



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

EMENDA MODIFICATIVA _____/_____

0093 / 2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 049/2025

**MODIFICA OS INCISOS II, III
E VII DO ART. 353 DO
PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR 49/2025, NA
FORMA QUE INDICA.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica modificada a redação dos incisos II, III e VII do Art. 353 do Projeto de Lei Complementar 49/2025, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 353. São parâmetros urbanísticos da ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada:

I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;

II - índice de aproveitamento básico: 1,50; (NR)

III - índice de aproveitamento máximo: 1,50 (residencial unifamiliar, não-residencial e misto unifamiliar) e 2,00 (residencial multifamiliar e mistomultifamiliar); (NR)

IV - taxa de permeabilidade: 40%;

V - taxa de ocupação do solo: 50%;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 40%;

VII - altura máxima da edificação: 48,00m; (NR)

VIII - testada mínima do lote: 12,00m;

IX - área mínima do lote: 300m²;

X - fator de planejamento: 0,50.



Art. 2º Fica modificada a tabela do **Anexo 4 – Parâmetros Urbanísticos**, **Anexo 4.1. Macrozona do Ambiente Natural (MAN)**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
ANEXO 4.1. MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL (MAN)									
ZONA		ZPA				ZUS			
SUBZONA		ZPA 1	ZPA 2	ZPA 3	ZPA 4	ZUS 1	ZUS 2	ZUS 3	ZUS 4
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	IAMÍN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IABÁS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	1,50	1,00	0,50
	IAMÁX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	1,50 2,00¹	1,00	1,00
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) % (MÁXIMA)	SOLO %	0%	0%	0%	0%	30%	50%	50%	40%
	SUBSOLO %	0%	0%	0%	0%	0%	40%	0%	0%
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) % (MÍNIMA)		100%	100%	100%	100%	60%	40%	40%	50%
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		0	0	0	0	15	48	15	15
DIMENSÕES MÍN. DO LOTE (DL)	ÁREA MÍN. DO LOTE (m²)	-	-	-	-	300	300	125	300
	TESTADA MÍN. DO LOTE (m)	-	-	-	-	12	12	5	12
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)		-	-	-	-	-	0,50	-	0,50

1. Aplica-se IAMÁx = 1,50 para usos residencial unifamiliar, não-residencial e misto unifamiliar e IAMÁx = 2,00 para residencial multifamiliar e misto multifamiliar.

BELLA CARMELO
(Partido Liberal)

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



JUSTIFICATIVA

A emenda propõe a manutenção do índice de aproveitamento básico (IAbás) da Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) em 1,50 e a altura máxima em 48 metros, garantindo coerência com as condições urbanas e a infraestrutura já instalada nessas áreas. A proposta do PLC 49/2025 reduz significativamente o potencial construtivo, contrariando o objetivo de promover adensamento ordenado e otimização do uso do solo em regiões já dotadas de serviços urbanos, vias estruturais e equipamentos públicos.

A ZUS 2 é composta majoritariamente por bairros consolidados e de médio adensamento, com rede de infraestrutura compatível com edificações de porte médio. A manutenção do índice básico em 1,50 assegura que novos empreendimentos possam contribuir para a requalificação urbana sem necessidade de pagamento de outorga onerosa para atingir parâmetros que hoje já são direito adquirido. Reduzir esse índice implicaria encarecimento dos projetos, retração de investimentos e aumento indireto do preço final das moradias, afetando a oferta habitacional e a dinâmica imobiliária.

A preservação da altura máxima de 48 metros mantém o equilíbrio morfológico e a harmonia do perfil urbano local, evitando impactos negativos sobre ventilação, insolação e paisagem. Dessa forma, a emenda busca compatibilizar o desenvolvimento econômico com a sustentabilidade urbana, garantindo segurança jurídica, estímulo à renovação do tecido edificado e manutenção da função social da propriedade nas áreas de infraestrutura consolidada.

BELLA CARMELO
(Partido Liberal)