



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

0098/2025

“Altera o Anexo 3.3 e 3.5 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza, na forma que indica”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.3 – Macrozona do Ambiente Construído do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona de Interesse Social - ZIS 3 a área situada entre a Rua Suécia, Rua Capitão Pinto de Mesquita, Travessa Capitão Pinto de Mesquita e prolongamento da Rua Peru, bairro Itaperi, e incluí-la na Zona de Qualificação – ZOQ 1, na forma do Anexo I desta Emenda.

Parágrafo único: A área delimitada no *caput* também deve ser excluída da Zona Especial de Interesse Social correspondente ZEIS 3, alterando-se para isso o Anexo 3.5 - Zonas Especiais do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

Art. 2º Esta Emenda após aprovada, será incorporada ao texto do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, revogando-se as disposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, ____ DE ____ DE 2025.

Vereador Benigno Junior
Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em um único segmento com a Rua Suécia, partindo do vértice P1, no sentido oeste-leste, de coordenada X 549253.775 e Y 9581613.210, com distância de 144.11m até o vértice P2; AO LESTE: em um único segmento confinando com edificações com frente para a Rua Cap. Pinto de Mesquita, partindo do vértice P2, no sentido norte-sul, de coordenada X 549367.261 e Y 9581524.389, e distância de 370.96m até o vértice P3; AO SUL: em um único segmento com terreno com frente para a Rua Cap. Pinto de Mesquita, partindo do vértice P3, no sentido leste-oeste, de coordenada X 549189.077 e Y 9581199.025, e distância de 76,80m até o vértice P4; AO OESTE, em três segmentos contínuos, confinando com terreno com frente para a Rua Profª Maria Jacirene Reis, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, no sentido sul-norte, de coordenada X 549117.472 e Y 9581226.804, e distância de 161.73m até o vértice P5; o segundo segmento partindo do vértice P5, no sentido leste-oeste, de coordenada X 549198.793 e Y 9581366.598, e distância de 118.74m até o vértice P6; e o terceiro segmento partindo do vértice P6, no sentido sul-norte, de coordenada X 549106.940 e Y 9581441.844, e distância de 225.67m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise, próxima à Avenida Dr. Silas Munguba e adjacente ao Campus Itaperi da Universidade Estadual do Ceará é, atualmente, classificada no Plano Diretor vigente, como Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), que tem como característica principal a insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, destinando-se à requalificação urbanística e ambiental e à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo dos imóveis não utilizados e subutilizados.

É importante notar que o zoneamento atual já impõe restrições significativas. Ele limita os parâmetros de ocupação e exige estudos técnicos adicionais para novos empreendimentos, que ficam condicionados à infraestrutura disponível.

ANEXO 4.2 - MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

ZONAS DE OCUPAÇÃO		ZOP 1	ZOP 2	ZOC	ZRU 1	ZRU 2	ZOM 1	ZOM 2	ZOR
		Zona de Ocupação Preferencial 1	Zona de Ocupação Preferencial 2	Zona de Ocupação Consolidada	Zona de Requalificação Urbana 1	Zona de Requalificação Urbana 2	Zona de Ocupação Moderada 1	Zona de Ocupação Moderada 2	Zona de Ocupação Resorbia
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		30	30	30	30	30	40	40	40
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	60	60	60	60	60	50	50	45
	SUBSOLO	60	60	60	60	60	50	50	45
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	3,00	2,00	2,50	2,00	1,50	2,00	1,00	1,00
	MÍNIMO	0,25	0,20	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10	0,00
	MÁXIMO	3,00	3,00	2,50	2,00	1,50	2,50	1,50	1,00
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)		-	0,50	-	-	-	0,75	0,75	-
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		72,00	72,00	72,00	48,00	48,00	72,00	48,00	15,00
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00
	PROFUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	ÁREA (m²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	30	30	-	-	-	-	-
		2	45	-	45	45	45	45	-
		3	-	-	60	60	-	-	-
		4	-	-	-	75	75	75	-
		5	-	-	100	100	-	100	100

Parâmetros urbanísticos da ZRU 1

A região apresenta-se, atualmente, como área de em franco desenvolvimento, devido, em parte, à sua localização e configura-se como área de largo potencial de desenvolvimento, com potencial de atração de investimentos, conforme pode ser visto em toda a região.

Esses investimentos estão impulsionando a requalificação urbana da região, complementando a infraestrutura e estimulando a dinamização econômica.

Observe-se, ainda, que a área não se constitui em vazio urbano ou zona sem infraestrutura, sendo, sim, parte de um parcelamento legalmente constituído e registrado junto aos órgãos de licenciamento de Fortaleza e que se encontra em franco processo de ocupação.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A alteração da classificação urbanística da área para ZIS 3 enfraquece as premissas do plano diretor vigente, representando um retrocesso para o desenvolvimento saudável da cidade além de constituir em uma fragilização da segurança jurídica.

Diante dessas inconsistências, propomos o reenquadramento da área para Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 – ZOQ 1, semelhante a todo o entorno, permitindo o real desenvolvimento urbano saudável, base de desenvolvimento do PDPS.

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
ANEXO 4.2. MACROZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (MAC)									
ZONA	ZIN	ZIN	ZOQ	ZOQ	ZOE	ZOE	ZIS	ZIS	ZIS
SUBZONA	ZIN1	ZIN2	ZOQ1	ZOQ2	ZOE1	ZOE2	ZIS1 ²	ZIS2 ²	ZIS3
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	IAMÍN	0,40	0,40	0,30	0,30	0,00	0,00	0,50	0,50
	IABÁS	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
	IAMÁX	3,00	2,50	2,00	2,50	1,50	1,50	2,00	2,00
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) % (MÁXIMA)	SOLO %	60%	60%	60%	60%	50%	50%	80%	80%
	SUBSOLO %	70%	70%	70%	70%	0%	0%	0%	0%
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) % (MÍNIMA)		30%	30%	30%	30%	40%	40%	20%	20%
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		72	72	48	48	36	15	6 ¹ 12	6 ¹ 12
DIMENSÕES MÍN. DO LOTE (DL)	ÁREA MÍN. DO LOTE (m ²)	125	125	125	125	125	125	60	60
	TESTADA MÍN. DO LOTE (m)	5	5	5	5	5	5	4	4
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)		0,50	0,50	0,75	0,75	0,75	0,75	-	-

1. Altura máxima da edificação de até 6 metros para construção de imóveis em vias com largura (caixa viária) menor que 11 metros e altura máxima da edificação de até 12 metros para imóveis em vias com largura igual ou maior a 11 metros (caixa viária).
2. Em imóveis existentes, para efeito de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reub-s), nas Zona de Interesse Social 1 e 2 (ZIS 1 e ZIS 2), até a elaboração dos PIRFs, aplicam-se os seguintes parâmetros: I - área mínima do lote: 30,00m²; II - área máxima do lote 250,00 m²; III - testada do lote: 3,00m; IV - altura da edificação: 9,00m. As edificações que não atenderem aos parâmetros mínimos estabelecidos podem receber regularização fundiária com intervenções planejadas, desde que garantidas as condições mínimas de habitabilidade e segurança estrutural.

A definição da ZOQ 1 também se alinha com a realidade do local. A alteração do zoneamento urbano também estimula o crescimento de forma controlada, promove o aproveitamento dos investimentos públicos em transporte e infraestrutura, valorizando o território de maneira inteligente. O Reenquadramento da área como ZOQ 1 é compatível com a realidade local e harmoniza juridicamente a área com o seu entorno imediato além de prover segurança jurídica aos processos legais já realizados.

Vereador Benigno Junior
Republicanos