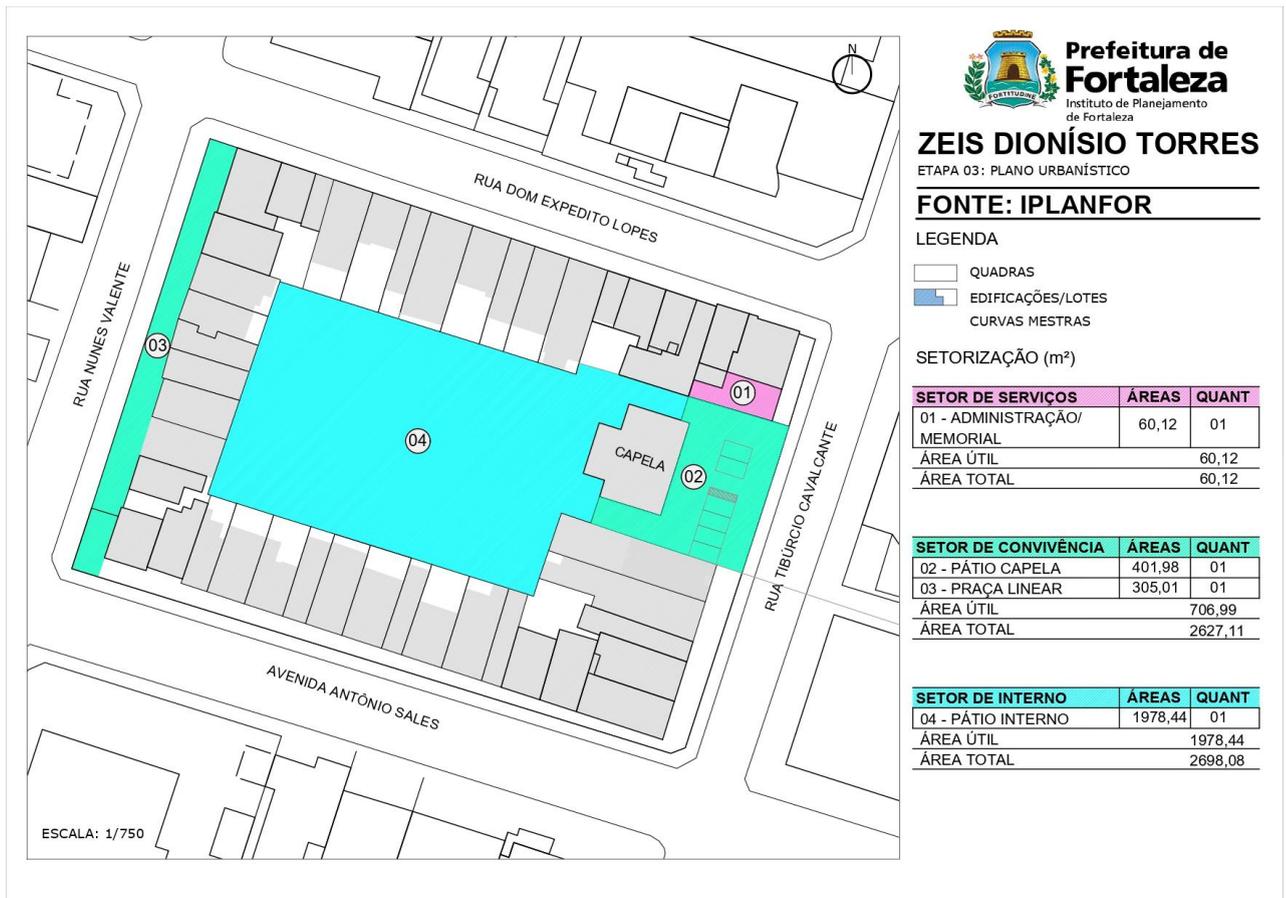
ESPAÇOS LIVRES	ÁREAS
PÁTIO CENTRAL	1592,01
ESTACIONAMENTO RECUIO	1167,82
RECUIOS FRONTAIS	
RECUIO PÁTIO CENTRAL	449,57
TOTAL	3209,40

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

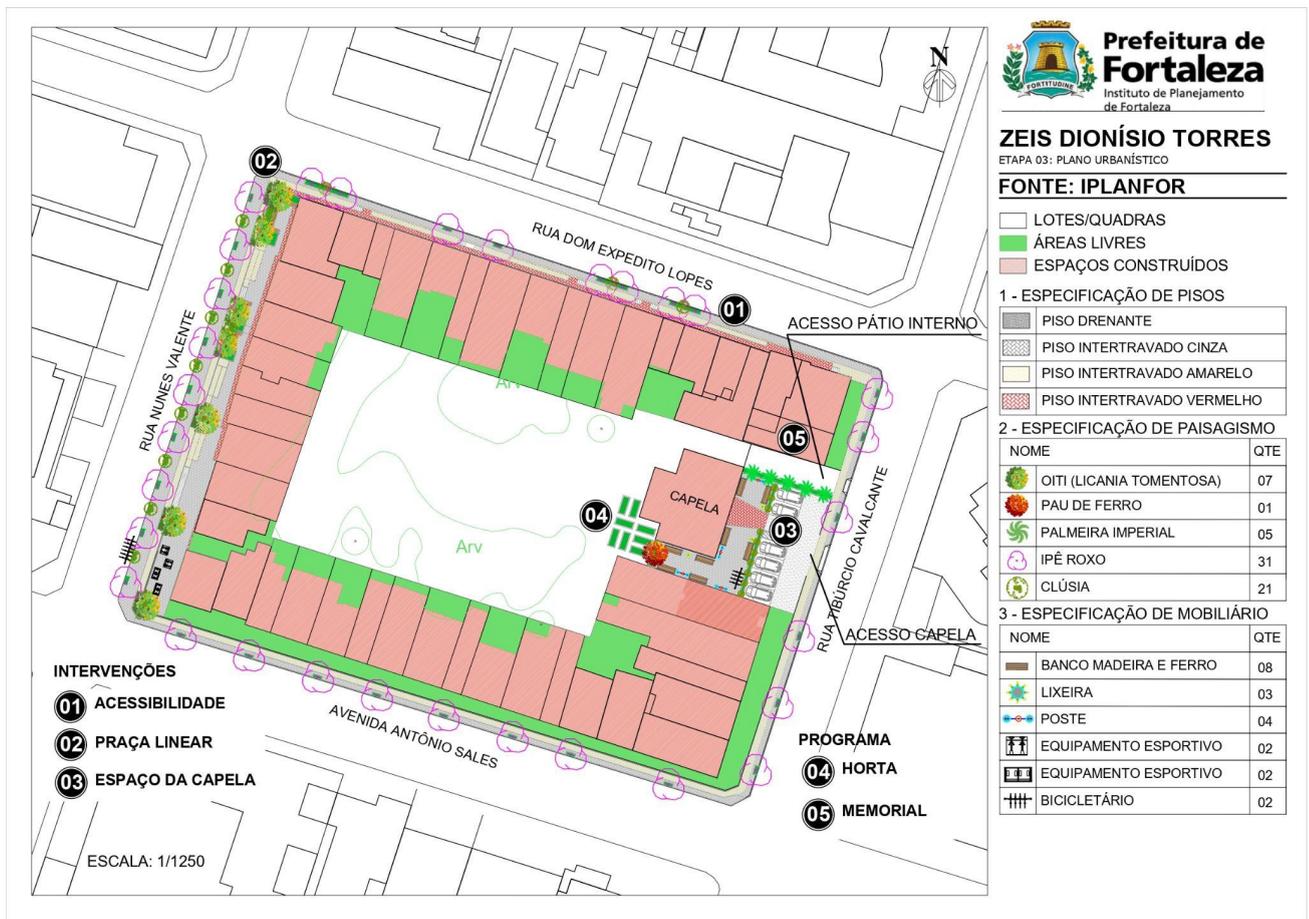
TERRENO	ÁREA
	6897,04

FONTE: BASE CARTOGRÁFICA SEINF ATUALIZADA POR IPLANFOR

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



III - ANEXO 03: Plano Urbanístico Básico da ZEIS Dionísio Torres



ZEIS DIONÍSIO TORRES

ETAPA 03: PLANO URBANÍSTICO

FONTE: IPLANFOR

LOTES/QUADRAS

ÁREAS LIVRES

ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

1 - ESPECIFICAÇÃO DE PISOS

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

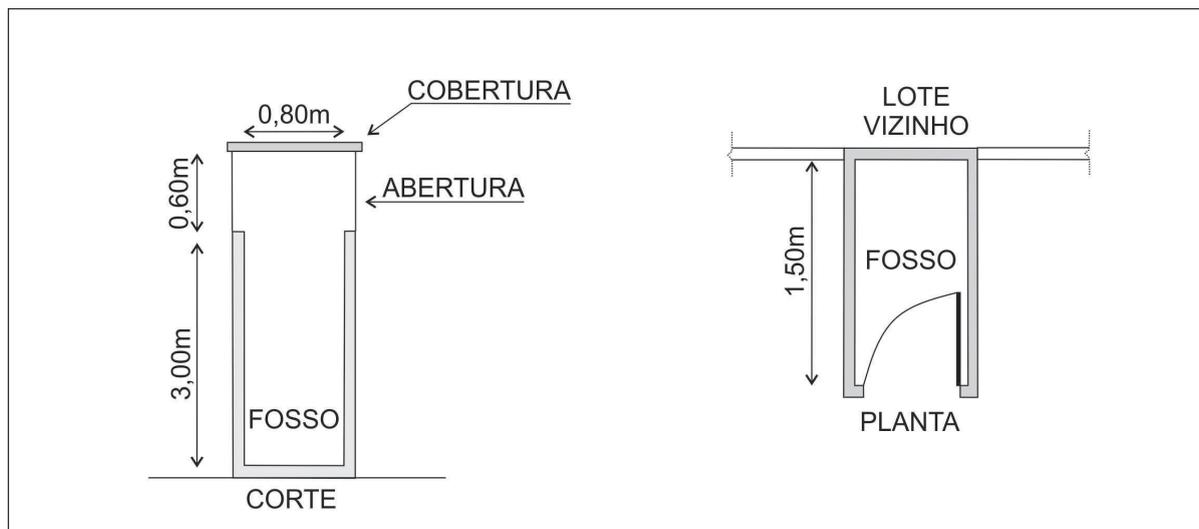
2 - ESPECIFICAÇÃO DE PAISAGISMO

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

3 - ESPECIFICAÇÃO DE MOBILIÁRIO

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

IV - ANEXO 04: 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.

V - ANEXO 05: 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 Básico (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.

VI - ANEXO 06: 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 carácter 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

5. REFERÊNCIAS

1. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade,
2. Lei complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo de Fortaleza,
3. Lei complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza,
4. Lei complementar nº 270, de 02 de agosto de 2016 - Código da Cidade,
5. Manual de Arborização Urbana de Fortaleza - Procedimentos Técnicos e Administrativos para Plantios, Transplantios, Podas e Cortes.
6. 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 (COMPHC) e dá outras providências.