

Plano **Diretor**  
Participativo  
FORTALEZA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

# PAUTA DA REUNIÃO

- Aprovação da ata da reunião do dia 05/06/2023;
- Aprovação das ressalvas do Produto 2: Olhar Para Fortaleza: Análise Crítica do Plano Diretor 2009 - Versão Final;
- Informes gerais;
- Outros assuntos de interesse do Colegiado.

# SUGESTÕES DE AJUSTES PRODUTO 2

Olhar Para Fortaleza: Análise Crítica do Plano  
Diretor 2009 - Versão Final

## Página 10 – INTRODUÇÃO

### Consideração encaminhada pelo Sinduscon:

“Realmente o mal planejamento e crescimento desordenado prejudicam bem mais a população e os bairros mais carentes, mas o Plano Diretor precisa contemplar TODOS os agentes do município, TODA a população, gerações presentes e futuras. Um comentário apenas, porque a frase ficou repetida.”

***Proposta deferida: texto revisto.***

## Página 10 - INTRODUÇÃO:



### TEXTO COMO ESTAVA:

As cidades brasileiras cresceram de forma injusta e desequilibrada, penalizando principalmente a população mais pobre. Para superar essa realidade, os municípios devem planejar seu desenvolvimento. O Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento da política urbana no Brasil e deve orientar o desenvolvimento urbano para superar injustiças e desequilíbrios acumulados historicamente que penalizam, principalmente, a população mais pobre.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

As cidades brasileiras cresceram de forma injusta e desequilibrada, penalizando principalmente a população mais pobre. Para superar essa realidade, os municípios devem planejar seu desenvolvimento. O Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento da política urbana no Brasil e deve orientar o desenvolvimento urbano para superar injustiças e desequilíbrios acumulados.

Esse planejamento deve ser conduzido pela Prefeitura, aprovado pela Câmara de Vereadores e deve contar com a participação de toda a sociedade em sua elaboração e implementação. Ou seja, o Plano Diretor deve ser um pacto entre os diferentes setores da sociedade civil e da administração municipal para garantir à toda a população um lugar adequado para morar, trabalhar e viver com dignidade. Lugar onde as pessoas tenham acesso ao saneamento ambiental, ao transporte, e aos serviços e equipamentos urbanos básicos. Isso é o que diz a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

## **Página 13 - INTRODUÇÃO:**

### **Consideração encaminhada pelo Sinduscon:**

“O texto não cita nada em relação a estratégias e diretrizes voltadas ao desenvolvimento sustentável do município em relação a atividades econômicas, ao setor produtivo, atividades industriais, parcerias público-privadas.”

***Proposta deferida: texto revisto.***

## Página 13 - INTRODUÇÃO



### TEXTO COMO ESTAVA:

Também é preciso definir as diretrizes e prazos para a elaboração ou atualização de planos setoriais específicos para habitação, saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos), mobilidade urbana e transportes, entre outros. Conjuntamente, para implementação de todos os planos e ações nele previstos, o Plano Diretor deve conter as regras para o financiamento do desenvolvimento urbano. Deve definir fontes de recursos - com destaque para a política fiscal (ISS, IPTU<sup>5</sup>, entre outros). Deve também priorizar os investimentos, orientando a elaboração dos Planos Plurianuais (PPA) e da Lei Orçamentária Anual (LOA).

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

Também é preciso definir as diretrizes e prazos para a elaboração ou atualização de planos setoriais específicos para habitação, saneamento ambiental (água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos), mobilidade urbana e transportes, entre outros. Conjuntamente, para implementação de todos os planos e ações nele previstos, o Plano Diretor deve conter as regras para o financiamento do desenvolvimento urbano. Deve definir fontes de recursos - com destaque para a política fiscal (ISS, IPTU<sup>5</sup>, entre outros). Deve também priorizar os investimentos, orientando a elaboração dos Planos Plurianuais (PPA) e da Lei Orçamentária Anual (LOA). Além disso, deve-se pensar estratégias e diretrizes voltadas ao desenvolvimento sustentável do município em relação a atividades econômicas, setor produtivo, atividades industriais e parcerias de integração entre setor público e privado.

## Página 13 - INTRODUÇÃO



### TEXTO COMO ESTAVA:

processo de revisão do Plano Diretor vigente. Além disso, também é importante assinalar a cultura da transparência e sistematização de estudos, leis e dados, disponíveis em plataformas como o Fortaleza em Mapas, Sistema de Informações Ambientais de Fortaleza (SIAFOR) e Acervo Digital Fortaleza. A condição da cultura de planejamento e a disponibilidade de dados contribuíram para as análises apresentadas neste documento.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

processo de revisão do Plano Diretor vigente. Além disso, também é importante assinalar a cultura da transparência e sistematização de estudos, leis e dados, disponíveis em plataformas como o **Licenciamento Digital**, Fortaleza em Mapas, Sistema de Informações Ambientais de Fortaleza (SIAFOR) e Acervo Digital Fortaleza. A condição da cultura de planejamento e a disponibilidade de dados contribuíram para as análises apresentadas neste documento.

## **Página 23:**

### **Consideração encaminhada pelo Sinduscon:**

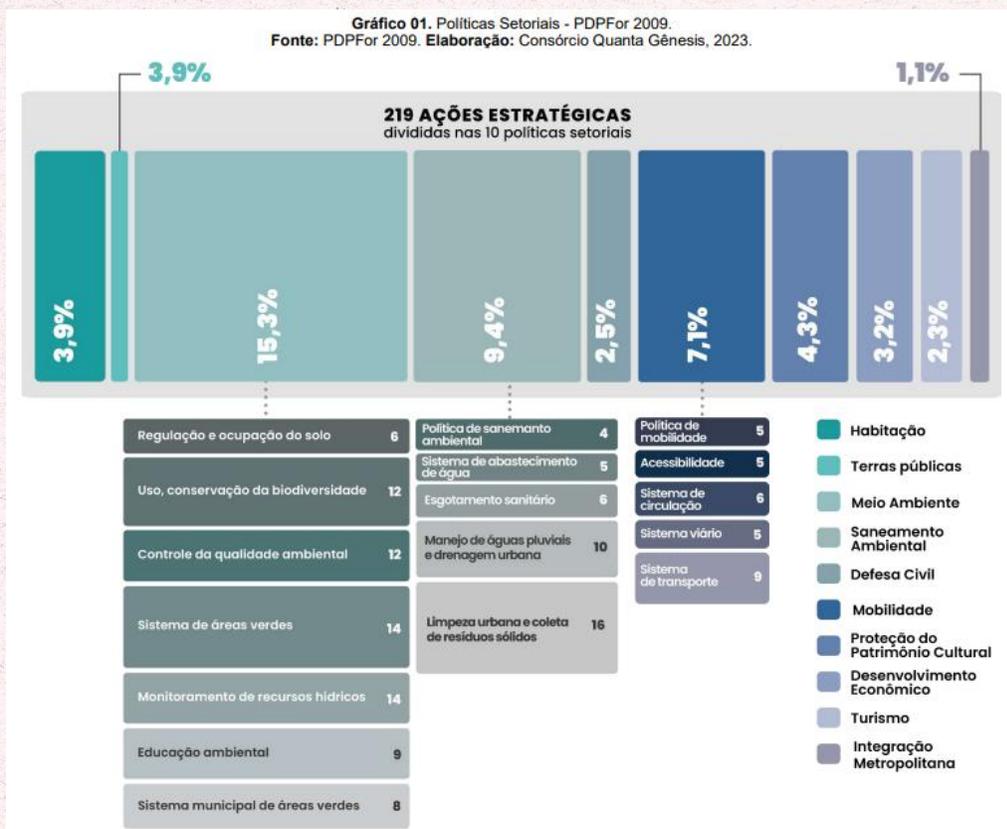
Gráfico está confuso. Os percentuais não somam 100% e as proporções das caixinhas dos percentuais também não batem. Por exemplo, têm algumas caixas com 3,9%, mesmo percentual, mas estão com tamanhos diferentes.

### **Consideração encaminhada pela Habitafor:**

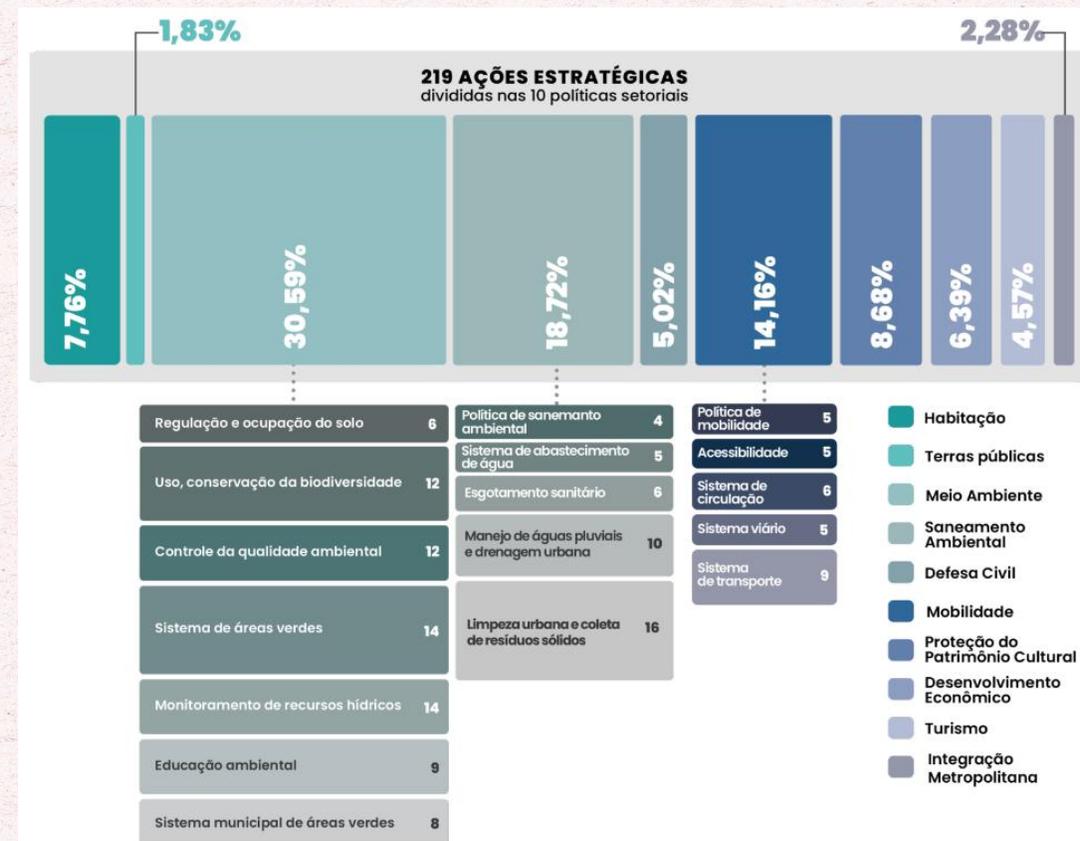
Ajustar porcentagens do Gráfico 01, pois o total não completa 100%.

***Propostas deferidas: gráfico revisto.***

## Página 23: COMO ESTAVA:



## GRÁFICO APÓS ALTERAÇÃO:



**Página 43**

**Consideração encaminhada pela Habitafor:**

Rever fonte do texto: (...) cidade de Fortaleza **11** (...)

***Proposta deferida: Texto revisto.***

### TEXTO COMO ESTAVA:

Quanto às ações implementadas, entre 2010 e 2012, a Prefeitura de Fortaleza elaborou o **Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHISFor**. Além de estimar o déficit habitacional de forma quantitativa e qualitativa<sup>10</sup>, com uma série de produtos elaborados, é importante destacar a realização de um diagnóstico do plano, elaborado a partir de uma leitura técnica e comunitária, com a quantificação e caracterização de cerca de 800 assentamentos precários da cidade de **Fortaleza**<sup>11</sup> e o mapeamento de 1.864 vazios urbanos classificados pelo nível de adequação e implantação de moradias. O PLHISFor significou um importante

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

Quanto às ações implementadas, entre 2010 e 2012, a Prefeitura de Fortaleza elaborou o **Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHISFor**. Além de estimar o déficit habitacional de forma quantitativa e qualitativa<sup>10</sup>, com uma série de produtos elaborados, é importante destacar a realização de um diagnóstico do plano, elaborado a partir de uma leitura técnica e comunitária, com a quantificação e caracterização de cerca de 800 assentamentos precários da cidade de **Fortaleza**<sup>11</sup> e o mapeamento de 1.864 vazios urbanos classificados pelo nível de adequação e implantação de moradias. O PLHISFor significou um importante passo da gestão em termos de planejamento, por ser considerado um

## **Página 44**

### **Consideração encaminhada pela Habitafor:**

Quais os tipos de desoneração fiscal para empreendimentos de Mercado Popular?

***Proposta deferida: Texto revisto.***

## Página 44

### TEXTO COMO ESTAVA:

Programas federais, como o Programa de Aceleração do Crescimento e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), nas áreas de urbanização de assentamentos precários e de provisão habitacional respectivamente<sup>13</sup> impactaram a implementação do PLHISFor. O município também proporcionou a desoneração fiscal para empreendimentos de Mercado Popular chancelados por programas federais, como o MCMV.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

Programas federais, como o Programa de Aceleração do Crescimento e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), nas áreas de urbanização de assentamentos precários e de provisão habitacional respectivamente<sup>13</sup> impactaram a implementação do PLHISFor.

## Página 44

### Consideração encaminhada pela Habitafor:

Inserir data da realização do curso das Zonas Especiais de Interesse Social – março de 2022.

***Proposta deferida: Texto revisto.***

## Página 44

### TEXTO COMO ESTAVA:

de 2023. As conferências também são espaços de capacitação para os funcionários. A HABITAFOR também destaca o seminário sobre desenvolvimento urbano (2018), oficinas temáticas 2020 e o Seminário sobre regularização fundiária. Para além dessas formações, a Escola de Governo oferece estrutura para treinamento de pessoal, já ocorrido o curso de Zonas Especiais de Interesse Social, em março de 2022. Atualmente está sendo viabilizada a parceria com duas universidades para pesquisa tecnológica na regularização fundiária, contemplando o treinamento dos funcionários da secretaria.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

de 2023. As conferências também são espaços de capacitação para os funcionários. A HABITAFOR também destaca o seminário sobre desenvolvimento urbano (2018), oficinas temáticas 2020 e o Seminário sobre regularização fundiária. Para além dessas formações, a Escola de Governo oferece estrutura para treinamento de pessoal, **já ocorrido o curso de Zonas Especiais de Interesse Social, em março de 2022.** Atualmente está sendo viabilizada a parceria com duas universidades para pesquisa tecnológica na regularização fundiária, contemplando o treinamento dos funcionários da secretaria.

**Página 45**

**Consideração encaminhada pela Habitafor:**

Explicar que os PIRFs das ZEIS Cajazeiras e Cais do Porto ainda não foram elaborados.

***Proposta deferida: inclusão realizada na página 45.***

**TEXTO COMO ESTAVA:**

Em 2022, foram incorporadas mais duas ZEIS 1 a este processo, sendo elas a ZEIS Cajazeiras e a ZEIS Cais do Porto. Atualmente, as minutas de lei de normatização especial de uso, parcelamento e ocupação do solo dos territórios envolvidos, um dos produtos previstos nos PIRFs elaborados, tramitam na Câmara dos Vereadores de Fortaleza para estudo e aprovação.

**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

Em 2022, foram incorporadas mais duas ZEIS 1 prioritárias, sendo elas a ZEIS Cajazeiras e a ZEIS Cais do Porto, que ainda passarão pelo processo de elaboração dos PIRFS. Atualmente, as minutas de lei de normatização especial de uso, parcelamento e ocupação do solo dos territórios envolvidos, um dos produtos previstos nos PIRFs já elaborados, tramitam na Câmara dos Vereadores de Fortaleza para estudo e aprovação.

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

“Sobre a temática das **ZEIS**, na página 45, é mencionada a elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRF) das 10 ZEIS definidas como prioritárias (ZEIS Praia do Futuro, ZEIS Serviluz, ZEIS Mucuripe, ZEIS Poço da Draga, ZEIS Moura Brasil, ZEIS Pirambu, ZEIS Lagamar, ZEIS Pici, ZEIS Bom Jardim e ZEIS Dionísio Torres), mas o **Decreto nº 14.878**, de 16 de dezembro de 2020, só instituiu 9 PIRFs, e não há nenhuma explicação ou sobre o PIRF da ZEIS do Dionísio Torres (**Vila Vicentina**) não estar incluído neste decreto. Considero importante alguma explicação neste sentido, nem que seja por meio de uma nota de rodapé.”

**Consideração encaminhada pelo Campo Popular do Plano Diretor:**

No trecho em que se fala sobre a ZEIS não se menciona o atraso na regulamentação da Vila Vicentina (ZEIS Dionísio Torres), cujo Decreto que institui o PIRF foi publicado após as demais ZEIS e o PLC ainda não foi enviado para a Câmara (p. 45). Seria importante fazer o destaque.

***Propostas deferidas.***

### TEXTO COMO ESTAVA:

Termo de Referência para a realização dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) de 10 ZEIS 1<sup>15</sup> prioritárias. Em 2019, o IPLANFOR, mediante convênio com três universidades<sup>16</sup>, iniciou a elaboração dos PIRFs nas 10 comunidades, empossando os Conselhos Gestores de cada ZEIS e finalizou a elaboração dos planos em 2020. O [Decreto nº 14.878](#) de 16 de dezembro de 2020, institui 9 PIRFs elaborados, que abrangem aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais, de mobilidade e acessibilidade urbana, que visam ao desenvolvimento humano e pleno dessas zonas especiais. Tornando-se assim, referência para a montagem e gestão das políticas públicas nesses territórios.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

espaço possuía uma composição paritária, discussões quinzenais e focava na elaboração do Termo de Referência para a realização dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) de 10 ZEIS 1<sup>15</sup> prioritárias. Em 2019, o IPLANFOR, mediante convênio com três universidades<sup>16</sup>, iniciou a elaboração dos PIRFs em 9 das 10 ZEIS prioritárias, empossando os Conselhos Gestores de cada ZEIS e finalizando a elaboração dos planos em 2020. O [Decreto nº 14.878](#) de 16 de dezembro de 2020, institui 9 PIRFs elaborados, que abrangem aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de infraestrutura, jurídicos, ambientais, de mobilidade e acessibilidade urbana, que visam ao desenvolvimento humano e pleno dessas zonas especiais. Tornando-se assim, referência para a montagem e gestão das políticas públicas nesses territórios. Atualmente os projetos de lei que tratam da normativa de cada ZEIS 1 Prioritária estão tramitando na Câmara dos Vereados para aprovação. É importante registrar que o PIRF da ZEIS Dionísio Torres ficou a cargo do IPLANFOR, sendo elaborado em 2021, o que acarretou o não envio de seu projeto de lei para a Câmara até o momento.

**Consideração encaminhada pelo Campo Popular do Plano Diretor:**

Não há um apontamento do porquê a ZEIS 3 não foi instituída. Identificar o artigo e a alteração que ocasionou a perda progressiva das áreas de ZEIS 3, citando o Parecer da PGM pela perda das áreas (p. 45).

**Consideração encaminhada pela Habitafor:**

ZEIS 3: Foi emitido um Parecer da PGM (dezembro de 2014) com a seguinte conclusão: Ante o exposto, diante da inexistência de disposições inúteis na lei, manifestamo-nos pela possibilidade de construção na totalidade das áreas inseridas em ZEIS 3, segundo os parâmetros da macrozona em que estiverem situadas, desde decorridos 05 anos da publicação da Lei Complementar Municipal nº 062/2009 e que não haja sido editado o plano de intervenção a que alude o art. 133 § 1º, do mesmo diploma legal.

***Propostas deferidas.***

## TEXTO COMO ESTAVA:

Quanto às ZEIS 2 e ZEIS 3, estas foram delimitadas pelo PDPFor, mas não passaram pelo processo de instituição, fato este que influencia diretamente no desenvolvimento da política habitacional, tanto na dimensão da regularização, quanto da produção de novas moradias. As ZEIS 2, necessitavam, assim como as ZEIS 1, da elaboração de PIRFs para o processo de regularização fundiária, o que não ocorreu. Já as ZEIS 3, não foram instituídas dentro do prazo estabelecido.

## TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

Quanto às ZEIS 2 e ZEIS 3, estas foram delimitadas pelo PDPFor, mas não passaram pelo processo de instituição, fato este que influencia diretamente no desenvolvimento da política habitacional, tanto na dimensão da regularização, quanto da produção de novas moradias. As ZEIS 2, necessitavam, assim como as ZEIS 1, da elaboração de PIRFs para o processo de regularização fundiária, o que não ocorreu. Já as ZEIS 3, não foram instituídas pela PMF dentro do prazo de 6 meses estabelecido pelo artigo 312 do PDPFor, e sofreram ao longo dos últimos anos, de acordo com o parágrafo 2º do mesmo artigo, a diminuição progressiva de suas áreas.

## Página 46

### Consideração encaminhada pela Habitafor:

Inserir no texto que na Conferência de Habitação de 2019 foram 23 ações aprovadas.

***Proposta deferida: inclusão realizada na página 46.***

## Página 46

### TEXTO COMO ESTAVA:

funcionamento operando desde 2001. Suas reuniões são bimestrais. No período de 2016 a 2019 foram realizadas duas Conferências. Na Conferência de 2016 foram aprovadas 30 ações que estão sendo implementadas paulatinamente, 13 delas foram realizadas, 5 estão em andamento, 4 implementadas parcialmente e 8 não foram implementadas<sup>18</sup>.

### TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

funcionamento operando desde 2001. Suas reuniões são bimestrais. No período de 2016 a 2019 foram realizadas duas Conferências. Na Conferência de 2016 foram aprovadas 30 ações que estão sendo implementadas paulatinamente, 13 delas foram realizadas, 5 estão em andamento, 4 implementadas parcialmente e 8 não foram implementadas<sup>18</sup>. Já na Conferência realizada em 2019 foram 23 ações aprovadas.

**Página 46:**

**Consideração encaminhada pelo Campo Popular do Plano Diretor:**

Ótima observação sobre a interligação da Reurb-S com ZEIS, para evitar disponibilização de áreas para o mercado. Pontuar o edital de Reurb da HABITAFOR.

**Proposta deferida.**

## COMO O TEXTO ESTAVA:

Importante registrar que a REURB-S, como previsto na lei municipal, deve ser interligada com outros instrumentos de proteção dos assentamentos informais, como as ZEIS, para evitar a disponibilização de áreas regularizadas para o mercado. O município de Fortaleza tem o instrumento da ZEIS incorporado ao seu ordenamento jurídico e algumas áreas de baixa renda foram reconhecidas como ZEIS pelo atual plano diretor. Os assentamentos informais situados nessas ZEIS, quando solicitarem a regularização, devem ter elaborados seus respectivos projetos de regularização fundiária com a normatização das condições de uso e ocupação do solo, produto do PIRF, como já mencionado.

## TEXTO COMO FICOU

Importante registrar que a REURB-S, como previsto na lei municipal, deve ser interligada com outros instrumentos de proteção dos assentamentos informais, como as ZEIS, para evitar a disponibilização de áreas regularizadas para o mercado. O município de Fortaleza tem o instrumento da ZEIS incorporado ao seu ordenamento jurídico e algumas áreas de baixa renda foram reconhecidas como ZEIS pelo atual plano diretor. Os assentamentos informais situados nessas ZEIS, quando solicitarem a regularização, devem ter elaborados seus respectivos projetos de regularização fundiária com a normatização das condições de uso e ocupação do solo, produto do PIRF, como já mencionado. Em conformidade, recentemente foi lançado um edital de licitação pela Habitafor<sup>17</sup> com a finalidade de promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) de núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda que incluem assentamentos em área de ZEIS 1.

**Páginas 49 a 50:**

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades**

Nas ações:

VII --> Parcialmente Implementada.

**Proposta deferida.**

**COMO TEXTO ESTAVA:**

VII - identificar, através de mapeamento bienal, o solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor, com o fim de induzir o cumprimento da função socioambiental da propriedade através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Plano Diretor;

Com a implantação do Sistema de Informações Territoriais (SITFOR) pela SEFIN, a contratação de servidores efetivos e a previsão de novo concurso para a Habitafor, o início do desenvolvimento do SIHAB, especialmente o SIVU, criou-se a oportunidade de manutenção de equipe permanente para atualização cadastral periódica e sequente aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Plano Diretor.

HABITAFOR

IPLANFor,  
SEFIN e  
SEUMA

não implementado

**Páginas 49 a 50:  
TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

VII - identificar, através de mapeamento bienal, o solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado, de acordo com os critérios estabelecidos neste Plano Diretor, com o fim de induzir o cumprimento da função socioambiental da propriedade através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Plano Diretor;

Com a implantação do Sistema de Informações Territoriais (SITFOR) pela SEFIN, a contratação de servidores efetivos e a previsão de novo concurso para a Habitafor, o início do desenvolvimento do SIHAB, especialmente o SIVU, criou-se a oportunidade de manutenção de equipe permanente para atualização cadastral periódica e sequente aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Plano Diretor.

HABITAFOR

IPLANFor,  
SEFIN e  
SEUMA

parcialmente  
implementado

Páginas 49 a 50

Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades

Nas ações: XV --> órgãos envolvidos: incluir IPLANFOR e SEUMA.

**Proposta deferida.**

**COMO O TEXTO ESTAVA:**

XV – promover a capacitação periódica da população e, em especial, de seus representantes nos espaços de co-gestão sobre os instrumentos da política habitacional e de regularização fundiária;

A capacitação da população se dá através de participação nas periódicas Conferências Municipais de Habitação, nas sessões do Conselho Municipal de Habitação Popular, na execução dos projetos e ações com o público diretamente envolvido e em eventos específicos promovidos pela Habitafor, IPLANFor e SEUMA. Como exemplo, foi realizado o Seminário Nacional sobre Regularização Fundiária, dias 13 e 14 de fevereiro de 2020, na Câmara Municipal de Fortaleza e está prevista a Conferência de Habitação nos dias 04 e 05 de agosto de 2023.

HABITAFOR

-

Implementado

**Páginas 49 a 50**  
**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

XV - promover a capacitação periódica da população e, em especial, de seus representantes nos espaços de co-gestão sobre os instrumentos da política habitacional e de regularização fundiária;

A capacitação da população se dá através de participação nas periódicas Conferências Municipais de Habitação, nas sessões do Conselho Municipal de Habitação Popular, na execução dos projetos e ações com o público diretamente envolvido e em eventos específicos promovidos pela Habitafor, IPLANFOR e SEUMA. Como exemplo, foi realizado o Seminário Nacional sobre Regularização Fundiária, dias 13 e 14 de fevereiro de 2020, na Câmara Municipal de Fortaleza e está prevista a Conferência de Habitação nos dias 04 e 05 de agosto de 2023.

HABITAFOR/  
IPLANFOR  
e SEUMA

-

Implementado

50

**Páginas 49 a 50**

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

Nas ações: XVII --> trocar mais 6 por mais 7.

**Proposta deferida.**

**COMO O TEXTO ESTAVA:**

XVII - promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de habitação e regularização fundiária, a fim de garantir uma eficaz integração com os instrumentos de planejamento e gestão democráticos, visando a uma maior eficácia social dos programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

Foram convocadas seis servidoras efetivas, analistas de planejamento, e está programado concurso para mais seis.  
A Escola de Governo oferece estrutura para treinamento de pessoal, já ocorrido o curso de Zonas Especiais de Interesse Social, sendo possível nova qualificação do corpo técnico.  
Está em andamento a reestruturação de equipamentos de Tecnologia da Informação e Comunicação para arcabouço dos componentes do SIHAB

HABITAFOR

parcialmente  
implementado

Páginas 49 a 50

## TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

XVII - promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de habitação e regularização fundiária, a fim de garantir uma eficaz integração com os instrumentos de planejamento e gestão democráticos, visando a uma maior eficácia social dos programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

Foram convocadas seis servidoras efetivas, analistas de planejamento, e está programado concurso para mais sete.

A Escola de Governo oferece estrutura para treinamento de pessoal, já ocorrido o curso de Zonas Especiais de Interesse Social, sendo possível nova qualificação do corpo técnico.

Está em andamento a reestruturação de equipamentos de Tecnologia da Informação e Comunicação para arcabouço dos componentes do SIHAB

HABITAFOR

-

parcialmente  
implementado

**Páginas 49 a 50:**

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

Nas ações:

VIII --> trocar 10 por 12 ZEIS.

**Proposta deferida.**

**COMO O TEXTO ESTAVA:**

VIII - instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), segundo os critérios e procedimentos estabelecidos pelo Plano Diretor;

As ZEIS foram instituídas através da Lei Complementar nº 78/2010. ZEIS 1 (45), ZEIS 2 (56), ZEIS 3 (34). Dessas, 10 ZEIS estão sendo implementadas e a Habitafor tem assentos nos seus Conselhos Gestores. A Lei Complementar 176/ 2014 estabeleceu que compete ao IPLANFor a regulamentação das ZEIS.

HABITAFOR

IPLANFor

parcialmente  
implementado

**Páginas 49 a 50:**  
**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

VIII - instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), segundo os critérios e procedimentos estabelecidos pelo Plano Diretor;

As ZEIS foram instituídas através da Lei Complementar nº 76/2010. ZEIS 1 (45), ZEIS 2 (56), ZEIS 3 (34). Dessas, 12 ZEIS estão sendo implementadas e a Habitafor tem assentos nos seus Conselhos Gestores. A Lei Complementar 176/ 2014 estabeleceu que compete ao IPLANFor a regulamentação das ZEIS

HABITAFOR

IPLANFor

parcialmente  
implementado

## Página 54

### **Consideração encaminhada pelo Campo Popular do Plano Diretor:**

O último item da política de gestão de terras públicas está como implementado, quando deveria ser não implementado.

**Proposta deferida: inserir como parcialmente implementado.**

## Página 54: COMO O TEXTO ESTAVA:

IV - viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação;

§ 1º A concessão de terras públicas, de forma gratuita, para fins de habitação e regularização fundiária, destina-se à:

I - utilização da terra para fins de moradia de interesse social;

II - utilização da terra para fins de subsistência;

III - construção de obras ou instalação de serviços públicos de interesse social e equipamentos sociais.

§ 2º A nenhum concessionário será concedido gratuitamente o uso de mais de 1 (um) lote de terreno público, independentemente de sua dimensão.

§ 3º Serão concedidas, de forma onerosa, terras públicas para a exploração econômica com fins lucrativos nos seguintes casos:

I - edificações e uso para fins comerciais e de serviços;

II - implantação de indústrias;

III - exploração hortifrutigranjeira.

### Não iniciado

A proposição para uso de outras formas de aquisição se dará a partir da elaboração do Plano Diretor de Gestão das Terras Públicas.

SEPOG

-

implementado

**Página 54:**  
**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

| Capítulo II | TERRAS PÚBLICAS | Art. 8 |   |  |              |          |                                  |
|-------------|-----------------|--------|---|--|--------------|----------|----------------------------------|
|             |                 |        | <p>IV - viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação;</p> <p>§ 1º A concessão de terras públicas, de forma gratuita, para fins de habitação e regularização fundiária, destina-se à:</p> <p>I - utilização da terra para fins de moradia de interesse social;</p> <p>II - utilização da terra para fins de subsistência;</p> <p>III - construção de obras ou instalação de serviços públicos de interesse social e equipamentos sociais.</p> <p>§ 2º A nenhum concessionário será concedido gratuitamente o uso de mais de 1 (um) lote de terreno público, independentemente de sua dimensão.</p> <p>§ 3º Serão concedidas, de forma onerosa, terras públicas para a exploração econômica com fins lucrativos nos seguintes casos:</p> <p>I - edificações e uso para fins comerciais e de serviços;</p> <p>II - implantação de indústrias;</p> <p>III - exploração hortifrutigranjeira.</p> | <p><b>Não iniciado</b></p> <p>A proposição para uso de outras formas de aquisição se dará a partir da elaboração do Plano Diretor de Gestão das Terras Públicas.</p> | <p>SEPOG</p> | <p>-</p> | <p>parcialmente implementada</p> |

## Página 74

### Considerações encaminhadas pela Secretaria das Cidades:

Sob um aspecto mais formal, recomendo a **revisão dos quadros** apresentados no item 3 - Perspectiva Estratégica, nos quais são apresentadas as ações estratégicas previstas no PDPFor/2009 e informações sobre a execução destas, pois foram identificadas questões, como:

1.1. No **Quadro 09 (página 74)**, que trata da Avaliação da implementação das ações da Política de Saneamento Ambiental:

*Art. 28, Ação I – elaborar planos diretores setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário [...]: as informações apresentadas sobre a execução se referem à **Identificação e Regularização do Patrimônio Cultural da Cidade**, ou seja, uma temática distinta à da ação.*

**Proposta deferida.**

## COMO O TEXTO ESTAVA:

I – elaborar planos diretores setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e drenagem urbana, limpeza urbana e resíduos sólidos e controle de riscos ambientais, visando à universalização dos serviços de saneamento ambiental;

Por meio do programa de Identificação e Regularização do Patrimônio Cultural da Cidade de Fortaleza, foi realizado um inventário dos bairros Centro, Jacarecanga e Praia de Iracema. Contudo o inventário não encontra amparo legal na atual legislação (Lei 9347/2008).

SEUMA

SCSP; CAGECE;  
SEINF;

implementado

TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

|   |  |              |                                 |                     |
|---|--|--------------|---------------------------------|---------------------|
| <p>I – elaborar planos diretores setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e drenagem urbana, limpeza urbana e resíduos sólidos e controle de riscos ambientais, visando à universalização dos serviços de saneamento ambiental;</p> | <p>Plano Municipal de Saneamento Básico elaborado.</p> | <p>SEUMA</p> | <p>SCSP; CAGECE;<br/>SEINF.</p> | <p>implementado</p> |
|---|--|--------------|---------------------------------|---------------------|

**Página 74:**

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

**Quadro 09**, que trata da Avaliação da implementação das ações da Política de Saneamento Ambiental:

*Art. 29, Ação IV – definir metas para a redução das perdas de água [...]:*As informações sobre a execução se referem a proposta de tornar a **paisagem da enseada do Mucuripe** como patrimônio, novamente uma temática distinta à da ação.

**Proposta deferida.**

Página 74

COMO O TEXTO ESTAVA:

IV – desenvolver e implementar um Sistema Integrado de informações de Saneamento Ambiental.

-

SEUMA

SCSP; CAGECE;  
SEINF;

implementado

Página 74

TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

IV – desenvolver e implementar um Sistema Integrado de Informações de Saneamento Ambiental.

Sistema de Informações Ambientais de Fortaleza - SIAFOR.

SEUMA

SCSP; CAGECE;  
SEINF.

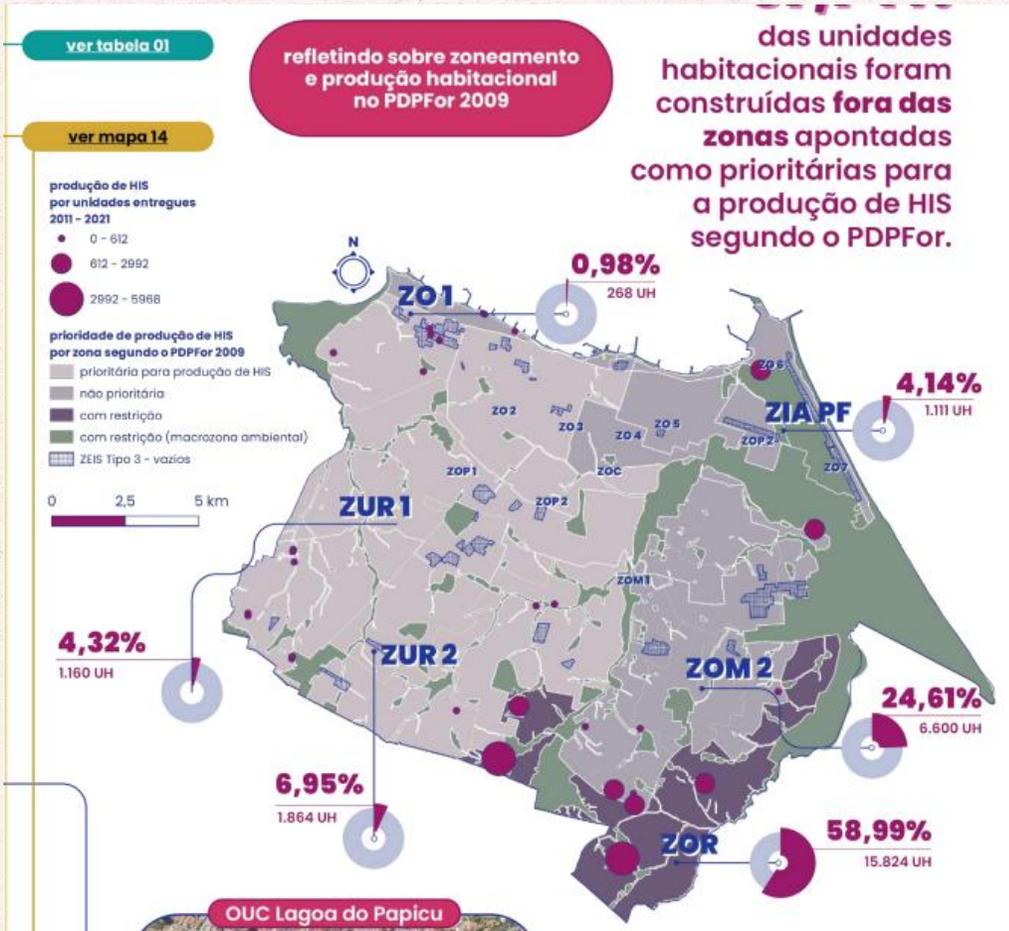
implementado

**Página 149**

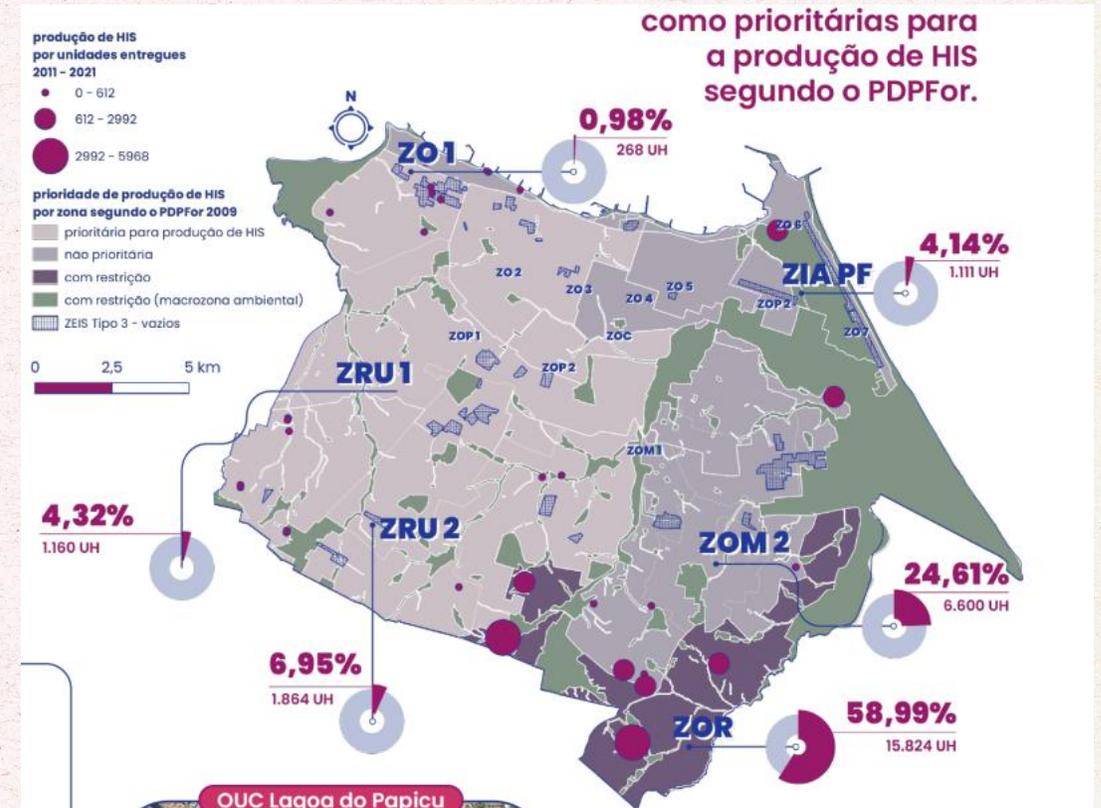
**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

No mapa do **Quadro 17**, as siglas **ZUR 1 e ZUR 2** deveriam ser ZRU 1 e ZRU 2, referente às Zonas de Requalificação Urbana 1 e 2.

**Proposta deferida.**



TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:



**Página 150**

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

Continuação do Quadro 17: **ZRU 1** – o objetivo III foi repetido duas vezes e ficou faltando o objetivo IV.

**Proposta deferida.**

Página 150

COMO O TEXTO ESTAVA:

■ - ampliar a disponibilidade e conservar espaços de uso coletivo, equipamentos públicos, áreas verdes, espaços livres voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

■ - ampliar a disponibilidade e conservar espaços de uso coletivo, equipamentos públicos, áreas verdes, espaços livres voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

Página 150

**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

III – ampliar a disponibilidade e conservar espaços de uso coletivo, equipamentos públicos, áreas verdes, espaços livres voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

IV – promover a integração e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

Página 150

**Consideração encaminhada pela Secretaria das Cidades:**

Continuação do Quadro 17: Algo semelhante aconteceu com o objetivo IX, cujo texto foi repetido no objetivo XI.

**Proposta deferida.**

**TEXTO COMO ESTAVA:**

IX – conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental;

X – incentivar a valorização, a preservação, a recuperação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem e do patrimônio histórico, cultural, artístico ou arqueológico, turístico e paisagístico;

XI – conter a ocupação urbana em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental.

**Página 150**

**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

*O texto permaneceu o mesmo, pois no texto da lei, as ações estão repetidas, deixamos então com a avaliação idêntica, sem desconsiderar a ação.*

Página 151

### Considerações encaminhadas pela Secretaria das Cidades:

1. Os projetos da Lagoa do Urubu e Vila do Mar são anteriores ao PDPFor/2009.

**ZRU 2** – Além do Projeto Rio Maranguapinho, também está em execução o Projeto Rio Cocó, de escopo semelhante, ambos sob a responsabilidade do Governo do Estado do Ceará, por meio da Secretaria das Cidades.

2. Continuação do Quadro 17: Na **Zona de Interesse Ambiental (ZIA) da Sabiaguaba**, uma alteração importante foi a abertura da rodovia CE-010, que cortou tanto a ZIA quanto a ZPA 3 do Parque Natural Municipal Dunas da Sabiaguaba, que acabou por intensificar o processo de ocupação irregular dessas áreas e não há menção no texto.

**Propostas deferidas.**

## COMO O TEXTO ESTAVA:



## TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:



## COMO O TEXTO ESTAVA:

| ZIA  |  | ZIA Praia do Futuro  | ZIA Cocó   | ZIA Sabaguaba   |
|--|--|--|--|---|
| <p><b>ZIA</b></p> <p>Corresponde às áreas originalmente impróprias à ocupação do ponto de vista ambiental, áreas com incidência de atributos ambientais significativos em que a ocupação ocorreu de forma ambientalmente inadequada.</p> | <p>I – compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;</p>   | <p>Esta ZIA recebeu investimentos nas áreas de ZEIS, onde foram elaborados os PIRFs das ZEIS Mucuripe e Cais do Porto, foram também executadas obras nas áreas mais precárias da zona, como a contenção da encosta do morro do Cais do Porto, obras de infraestrutura e urbanização no Caça e Pesca e Cais do Porto e requalificação de praças e construção do Conjunto Alto da Paz I e II. Porém muitas áreas precárias localizadas na ZIA ainda precisam ser requalificadas, como é o caso das grandes ocupações em área de dunas.</p> | <p>A ZIA Cocó obteve sucesso parcial na inibição do adensamento urbano nas áreas de interesse ambiental, apesar de haver novas ocupações informais próximas a recursos hídricos, esse tipo de ocupação não se estabeleceu como regra nos limites desta ZIA. Já em relação à qualificação dos assentamentos existentes não houveram muitos avanços.</p> | <p>A ZIA da Sabaguaba obteve sucesso na inibição do adensamento urbano nas áreas de interesse ambiental, se manteve pouco adensada e os padrões de ocupação se mantiveram dentro do que estava previsto para a zona. Alguns fatores que podem ter influência sobre esse sucesso é a demarcação da APA da Sabaguaba.</p> |
|  | <p>II – qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;</p> | <p>Outra característica que se estabeleceu nesta zona foi a <b>intensa ocupação de áreas públicas, como vias, praças, acirrando problemas ambientais de salubridade e saneamento ambiental</b>. E estas ocupações estão concentradas principalmente ao redor de terrenos vazios demarcados pelo PDPFor 2009 como ZEIS de vazio. Ou seja, o grande potencial da ZIA de ocupar áreas bem servidas de infraestrutura não foi utilizado.</p>   | <p>Esta ZIA sofreu algumas alterações incorporando os fragmentos à ZPA, tornando-se áreas mais restritas à ocupação urbana. É um fragmento foi incorporado a ZOM 2, mais permissiva à ocupação urbana. Já em relação à qualificação dos assentamentos existentes não houveram muitos avanços.</p>  |   |
|  | <p>III – disciplinar o processo de uso e ocupação do solo;</p>   | <p>A ZIA Praia do Futuro sofreu algumas alterações nos seus limites, sendo as áreas alteradas incorporadas à ZPA. Tal modificação se tornou positiva, por transformar áreas com características naturais mais preservadas em zona com índices mais restritivos, já que a ZIA apresenta índices mais permissivos e tecido urbano mais consolidado.</p>  |  |   |
|  | <p>IV – assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;</p>  |  |  |   |
|  | <p>V – regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;</p>  |  |  |   |
|  | <p>VI – promover educação ambiental;</p>   |  |  |   |
|  | <p>VII – promover a regularização fundiária, em especial nas áreas de interesse social classificadas como ZEIS, garantindo a qualidade ambiental.</p>                          |  |  |   |

TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:

| ZIA | Corresponde às áreas originalmente impróprias à ocupação do ponto de vista ambiental, áreas com incidência de atributos ambientais significativos em que a ocupação ocorreu de forma ambientalmente inadequada. | <p>I – compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais;</p> <p>II – qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;</p> <p>III – disciplinar o processo de uso e ocupação do solo;</p> <p>IV – assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;</p> <p>V – regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;</p> <p>VI – promover educação ambiental;</p> <p>VII – promover a regularização fundiária, em especial nas áreas de interesse social classificadas como ZEIS, garantindo a qualidade ambiental.</p> | <p>ZIA Praia do Futuro</p> <p>Esta ZIA recebeu investimentos nas áreas de ZEIS, onde foram elaborados os PIRFs das ZEIS Mucuripe e Cais do Porto, foram também executadas obras nas áreas mais precárias da zona, como a contenção da encosta do morro do Cais do Porto, obras de infraestrutura e urbanização no Cais e Pesca e Cais do Porto e requalificação de praças e construção do Conjunto Alto da Paz I e II. Porém muitas áreas precárias localizadas na ZIA ainda precisam ser requalificadas, como é o caso das grandes ocupações em área de dunas.</p> <p>Outra característica que se estabeleceu nesta zona foi a <b>intensa ocupação de áreas públicas, como vias, praças, acirrando problemas ambientais de salubridade e saneamento ambiental</b>. E estas ocupações estão concentradas principalmente ao redor de terrenos vazios demarcados pelo PDPFor 2009 como ZEIS de vazios. Ou seja, o grande potencial da ZIA de ocupar áreas bem servidas de infraestrutura não foi utilizado.</p> <p><b>A ZIA Praia do Futuro sofreu algumas alterações nos seus limites, sendo as áreas alteradas incorporadas à ZPA.</b> Tal modificação se tomou positiva, por transformar áreas com características naturais mais preservadas em zona com índices mais restritivos, já que a ZIA apresenta índices mais permissivos e tecido urbano mais consolidado.</p> | <p>ZIA Cocó</p> <p><b>A ZIA Cocó obteve sucesso parcial na inibição do adensamento urbano nas áreas de interesse ambiental</b>, apesar de haver novas ocupações informais próximas à recursos hídricos, esse tipo de ocupação não se estabeleceu como regra nos limites desta ZIA. <b>Já em relação à qualificação dos assentamentos existentes não houveram muitos avanços.</b></p> | <p>ZIA Sabiaguaba</p> <p><b>A ZIA da Sabiaguaba obteve sucesso na inibição do adensamento urbano nas áreas de interesse ambiental</b>, se manteve pouco adensada e os padrões de ocupação se mantiveram dentro do que estava previsto para a zona. Alguns fatores que podem ter influência sobre esse sucesso é a demarcação da APA da Sabiaguaba.</p> <p><b>Esta ZIA sofreu algumas alterações incorporando os fragmentos à ZPA</b>, tornando-se áreas mais restritas à ocupação urbana. E um fragmento foi incorporado a ZOM 2, mais permissiva à ocupação urbana. Uma causa importante dessas alterações foi a abertura da rodovia CE-010, que cortou tanto a ZIA quanto a ZPA 3 do Parque Natural Municipal Dunas da Sabiaguaba, acabando por intensificar o processo de ocupação irregular dessas áreas.</p> |
|-----|---|---|---|--|---|
|     |   |   |   |  |   |

**Página 203:**

**Consideração encaminhada pelo Sinduscon:**

“Nas considerações finais, faltou reforçar o destaque para Fortaleza na gestão com a implantação do Fortaleza On-line como um todo e todos os serviços, autorizações e licenciamentos realizados de forma on-line e simplificada que além de desburocratizar os serviços, garante agilidade, eficiência, transparência e contribui de forma significativa com o acompanhamento das dinâmicas da cidade através dos dados do sistema nas diferentes zonas, bairros, sobre ao diferentes usos, atividade e tipologias para adequação desse planejamento e ações.”

***Propostas deferidas: texto revisto.***

**Página 203:**

**COMO O TEXTO ESTAVA:**

processo de revisão do Plano Diretor vigente. Além disso, também é importante assinalar a cultura da transparência e sistematização de estudos, leis e dados, disponíveis em plataformas como o Fortaleza em Mapas, Sistema de Informações Ambientais de Fortaleza (SIAFOR) e Acervo Digital Fortaleza. A condição da cultura de planejamento e a disponibilidade de dados contribuíram para as análises apresentadas neste documento.

**Página 203:**

**TEXTO APÓS ALTERAÇÃO:**

processo de revisão do Plano Diretor vigente. Além disso, também é importante assinalar a cultura da transparência e sistematização de estudos, leis e dados, disponíveis em plataformas como o **Licenciamento Digital**, Fortaleza em Mapas, Sistema de Informações Ambientais de Fortaleza (SIAFOR) e Acervo Digital Fortaleza. A condição da cultura de planejamento e a disponibilidade de dados contribuíram para as análises apresentadas neste documento.

# APROVAÇÃO DO PRODUTO 2

## INFORMES GERAIS:

- Contribuições no Mapa Colaborativo da Plataforma Digital do Plano Diretor:

**188**  
propostas



# INFORMES GERAIS:



## - Reunião com a governança metropolitana:

29/06/23,

Auditório Prefeito Juraci Magalhães

Paço Municipal

14h

## - Assuntos que serão tratados nas próximas reuniões:

**03/07/23:** Divulgação do cronograma da 3ª etapa do processo e aprovação do Edital de convocação para habilitação e eleição dos Delegados representantes da sociedade civil que irão participar da Conferência da Cidade.

**17/07/23:** Apresentação da metodologia dos eventos participativos da 3ª etapa.

# **PRÓXIMA REUNIÃO DO NÚCLEO GESTOR:**

**03/07/2023**  
**às 9h**  
**modalidade virtual**



**Fortaleza**  
PREFEITURA



# Plano **Diretor** Participativo

F O R T A L E Z A

FOR  
CITY OF  
DESIGN  
TA  
L  
ZA

