



CÂMARA DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0049/2025

148 / 2025

Altera o anexo 3.2 da Lei Complementar 49/2025, que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza, na forma que indica.

A CAMÃRA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona de Preservação Ambiental-2 (ZPA-2), a área delimitada, e incluí-la na Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2), conforme Mapa do Anexo I.

Parágrafo Único. A poligonal de que trata o caput passa a integrar a Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2), ficando alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural, do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

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

Vereador TONY BRITO (PSD)
Líder do Bloco PSD/DC



CÂMARA DE FORTALEZA

ANEXO I

MAPA DE TRECHO MODIFICADO, LEI COMPLEMENTAR 0049/2025



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO LESTE: em um único segmento partindo do vértice P1, de coordenadas $X = 557284.201$ e $Y = 9587743.826$, e distância de 70,51m até o vértice P2; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P2 de coordenadas $X = 557289.461$ e $Y = 9587673.511$, e distância de 39,80m até o vértice P3; AO OESTE: em um único segmento partindo do vértice P3 de coordenadas $X = 557251.4930$ e $Y = 9587685.462$, e distância de 65,19m até o vértice P4; AO NORTE: em um único segmento partindo do vértice P4 de coordenadas $X = 557254.6610$ e $Y = 9587750.5760$, e distância de 30,30m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A alteração do Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025 exclui da Zona de Preservação Ambiental-2 (ZPA-2) a área delimitada pela poligonal visando incluí-la na Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS-2), conforme Mapa do Anexo I desta Emenda Aditiva ao Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

Ao inserir na Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada (arts. 350-353) a poligonal da área de 2.227,22m² e perímetro de 205,88m situada na Rua Dr. Alísio Mamede, bairro Mucuripe, entre as Ruas José Lino e Jaime Vasconcelos e outra artéria sem denominação oficial, garante tratamento cartográfico urbanístico/ambiental isonômico com os demais imóveis que o circundam e adjacentes da área, uma vez que os Mapas Anexos “3.2. Macrozona do Ambiente Natural (MAN) - Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e Zona de Uso Sustentável (ZUS)” da Lei Complementar nº 49/2025 que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza, definiram equivocadamente enquanto área integrante de Zona de Preservação Ambiental-2 (ZPA-2) - Unidades de Conservação de Proteção Integral e frações de Unidades de Conservação de Uso Sustentável não ocupadas, cujos parâmetros urbanísticos restringem qualquer possibilidade construtiva (arts. 339, II, §2º, 340 e 342).

Conforme os art. 342 do Projeto de Lei Complementar (PLC) do Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza/2025 (PDPS-FOR/2025), todas as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) são *non aedificandi*, ou seja, apresentam parâmetros urbanísticos absolutamente restritivos:

Art. 342. São parâmetros urbanísticos da Zona de Preservação Ambiental (ZPA):

- I - índice de aproveitamento mínimo: 0,00;
- II - índice de aproveitamento básico: 0,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 0,00;
- IV - taxa de permeabilidade: 100%;



CÂMARA DE FORTALEZA

V - taxa de ocupação do solo: 0,00;

VI - taxa de ocupação do subsolo: 0,00;

VII - altura máxima da edificação: 0,00.

Já o art. 340 do PLC do PDPS-FOR/2025 trata exclusivamente dos imóveis situados, em todo ou em parte, nas Unidades de Conservação ou em APA para efeito automático de classificação na Zona de Preservação Ambiental-2 (ZPA-2):

Art. 340. Integram a ZPA 2 - Unidades de Conservação de Proteção Integral e frações de Unidades de Conservação de Uso Sustentável não ocupadas:

I - Parque Natural Municipal das Dunas da Sabiaguaba e fração da APA da Sabiaguaba;

II - Parque Estadual do Cocó;

III - Fração da APA da Lagoa da Precabura;

IV - ARIE Municipal das Dunas do Cocó;

V - ARIE Municipal Prof. Abreu Matos;

VI - ARIE Estadual do Sítio Curio; VII - Fração da APA Estadual do estuário do Rio Ceará.

Segue abaixo os parâmetros urbanísticos da ZPA-2 conforme o PLC do Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza/2025 sobreposto na imagem aérea do terreno e dos demais imóveis que o circundam na referida zona:

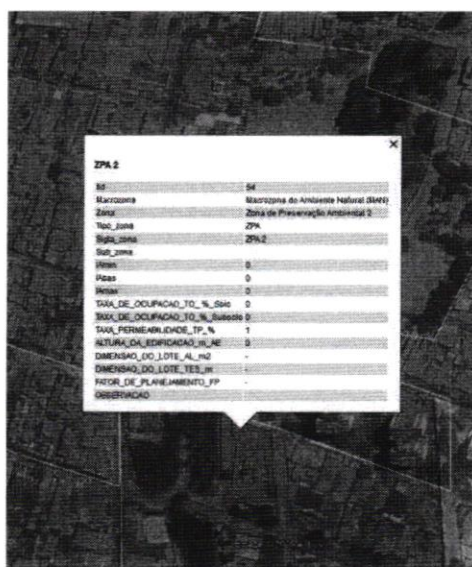


Figura 1 - Parâmetros urbanísticos da ZPA-2 conforme o PLC do PDPS/2025 sobrepostos na imagem aérea da poligonal da aérea e dos demais imóveis da citada Zona.



CÂMARA DE **FORTALEZA**

E independentemente de estudos que possam ser posteriormente realizados por órgão ambiental responsável por licenciamento utilizando idêntica ou maior escala detalhada de informações do que a cartografia municipal disponibilizada para a confecção dos Mapas Anexos da PLC do PDPS-FOR/2025, as poligonais do referido terreno não representem fração territorial de Unidade de Conservação ou de APA e/ou não são áreas naturais de Parque Urbano. No máximo, confluem a algumas quadras da Operação Urbana Consorciada Foz do Riacho Maceió.

Historicamente, desde antes de 1996, e especificamente no atual Plano Diretor Participativo de Fortaleza/2009 (PDP-FOR/2009) - Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, a área em referência sempre esteve vinculada a zoneamento que possuía parâmetros urbanísticos construtivos conforme demonstram seus arts. 67-71, que o definiram como inserido em Zona de Recuperação Ambiental (ZRA). Portanto, compatível a procedimentos construtivos com Índices de Aproveitamento Básico e Máximo de 0,6 e Altura Máxima da Edificação de 15,00m. Seguem abaixo a redação de seu artigo específico no atual Plano Diretor Participativo de Fortaleza/2009 (PDP-FOR/2009) e os parâmetros urbanísticos sobrepostos na imagem aérea do terreno e dos demais imóveis que o circundam na ZRA:

Art. 71. São parâmetros da ZRA:

- I - índice de aproveitamento básico: 0,6;**
- II - índice de aproveitamento máximo: 0,6;**
- III - índice de aproveitamento mínimo: 0,0;**
- IV - taxa de permeabilidade: 50%;**
- V - taxa de ocupação: 33%;**
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 33%;**
- VII - altura máxima da edificação: 15m.**



CÂMARA DE
FORTALEZA

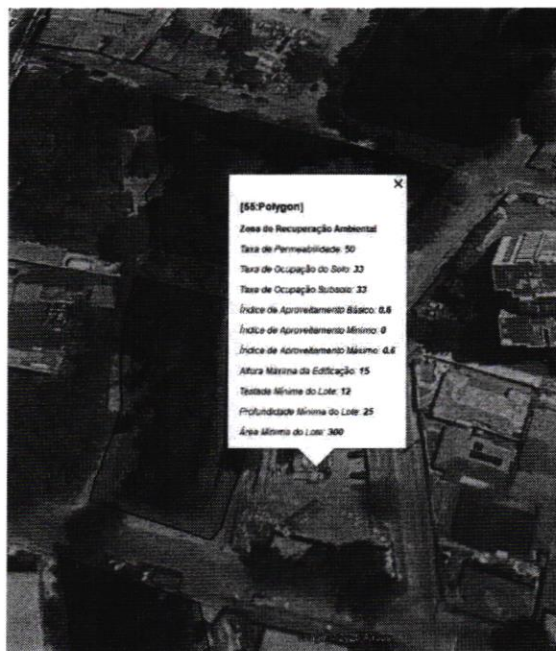


Figura 2 - Parâmetros urbanísticos da ZRA conforme o PDP-FOR/2009 sobrepostos na imagem aérea da poligonal da aérea e dos demais imóveis da citada Zona.

Portanto, a poligonal da área objeto da presente Emenda Aditiva:

- a) Encontra-se vigente no PDP-FOR/2009 sob parâmetros urbanísticos edificantes (básico e máximo) de 0,6 por se localizarem em Zona de Recuperação Ambiental (ZRA);
- b) não é caracterizada como fração com Unidade de Conservação ou APA e/ou se identificam enquanto área natural de Parque Urbano;
- c) trata-se de terreno murado, desmatado em seu interior e sujeito a pagamento de IPTU por se situarem historicamente como/entre áreas urbanizadas, adensadas para usos residencial e comercial e dotadas de infraestrutura.

Dessa forma, a característica “edificante” da área foi completamente retirada ao ser erroneamente zoneada no PLC do PDPS-FOR/2025 como uma ILHA de preservação ambiental (ZPA-2) cercada de outras áreas urbanizadas por todos os lados e, daí, a predominância dos parâmetros urbanísticos de Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada para grande parte da Zona em que legal e cartograficamente deveria estar inserida.

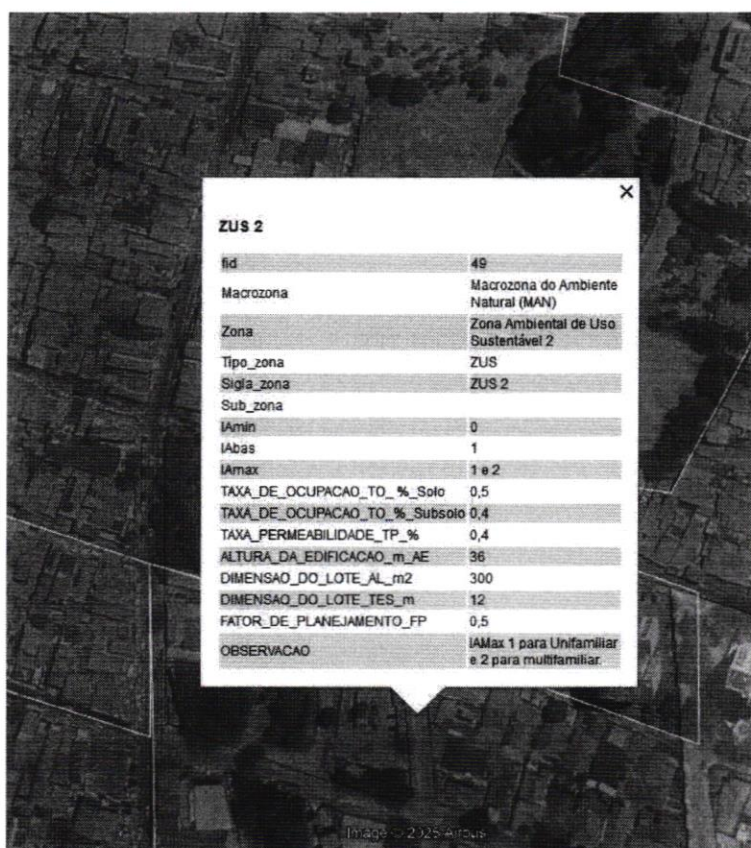


CÂMARA DE FORTALEZA

Pela descrição do PLC do PDPS-FOR/2025, a Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada (arts. 350-353) mesmo que se traduza em interesse ambiental por parte da municipalidade, restou qualificada como áreas propícias para a utilização do potencial construtivo por corresponder às porções do território que apresentam:

- ocupação antrópica;
- disponibilidade, qualificação e consolidação de infraestrutura urbana instalada;
- serviços públicos e acessibilidade local e intraurbana;
- elevada concentração de atrativos econômicos e bons indicadores socioeconômicos.

Seguem abaixo os parâmetros urbanísticos da ZUS-2 conforme o PLC do PDPS-FOR/2025 sobreposto na imagem aérea da área objeto de alteração e dos demais imóveis que a circundam na referida Zona:



ZUS 2	
Id	49
Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural (MAN)
Zona	Zona Ambiental de Uso Sustentável 2
Tipo_zona	ZUS
Sigla_zona	ZUS 2
Sub_zona	
I _{Amin}	0
I _{Abas}	1
I _{Amax}	1 e 2
TAXA_DE_OCUPACAO_TO_%_Solo	0,5
TAXA_DE_OCUPACAO_TO_%_Subsolo	0,4
TAXA_PERMEABILIDADE_TP_%	0,4
ALTURA_DA_EDIFICACAO_m_AE	36
DIMENSAO_DO_LOTE_AL_m2	300
DIMENSAO_DO_LOTE_TES_m	12
FATOR_DE_PLANEJAMENTO_FP	0,5
OBSERVACAO	I _{Amax} 1 para Unifamiliar e 2 para multifamiliar.

Figura 3 - Parâmetros urbanísticos da ZUS-2 conforme o PLC do PDPS-FOR/2025 sobrepostos na imagem aérea da poligonal da aérea e dos demais imóveis integrantes da citada Zona.



CÂMARA DE FORTALEZA

A história e a realidade cartográficas urbana e ambiental da área, bem como de suas configurações lindeiras e das demais quadras que o circundam em quase todo o restante do zoneamento, não restaram “isonômicas” no PLC do PDPS-FOR/2025, uma vez que é legal e territorialmente definida como se não fosse uma porção de “área urbanizada, adensada e dotada de infraestrutura”.

É notória a vocação da área em sua predominância para uso residencial multifamiliar, compatível com atividades institucionais e de serviços de médio porte, ainda que a área não perca o interesse ambiental da municipalidade. Assim, deve ser mantido o potencial construtivo no direito de propriedade da área conforme a diferença que faz jus entre os índices básico e máximo da área que urbanística e ambientalmente se encontra inserido: ZUS-2. E fundamentalmente, sob o aspecto legal da sua caracterização na territorialidade concreta, a área em espécie não representa fração de Unidade de Conservação ou de APA e/ou se identifica enquanto área natural de Parque Urbano. Exceto, por estar situado a algumas quadras da Operação Urbana Consorciada Foz do Riacho Maceió.

Ademais, para a ZUS-2 estão previstos 15 (quinze) Instrumentos de Política Urbana, nos quais se destacam em face de seu Índice de Aproveitamento que pode chegar a 2,00, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e a Operação Urbana Consorciada. Segue a redação completa da Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada (arts. 350-353) conforme o PLC do PDPS-FOR/2025:

Art. 350. A ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada – corresponde às porções do território municipal de interesse ambiental que já se encontram ocupadas e dispõem de infraestrutura urbana implantada.

Art. 351. A ZUS 2 – Áreas ocupadas com infraestrutura instalada – tem como objetivo assegurar que o uso, a ocupação e os novos processos de parcelamento do solo ocorram de forma sustentável, condicionados à existência de infraestrutura urbana básica, com foco na



CÂMARA DE **FORTALEZA**

conservação dos recursos naturais e na promoção da sustentabilidade socioambiental.

Art. 352. Serão aplicados na Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) os seguintes instrumentos:

- I - instrumentos de planejamento;
- II - instrumentos fiscais e financeiros;
- III - instrumentos para a regularização fundiária;
- IV - instrumentos de avaliação e controle urbanístico-ambiental;
- V - instrumentos para a preservação, proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural;
- VI - estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);
- VII - IPTU verde;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - contribuição de melhoria;
- X - consórcio público;
- XI - pagamento por serviços ambientais;
- XII - compensação ambiental;
- XIII - direito de preempção;
- XIV - transferência do direito de construir;
- XV - operação urbana consorciada;
- XVI - abandono.

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: 1,00;
- III - índice de aproveitamento máximo: 1,00 (residencial unifamiliar, não-residencial e misto unifamiliar) e 2,00 (residencial multifamiliar e misto multifamiliar);
- IV - taxa de permeabilidade: 40%;
- V - taxa de ocupação do solo: 50%;
- VI - taxa de ocupação do subsolo: 40%;
- VII - altura máxima da edificação: 36,00m;
- VIII - testada mínima do lote: 12,00m;
- IX - área mínima do lote: 300m²;
- X - fator de planejamento: 0,50."

A área objeto da presente alteração e suas configurações lindeiras e quadras adjacentes apresentam características inequívocas de adensamento populacional, usos mistos, infraestrutura instalada e conectividade viária, integrando-se funcionalmente ao tecido urbano existente e aos eixos de transporte e serviços da região. Esses elementos expressam sua verdadeira vocação urbanística/ambiental, compatível com a Zona de Uso Sustentável-2



CÂMARA DE FORTALEZA

(ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada (ZUS-2), não havendo fundamento técnico-jurídico para mantê-lo, doravante, com cartografia inserida em Zona de preservação Ambiental-2 (ZPA-2).

A equivocada alteração de zoneamento proposta pelo PLC do PDPS-FOR/2025 para a aérea em espécie (murada, desmatada em seu interior e contribuindo com o IPTU) não amplia seu perímetro ambiental e nem restitui coerência sistêmica entre realidade territorial e planejamento normativo da área em que se insere. Somente alterando sua classificação de

ZPA-2 para ZUS-2 pode-se garantir isonomia cartográfica e segurança jurídica na conceituação do Desenvolvimento Sustentável com fundado equilíbrio entre urbanização, atividades econômicas, justiça social e preservação ambiental. Seguem as realidades urbana-ambiental da poligonal da área consolidada em imagens aéreas e terrestres de sua localização:



Figura 4 – Imagem aérea da poligonal da área em estudo (cor VERMELHA) inserido equivocadamente em Zona de Preservação Ambiental-2, mas que é urbanisticamente vinculado a Zona de Uso Sustentável-2 (cor roxa) conforme Mapas Anexos do PLC do PDPS-FOR/2025.



CÂMARA DE
FORTALEZA

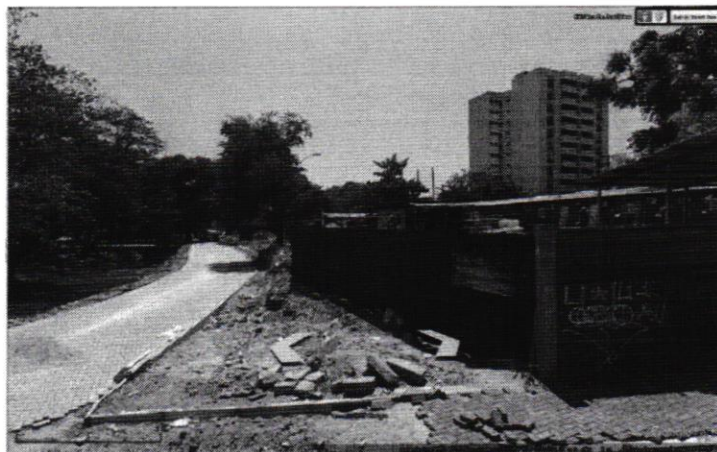


Figura 5 – Imagem da área murado e inserida em Zona urbanizada, adensada e dotada de infraestrutura.

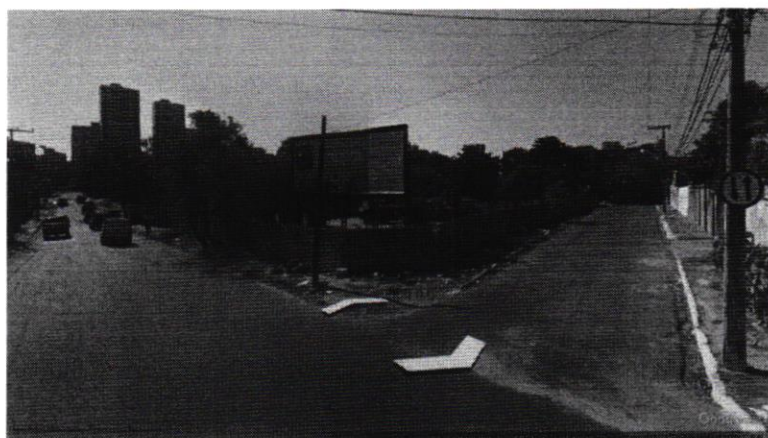


Figura 6 – Imagem da área murada e inserida em Zona urbanizada, adensada e com infraestrutura.

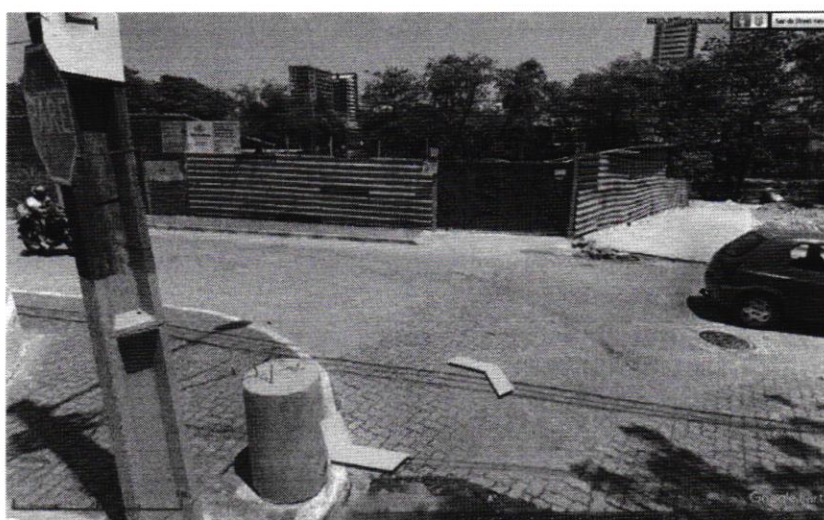


Figura 7 – Imagem da área murada e inserida em Zona urbanizada, adensada e com infraestrutura.



CÂMARA DE **FORTALEZA**

Dessa forma, a retificação da poligonal da área para *aedificandi* em conformidade com a Zona que legal e cartograficamente a circunda e a insere, não é mera conveniência urbanística, mas ato de reparação normativa para a justiça territorial, capaz de restaurar o Desenvolvimento Sustentável propugnado pelo PLC do PDPS-FOR/2025 com equilíbrio urbano, econômico, ambiental e social entre áreas idênticas em sua classificação e vocação.

A proposta de Emenda Aditiva aqui apresentada visa que os poderes públicos restabeleçam a HARMONIA e a ISONOMIA urbanístico-ambiental e a justiça territorial entre propriedades privadas de mesmas condições geográficas, fundiárias e ambientais. Conforme demonstrado, os imóveis limítrofes e circunvizinhos da poligonal da área referida têm idênticos parâmetros topográficos, construtivos e ecológicos. E para que o terreno não se torne uma “ilha” de preservação cercado de elementos urbanísticos por todos os lados, o mesmo deve retornar a ser corretamente enquadrado enquanto imóvel inserido em zona com potencial construtivo.

Por ser expressão da verdade técnico-cartográfica e guardar coerência legal com o zoneamento de possibilidade “edificável”, num equilíbrio escoreito entre urbanismo, atividades econômicas, justiça social e meio ambiente, que a área em epígrafe (inferior a meia quadra, totalmente murada, desmatada, contribuindo com o IPTU e, que não representa fração com Unidade de Conservação ou APA e/ou se identifica enquanto área natural de Parque Urbano) reste indevidamente transformado em uma “ILHA” de Zona de Preservação Ambiental (ZPA-2), uma vez estar circundada de áreas construídas e com potencial construtivo por todos os lados enquanto Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2).

Portanto, que a poligonal de tal porção territorial seja, doravante, incluída enquanto área integrante da Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2) - Áreas ocupadas com infraestrutura instalada conforme os arts. 350-353 do Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza/2025.



CÂMARA DE **FORTALEZA**

Diante do exposto, busca-se o acolhimento da presente Emenda Aditiva que trata de proposta de alteração de zoneamento de uma área visando corrigir o seu enquadramento urbanístico, ambiental, econômico e social, restabelecer a harmonia e a isonomia territorial e evitar o esvaziamento econômico da propriedade, o que configuraria desapropriação indireta sem a devida indenização.

Requer-se, assim, a alteração nos Mapa Anexos 3.2. Macrozona do Ambiente Natural (MAN) - Zona de Preservação Ambiental (ZPA) e Zona de Uso Sustentável (ZUS) - do PLC do Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza/2025 (PDPS-FOR/2025) com a imediata exclusão da poligonal da área em comento, uma vez restar inclusa erroneamente enquanto Zona de Preservação Ambiental-2 (ZPA-2) e, visando sua devida inserção legal e na base cartográfica oficial do Município enquanto Zona de Uso Sustentável-2 (ZUS-2).

Vereador TONY BRITO (PSD)
Líder do Bloco PSD/DC



Assinaturas Digitais

Documento registrado em 13 de novembro de 2025 às 09:37

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1763037520356_2ebc0038-3469-416b-ac79-b5eaec3d2603



Documento assinado por
FRANCISCO ANTONIO BRITO MONÇÃO