CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 02

Fortaleza
PREFEITURA

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
PROTOCOLO Nº 1452
DATA: 22/08/2023
HORA: 16:30 hs.
Nívia
Funcionário

MENSAGEM Nº 0048, DE 22 DE AGOSTO DE 2023

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que ***"DISPÕE SOBRE A NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS DIONÍSIO TORRES, NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 62, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA), E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 236,DE 11 DE AGOSTO DE 2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".***

A presente propositura de normatização especial foi elaborada tendo como norte as diretrizes firmadas na legislação e nos objetivos da política urbana do município de Fortaleza. Os estudos realizados até o momento no território da ZEIS Dionísio Torres foram baseados no diálogo entre conhecimento técnico e conhecimentos populares, captados durante as oficinas realizadas junto à comunidade residente, organizações civis atuantes na respectiva área.

A ZEIS Dionísio Torres, objeto desta normatização especial, é classificada como tipo 1, devendo, portanto, cumprir os seguintes objetivos: efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas e ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, conforme art. 127 da Lei Complementar nº 62, d0 2 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza).

Assim, na busca pela concretização desses objetivos, a elaboração de uma normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo é medida fundamental a ser adotada, prevista como uma das etapas para a aprovação do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF), a fim de garantir a regularização das ocupações desse território e o seu uso prioritário para habitações de interesse social.

Diante disso e considerando a existência de interesses público e social devidamente justificados, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à análise dessa Egrégia Casa Parlamentar, dirigida por Vossa Excelência, cujo espírito público é repetido por todos os seus pares, para aprovação da matéria que ora se propõe.

Paço Municipal de Fortaleza, aos 22 de agosto de 2023.

DEPTO. LEGISLATIVO
RECEBIDO
22 AGO 2023
16:57 Min
Servidor

José Sarto Nogueira Moreira
PREFEITO DE FORTALEZA

Excelentíssimo Senhor
Vereador Antônio Henrique da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fortaleza
PREFEITURA

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 03

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2023.

0028/2023

DISPÕE SOBRE A NORMATIZAÇÃO ESPECIAL DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS DIONÍSIO TORRES, NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 62, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE FORTALEZA) E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 236, DE 11 DE AGOSTO DE 2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA. Faço saber que a Câmara Municipal de Fortaleza aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A demarcação e classificação da ZEIS Dionísio Torres, no âmbito do Município de Fortaleza, são aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal nº 02, de 02 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor de Fortaleza) e na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de2017 e suas posteriores alterações.

Art. 2º O uso e ocupação do solo da área da ZEIS Dionísio Torres obedecerá às normas, aos parâmetros e aos instrumentos estabelecidos nesta Lei, conforme determinado pela Lei Complementar nº 62, de 2 de fevereiro de 2009, e pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, e suas posteriores alterações..

§1º 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.

§2º Nos casos omissos, serão aplicadas subsidiariamente as disposições referentes às áreas de reassentamentos populares, naquilo que for compatível com o Plano Integrado de Regularização Fundiária aprovado para a ZEIS Dionísio Torres.

Art. 3º As edificações que não se encontrem em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei, e que tenham sido construídas até a data de sua publicação terão sua permanência assegurada e serão objeto de melhorias habitacionais.

Parágrafo único. As intervenções a serem realizadas a título de melhorias habitacionais deverão ser planejadas junto aos moradores, em processo participativo acompanhado pelo Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres, com assistência técnica gratuita, de responsabilidade do Poder Público Municipal, conforme a Lei federal nº 11.888, 24 de dezembro de 2008.

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fls: 04

Art. 4º O uso e a ocupação do solo da área da ZEIS Dionísio Torres serão destinados prioritariamente para fins residenciais, em especial à Habitação de Interesse Social - HIS, 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: Tabela 01: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados

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 para evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, parcelamento do solo, edificação ou uso inadequado em relação à infraestrutura e 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;

VI - planejamento, ordenamento e 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.

Art. 7º A presente lei tem por objetivo determinar parâmetros urbanísticos especiais a serem aplicados na ZEIS Dionísio Torres, que incluem:

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

II - normas mínimas de construção das unidades habitacionais, para fins de moradia adequada (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos e vagas de estacionamentos);
III - tipos de usos compatíveis dentro das ZEIS, com proteção à habitação de interesse social;

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 05

IV - 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 para fins de regularização fundiária, os seguintes instrumentos:

I – Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor;
II – Assistência técnica e jurídica gratuita;
III – Desapropriação;
IV – Legitimação fundiária;
V – Legitimação de posse;
VI – Usucapião especial urbano;
VII - Concessão de direito real de uso;
VIII – Concessão de uso especial para fins de moradia;
IX - Condomínio de lotes e loteamento de uso controlado;
X – Condomínio urbano simples;
XI – Demarcação urbanística;
XII – Direito de preempção;
XIII – Direito de superfície;
XIV – Tombamento;

Parágrafo único. Poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo, bem como outros não listados no rol e previstos no Plano Integrado de Regularização Fundiária.

CAPÍTULO I
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;

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fls: 06

§ 3° As reformas e acréscimos não podem interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres e devem ser acompanhados por assistência técnica especializada.
§ 4° A população de baixa renda poderá solicitar assistência técnica gratuita da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, para os fins previstos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO II
DOS OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10 É permitido o uso misto (atividade residencial com atividade não residencial) na ZEIS Dionísio Torres, desde que associado ao uso de Habitação de Interesse Social, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.

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;

§ 1° Compreende-se como uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial, não incômodo, na mesma edificação ou lote.
§ 2° Os lotes de tamanho superior a 150 m² 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.
§ 3° O uso misto será objeto de anuência da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, após manifestação da SECULTFOR (Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza), desde que apresentado o respectivo projeto legal de arquitetura.
§ 4° 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, podendo a população de baixa renda solicitar assistência técnica gratuita à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA.
§ 5° Os projetos de outros usos compatíveis com Habitação de Interesse Social devem contar com a anuência do Conselho Gestor da ZEIS Dionísio Torres, para garantir que o seu território seja destinado prioritariamente ao uso residencial.
§ 6° 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 de Fortaleza.

CAPÍTULO III
DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS, SUBUTILIZADOS OU NÃO UTILIZADOS

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 compatíveis com aqueles estabelecidos nesta lei, desde que devidamente aprovados pelo conselho gestor da ZEIS Dionísio Torres e com a anuência da Secretaria Municipal de

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fls: 07

Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), após manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

Parágrafo único. A utilização dos imóveis demolidos deve ser compatível com a proposta definida pelo Anexo 03 - Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

CAPÍTULO IV
DOS ESPAÇOS DE USO PÚBLICO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 14 São considerados de uso público, nos termos determinados no Anexo 02 - Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres, os seguintes espaços:
I - calçadas;
II - pátio capela;
III - praça linear.

Art. 15 Nos espaços de uso público, 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 Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

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. Os critérios de construção e de reconstrução das calçadas deverão observar, no que for possível, 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.

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 e consiste em um espaço de uso público cujo uso deve ser compatível com o Anexo 03, Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

Parágrafo único O uso e a conservação devem obedecer, no que for possível, às disposições 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).

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fls: 03

Art. 18 A praça linear consiste em recuo frontal de acesso às residências voltadas para Rua Nunes Valente, conforme determinado pelo Anexo 03 - Plano Urbanístico da ZEIS Dionísio Torres.

Parágrafo único. O uso e a conservação devem obedecer, no que for possível, às disposições 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 V
DOS ESPAÇOS DE USO PRIVADO DA ZEIS DIONÍSIO TORRES

Art. 19 São considerados de uso privado, nos termos determinados no Anexo 02 - Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres, os seguintes espaços:

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

Art. 20 Os lotes são espaços resultantes do parcelamento da ZEIS Dionísio Torres que apresentam edificação unifamiliar, de uso residencial ou misto, inserida em seu território.

Art. 21 Para efeito desta Lei, cada lote é composto por uma edificação unifamiliar destinada à moradia de caráter permanente, definida nos seguintes tipos:

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

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

Art. 22 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.

Art. 23 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.

Art. 24 Os espaços de uso privado da ZEIS Dionísio Torres poderão ser objeto das seguintes intervenções:

I – reforma;
II – ampliação;
III – reconstrução de edificação.

Art. 25 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.

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

...UNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 09

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

§ 2° 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.

Art. 26 Considera-se ampliação os serviços que impliquem em acréscimo de área construída da edificação original, com ou sem mudança de uso da mesma.

§ 1° 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).

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

Art. 27 Considera-se reconstrução a recuperação e a recomposição de uma edificação mantendo-se ou não as características anteriores.

§ 1° 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.

§ 2° Quando a reconstrução implicar em acréscimo de área, os recuos de ampliação deverão ser considerados.

Art. 28 As intervenções a serem realizadas, em quaisquer de suas modalidades, deverão ser submetidas à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), após manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), e não poderão interferir na morfologia das fachadas lindeiras às vias do perímetro do conjunto arquitetônico da ZEIS Dionísio Torres.

Parágrafo único. A população de baixa renda poderá solicitar assistência técnica gratuita à SEUMA (Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente) para elaboração do projeto de intervenção.

Art. 29 As reformas, as ampliações e as reconstruções deverão seguir as adequações na Tabela 01- Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados, prevista no Anexo VI, em relação aos recuos frontais, laterais e de fundos.

CAPÍTULO VI
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 deverá seguir as orientações contidas no Anexo 03 (Plano Urbanístico) e no Anexo 05 - Catálogo de espécies vegetais para arborização urbana e será obrigatória nos seguintes espaços:

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 10

I – pátio central;
II - calçadas do perímetro da Vila Vicentina;
III - praça linear paralela à Rua Nunes Valente.

§ 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 O projeto para regularização fundiária na ZEIS Dionísio Torres observará a normatização especial prevista no plano integrado de regularização fundiária e na presente lei, devendo ser devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

Art. 39 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

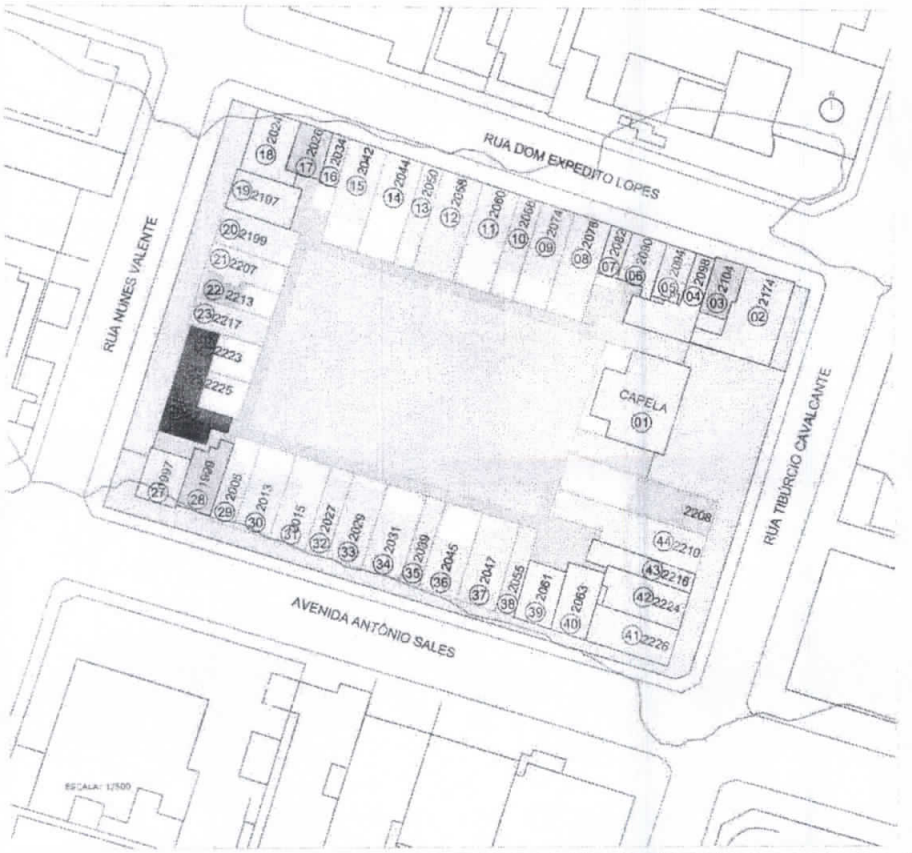
Paço Municipal de Fortaleza, aos de de 2023.

José Sarto Nogueira Moreira
PREFEITO DE FORTALEZA

ANEXO 01 - Planta de parcelamento proposta da ZEIS Dionísio Torres

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 11



ZEIS DIONÍSIO TORRES

ETAPA 02: PROJETO ARQUITETÔNICO PRELIMINAR

FONTE: IPLANFOR

NOVO PARCELAMENTO (m²)

LOTE	Nº	ÁREA	LOTE	Nº	ÁREA
01		221,28	24	2223	90,72
02	2174	140,89	25	2225	77,40
03	2104	60,94	26	2221	75,36
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	36,34	30	2013	88,49
08	2078	106,04	31	2015	90,07
09	2074	96,17	32	2027	56,12
10	2066	67,44	33	2029	86,42
11	2060	106,39	34	2031	97,40
12	2058	118,81	35	2039	49,12
13	2050	57,06	36	2045	84,58
14	2044	108,08	37	2047	96,58
15	2042	109,78	38	2055	47,34
16	2034	37,65	39	2061	61,55
17	2026	46,63	40	2063	69,94
18	2024	79,91	41	2226	88,86
19	2197	78,65	42	2224	92,53
20	2199	78,25	43	2216	60,63
21	2207	66,14	44	2210	142,84
22	2213	55,34	45	2208	155,14
23	2217	60,72	TOTAL		3.687,64

	DESTELHADO	ÁREA	385,05
	DEMOLIDO		205,58

ESPAÇOS LIVRES E CONSTRUÍDOS (m²)

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

ESPAÇOS CONSTRUÍDOS	ÁREAS
ÁREA EXISTENTE	2466,92
ÁREA DEMOLIDA	114,74
ÁREA DESTELHADA	324,98
TOTAL	2926,64

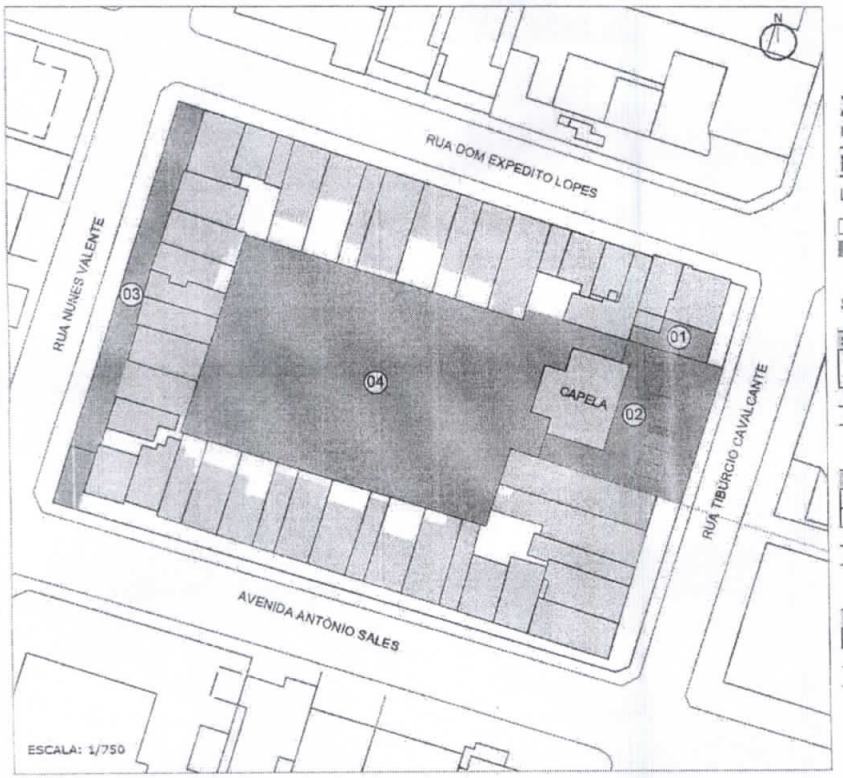
TERRENO	
ÁREA	6897,04

FONTE: BASE CARTOGRÁFICA SEINF FORTALEZA FOR IPLANFOR

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 12

ANEXO 02 - Plano de Ocupação da ZEIS Dionísio Torres



Prefeitura de Fortaleza
Instituto de Planejamento de Fortaleza

ZEIS DIONÍSIO TORRES

ETAPA 03: PLANO URBANÍSTICO

FONTE: IPLANFOR

LEGENDA

- QUADRAS
- EDIFICAÇÕES/LOTES
- CURVAS MESTRAS

SETORIZAÇÃO (m²)

SETOR DE SERVIÇOS	ÁREAS	QUANT
01 - ADMINISTRAÇÃO/ MEMORIAL	60,12	01
ÁREA ÚTIL		60,12
ÁREA TOTAL		60,12

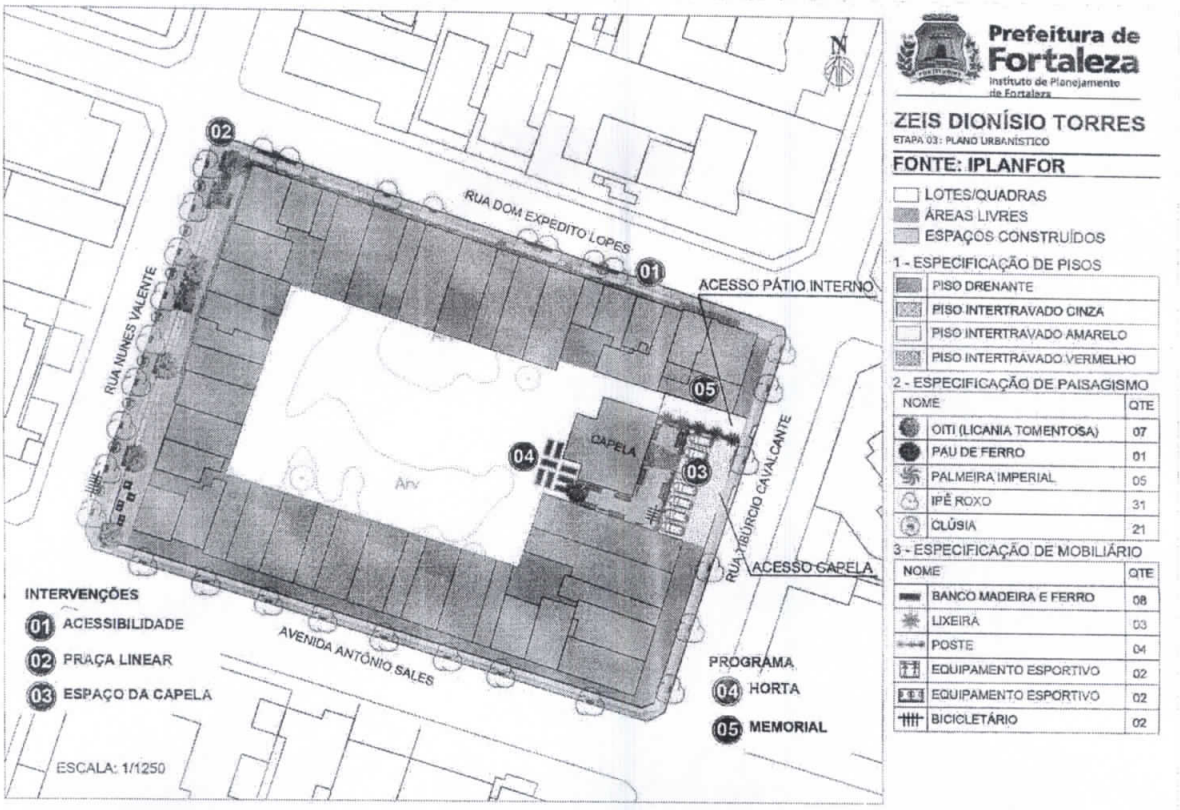
SETOR DE CONVIVÊNCIA	ÁREAS	QUANT
02 - PÁTIO CAPELA	401,98	01
03 - PRAÇA LINEAR	305,01	01
ÁREA ÚTIL		706,99
ÁREA TOTAL		2627,11

SETOR DE INTERNO	ÁREAS	QUANT
04 - PÁTIO INTERNO	1978,44	01
ÁREA ÚTIL		1978,44
ÁREA TOTAL		2698,08

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 13

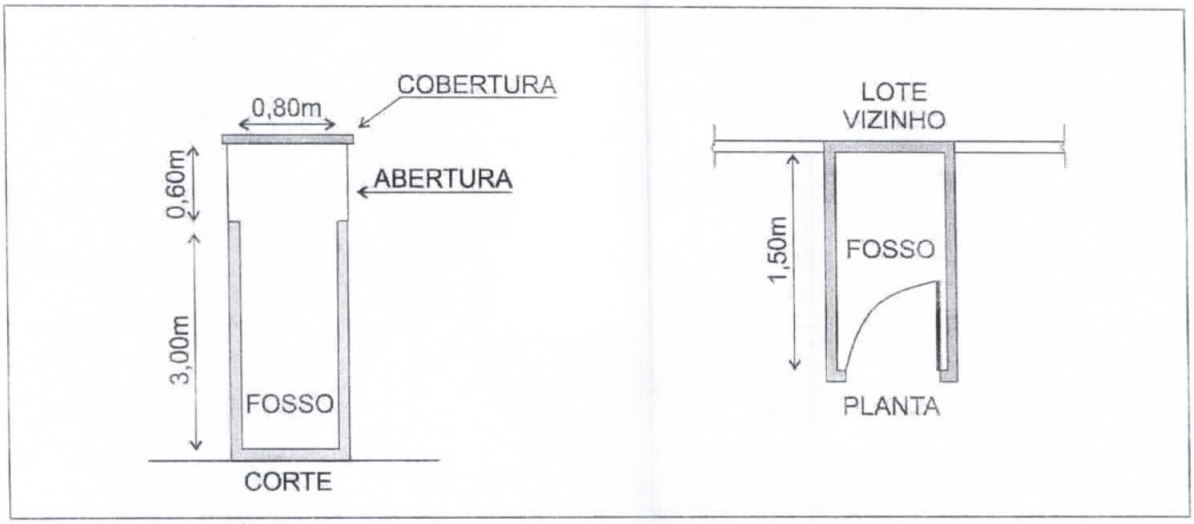
ANEXO 03 - Plano Urbanístico Básico da ZEIS Dionísio Torres



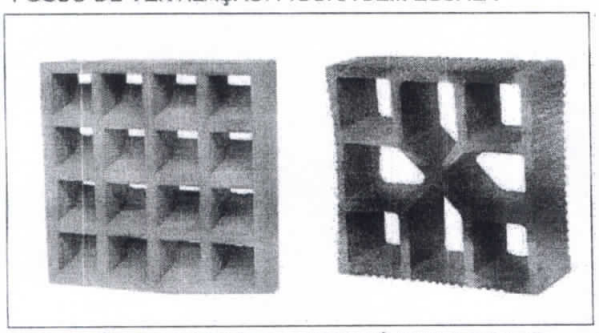
Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 14

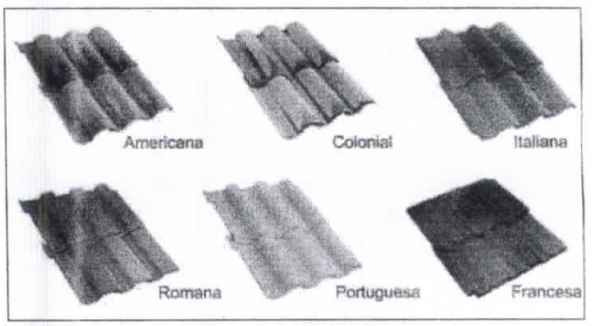
ANEXO 04 - Sugestões para melhorias habitacionais - iluminação e ventilação



FOSSO DE VENTILAÇÃO: FIGURA SEM ESCALA



SUGESTÃO DE ABERTURA: COBOGÓ (SEM ESCALA)



SUGESTÃO DE COBERTURAS (SEM ESCALA)

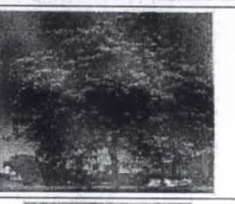
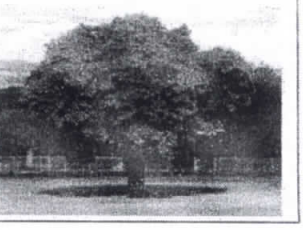
Observações:

- 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.

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 15

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	*CLÚSIA FLUMINENSIS*	PEQUENO	
IPÊ ROXO	*HANDROANTHUS SERRALIFOLIUS*	MÉDIO	
PALMEIRA IMPERIAL	*ROYSTONEA OLERACEA*	GRANDE	
PAU FERRO	*CAESALPINIA FERREA*	PEQUENO	
OITI	*MOQUILEA TOMENTOSA*	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.

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 16

ANEXO 06 - Tabela 01: Adequação dos recuos às intervenções nos espaços de usos privados

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

Observações	
FT - Recuo frontal	- Não se aplica • Os recuos de frente devem permanecer como o existente no conjunto arquitetônico.
LT - Recuo lateral	OP - Recuo opcional. • A edificação pode encostar nas laterais desde que não possua aberturas (portas, janelas, sacadas, etc) voltadas para lote ou edificação adjacente. • Para possibilitar aberturas nos recuos laterais é obrigatório a construção de fosso de ventilação com área mínima de 1,20m² (1,5 x 0,8m), sendo a medida de 1,5 a distância transversal entre a edificação e o limite do terreno. • Nesse fosso pode ser instalada abertura zenital que permita a iluminação e ventilação dos ambientes (ver Anexo 04). • É permitido nesses espaços a instalação de grades ou pergolados desde que não interfiram na ventilação e iluminação dos ambientes.
FD - Recuo Fundos	O - Recuo obrigatório • O recuo de fundos é de no mínimo 1,5m.

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS

Fortaleza
PREFEITURA

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Fls: 17

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número K5WEZDCS
Para conferir o original, acesse o site https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento, informe o malote 2575205 e código K5WEZDCS

ASSINADO POR:

Assinado por: JOSE SARTO NOGUEIRA MOREIRA:21091897387 em 22/08/2023