



**CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
GABINETE DA VEREADORA BELLA CARMELA**

**EMENDA MODIFICATIVA N°
AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 049/2025**

06 - 2025

**MODIFICA A REDAÇÃO DOS
INCISOS II E VII DO ART. 435
DO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR 49/2025.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica modificada a redação dos incisos II e VII do Art. 435 do Projeto de Lei Complementar 49/2025, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 423. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1):

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;

II - índice de aproveitamento básico: 2,50; (NR)

III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;

IV - taxa de permeabilidade: 30%;

V - taxa de ocupação do solo: 70%;

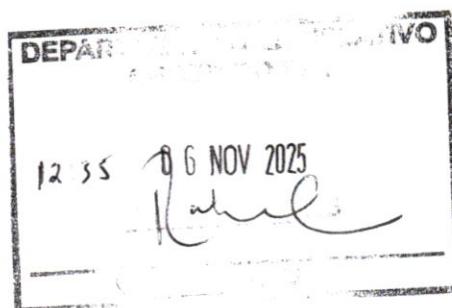
VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;

VII - altura máxima da edificação: 95,00m; (NR)

VIII - testada mínima do lote: 5,00m;

IX - área mínima do lote: 125m²;

X - fator de planejamento: 0,50.





Art. 2º Fica modificada a tabela do **Anexo 4 – Parâmetros Urbanísticos**, **Anexo 4.3. Macrozona das Centralidades Urbanas (MCE)**, **Anexo 4.3.1. Zona de Centralidades Polo (ZCP)**, **Zona de Centralidade de Eixo (ZCE)** e **Zona de Centralidade Multifuncional (ZCM)**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

| ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|-------|-------|--|--|
| ANEXO 4.3. MACROZONA DAS CENTRALIDADES URBANAS (MCE) | | | | | | | | | | | | | | |
| ANEXO 4.3.1. ZONA DE CENTRALIDADES POLO (ZCP), ZONA DE CENTRALIDADE EIXO (ZCE) E ZONA DE CENTRALIDADE MULTIFUNCIONAL (ZCM) | | | | | | | | | | | | | | |
| ZONA | | | ZCP | | | ZCE | | ZCM | | | | | | |
| SUBZONA | | | ZCP 1 | ZCP 2 | ZCP 3 | ZCE 1 | ZCE 2 | ZCM 1 | ZCM 2.1 | ZCM 2.2 | ZCM 3 | ZCM 4 | | |
| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) | IAMIN | | 0,50 | 0,40 | 0,30 | 0,50 | 0,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| | IABÁS | | 2,00 | 2,00 | 1,50 | 2,50 | 1,50 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| | IAMÁX | | 4,00 | 3,50 | 2,50 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 1,00 | 1,00 | | |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) % (MÁXIMA) | SOLO % | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 40% | 40% | 70% | 40% | 40% | | |
| | SUBSOLO % | | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 20% | 20% | 0% | 20% | 20% | | |
| TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) % (MÍNIMA) | | | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 50% | 50% | 30% | 50% | 50% | | |
| ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m) | | | 72 ¹ 95 | 72 | 48 | 95 | 48 | 36 | 24 | 36 | 36 | 24 | | |
| DIMENSÕES MÍN. DO LOTE (DL) | ÁREA MÍN. DO LOTE (m ²) | | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | - | - | 125 | - | - | | |
| | TESTADA MÍN. DO LOTE (m) | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | - | - | 5 | - | - | | |
| FATOR DE PLANEJAMENTO (FP) | | | 1,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | - | - | 1,00 | - | - | | |

**DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA, EM DE DE 2025.**

BELLA CARMELO
(Partido Liberal)



JUSTIFICATIVA

A emenda tem por objetivo manter o índice de aproveitamento básico da Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1) em 2,50 e a altura máxima em 95 metros, valores coerentes com o modelo de adensamento e verticalização historicamente consolidado nessas áreas de alta conectividade urbana. A proposta do PLC 49/2025 de reduzir o índice básico implicaria perda do potencial construtivo dos terrenos, desestimulando investimentos, restringindo o adensamento próximo a eixos de transporte público e comprometendo a viabilidade econômica de empreendimentos residenciais e comerciais.

A ZCE 1 é caracterizada por infraestrutura urbana robusta, presença de corredores de mobilidade e oferta de equipamentos urbanos, o que justifica maior aproveitamento do solo e incentivo à densificação controlada. Reduzir o índice básico nessas regiões contraria o próprio conceito de centralidade de eixo, que pressupõe incentivo à ocupação vertical e mista para otimizar o uso da infraestrutura existente e reduzir deslocamentos urbanos.

A manutenção da altura máxima de 95 metros garante harmonia com o perfil arquitetônico e a paisagem urbana consolidada, sem gerar impactos significativos na ventilação, sombreamento ou densidade populacional. Assim, a emenda preserva a coerência técnica e econômica do zoneamento, assegura segurança jurídica ao setor produtivo e mantém as condições ideais para a requalificação urbana e o desenvolvimento sustentável das centralidades de Fortaleza.

BELLA CARMELO
(Partido Liberal)



Assinaturas Digitais

Documento registrado em 6 de novembro de 2025 às 12:29

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:
https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1762442968736_c1cc03f2-7a79-42bd-89b7-9ff4b4f85b48



Documento assinado por
ISABELLA ANTÔNNIA CASALE ROCHA CARNEIRO LEÃO