



CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

GABINETE DA VEREADORA **PRISCILA COSTA**

EMENDA ADITIVA Nº _____/2025 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
0049/2025

133 / 2025

Altera o Art. 499 da Subseção I – Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 1 (ZPC-1) – Centro, Subzona III – Integração Patrimonial, para restabelecer os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes e estabelecer salvaguardas de compatibilização patrimonial.

Art. 1º O Art. 499 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 499. São parâmetros da Subzona de Integração Patrimonial da ZPC-1 – Centro (Subzona III):

I – índice de aproveitamento mínimo (IA_{min}): 0,25;

II – índice de aproveitamento básico (IA_{básico}): 3,00;

III – índice de aproveitamento máximo (IA_{max}): 4,00;

IV – taxa de permeabilidade mínima: 30% (trinta por cento);

V – altura máxima da edificação: 95,00 m (noventa e cinco metros);

VI – testada mínima do lote: 5,00 m (cinco metros);

VII – área mínima do lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VIII – fator de planejamento: 1,0.

§ 1º Os parâmetros deste artigo não afastam as exigências específicas incidentes sobre imóveis tombados, inventariados ou em área de entorno de bem protegido, cujos projetos dependerão de parecer técnico do órgão de patrimônio competente, observadas diretrizes de gabarito de transição, proteção de visadas e compatibilização tipológica.

§ 2º A aplicação dos parâmetros de altura e IA deverá preservar condições adequadas de insolação, ventilação e sombreamento das calçadas, podendo o órgão competente exigir estudos de desempenho urbano (insolação/sombra/vento) para empreendimentos com altura superior a 60 m, sem prejuízo dos índices fixados neste artigo.

§ 3º O Executivo poderá priorizar projetos de retrofit e reabilitação de edificações existentes na Subzona III por meio de rito preferencial de licenciamento, nos termos desta Lei, vedada a redução dos índices urbanísticos ora estabelecidos a título de condicionante.

Rua Thompson Bulcão, 830 - Luciano Cavalcante
CEP- 60810-640 - Fone: (85) 3444.8300



www.cmfor.ce.gov.br



@cmforoficial



/cmforoficial



CâmaraMunicipaldeFortaleza



CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

GABINETE DA VEREADORA **PRISCILA COSTA**

§ 4º As diretrizes deste artigo serão harmonizadas com os instrumentos de outorga onerosa e alteração de uso previstos no art. 498, que não poderão impor, de forma direta ou indireta, reduções de IA, gabarito ou permeabilidade abaixo dos mínimos e máximos fixados neste artigo.

Art. 2º Renumerem-se os demais dispositivos, se necessário.

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

PRISCILA COSTA

Vereadora – PL



**CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA**

GABINETE DA VEREADORA PRISCILA COSTA

JUSTIFICATIVA

A alteração restabelece os parâmetros vigentes na Subzona III – Integração Patrimonial da ZPC-1 Centro, evitando regressão regulatória que desestimula a reocupação do Centro, encarece o m² e subutiliza infraestrutura pública de alto custo (estações do Metrofor, equipamentos de saúde, ensino e serviços).

A redução proposta na minuta (IA básico 2,0; IA máx. 3,0; permeabilidade 20%; altura 48 m) não encontra justificativa técnica em área fora do cone de aproximação aeroportuária e com baixo estoque de bens efetivamente tutelados.

A emenda mantém permeabilidade de 30% e altura de 95 m, combinação que favorece torres mais esbeltas, maior ventilação/insolação e mais verde no solo, ao invés de volumes baixos e extensos que tendem à impermeabilização do lote. Nos casos de bens tombados ou inventariados, a proteção é assegurada por regras específicas (parecer técnico, gabarito de transição, compatibilização tipológica), conforme §1º, sem necessidade de downzoning generalizado.

Ao proteger os índices de base, a emenda viabiliza o adensamento qualificado e a reabilitação do Centro, condição para segurança urbana, vitalidade econômica e moradia bem localizada, em consonância com o Estatuto da Cidade e com as diretrizes de função social da propriedade. Por fim, o §4º evita uso indevido de OODC/OOAU para reduzir indiretamente os parâmetros aqui fixados, preservando a segurança jurídica e a previsibilidade regulatória.

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

PRISCILA COSTA

Vereadora – PL