

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

- 226 / 2025

Acrescenta a "Subseção V – Dos Trechos de Adaptação de Uso – TAU" à Seção IV – Da Zona de Centralidade Multifuncional pertencete ao Capítulo I – Do Parcelamento do Solo, inserido no Título V – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL, imediatamente após o capítulo/subseção que trata dos Corredores/Eixos Locais, para disciplinar a transição de vias originalmente residenciais com vocação comercial consolidada.

Art. 1º Acrescenta a "Subseção V – Dos Trechos de Adaptação de Uso – TAU" à Seção IV – Da Zona de Centralidade Multifuncional pertencete ao Capítulo I – Do Parcelamento do Solo, inserido, imediatamente após o capítulo/subseção que trata dos Corredores/Eixos Locais, para disciplinar a transição de vias originalmente residenciais com vocação comercial consolidada em conformidade com os artigos abaixo:

Subseção V – Dos Trechos de Adaptação de Uso – TAU

Art. 484-A - Fica instituído o Trecho de Adaptação de Uso (TAU), zona de sobreposição aplicável a trechos de vias de natureza originalmente residencial que apresentem vocação comercial e de serviços de alimentação e lazer consolidada, com a finalidade de compatibilizar a dinâmica econômica local com a proteção da vizinhança por meio de parâmetros urbanísticos mais flexíveis e condicionantes operacionais.

Art. 484-B - O enquadramento de um trecho como TAU dependerá de laudo técnico do órgão de planejamento urbano e atenderá cumulativamente a:

I – Predominância de uso: $\geq 50\%$ das frentes edificadas com comércio/serviços em 200 m contínuos;

II – Persistência temporal: manutenção do padrão por 24 meses anteriores ao laudo;

III – Condições físicas mínimas: faixa livre de calçada $\geq 1,80$ m (ou projeto executivo de adequação), iluminação e drenagem funcionais;

IV – Acessibilidade: ponto de transporte coletivo ou conexão ciclável a ≤ 600 m;

V – Zonas sensíveis: identificação de escola, templo ou unidade de saúde em raio de 100 m para regras de amortecimento (horário/ruído).



**CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA**

GABINETE DA VEREADORA PRISCILA COSTA

§1º O enquadramento será precedido de vistoria, audiência pública e publicação de mapa e memorial.

§2º O Executivo poderá instituir projeto-piloto em trechos com 40–49% do inciso I, por 12 meses, com avaliação.

Art. 484-C - Nos trechos enquadrados como Trechos de Adaptação de Uso – TAU, os usos e a ocupação do solo deverão observar, além das normas gerais aplicáveis, os seguintes parâmetros específicos:

I – Usos: permitidos e incentivados restaurantes, lanchonetes, cafés, padarias com consumo local, confeitarias, mercados de bairro, galerias, coworkings, artes e cultura; vedado drive-thru e abastecimento de combustível.

II – Porte por área: até 1.500 m² de área construída com EIV Simplificado; acima, EIV Completo (remissão ao Cap. do EIV).

III – Estacionamento: vagas mínimas = 0; teto máximo de 1 vaga/60 m² da área de atendimento; bicicletário (1 vaga/100 m², mín. 4).

IV – Forma urbana: recuo frontal 0 m com marquise; transparência de fachada ≥ 60% no térreo; área de espera interna para filas.

V – Horário: até 0h (dom-qui) e 2h (sex-sáb/véspera), observadas NBR 10151/10152; música ao vivo condicionada a tratamento acústico e portas/vedações.

VI – Logística: baia de carga/descarga curta (até 15 min) a cada 50 m de frente pública por quarteirão; ponto de entregadores sinalizado; vedada carga em pico escolar.

VII – Exaustão/efluentes: dutos 2 m acima do beiral contíguo; carvão ativado; caixa de gordura dimensionada; vedada exaustão direta para lotes residenciais sem barreira.

VIII – Calçada e fruição: faixa livre ≥ 1,80 m; parklets por autorização precária com manutenção; arborização a cada 10 m.

§1º Os parâmetros desta Subseção prevalecem sobre exigências mais restritivas da zona subjacente quanto a vagas mínimas, recuo frontal e uso de alimentação, sem afastar normas sanitárias, de incêndio e acessibilidade.

§2º Poder-se-á exigir estudos de sombra/insolação/vento para alturas > 12 m, sem prejuízo dos índices.

Art. 484-D - O licenciamento urbanístico e ambiental das atividades instaladas em Trechos de Adaptação de Uso – TAU observará rito simplificado e instrumentos proporcionais ao porte e ao risco das atividades, na forma das seguintes diretrizes:



CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

GABINETE DA VEREADORA **PRISCILA COSTA**

I – Rito preferencial para atividades de baixo risco (Lei 13.874/2019) e alimentação sem cocção pesada;

II – EIV Simplificado (checklist) para até 1.500 m², com prazo de 20 dias úteis prorrogável 1x, mediante justificativa;

III – Licença provisória de teste por 180 dias para baixo risco, condicionada ao cumprimento das condicionantes.

Art. 484-E - A gestão dos Trechos de Adaptação de Uso – TAU deverá observar mecanismos de transparência ativa, monitoramento periódico e fiscalização orientadora, nos seguintes termos:

I – Publicação no Portal de Licenciamento da posição na fila, checklists e prazos; vedadas exigências fora do rol salvo fato novo fundamentado;

II – Fiscalização orientada por indicadores objetivos (decibéis, faixa livre, duto, baias).

Art. 484-F - Em raio de 100 m de escola, templo ou unidade de saúde, a autoridade poderá reduzir horários e rebaixar limites de ruído por despacho motivado, mantendo-se os demais parâmetros do TAU.

Art. 484-G - Relatório anual com: nº de TAUs, empreendimentos licenciados, tempo médio de análise, reclamações por ruído/obstrução, vagas de bicicleta implantadas e empregos formais.

Art. 484-H - Estabelecimentos existentes poderão regularizar-se em até 12 meses mediante Termo de Ajuste (acústica, exaustão, calçada), com suspensão de multas enquanto durar a adequação.

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

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

PRISCILA COSTA

Vereadora – PL

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

JUSTIFICATIVA

A proposta institui os Trechos de Adaptação de Uso (TAU) como sobreposição aplicável a vias originalmente residenciais que, por transformação consolidada do tecido urbano, passaram a desempenhar função comercial e gastronômica. O objetivo é alinhar a norma à realidade, substituindo parâmetros residenciais — hoje descolados do uso efetivo — por regras específicas, proporcionais e verificáveis, capazes de estimular a economia local e, ao mesmo tempo, proteger a vizinhança.

O fundamento jurídico repousa na função social da cidade e da propriedade (CF, art. 182; Estatuto da Cidade, arts. 2º e 39), na proporcionalidade regulatória e na eficiência do uso da infraestrutura. Também dialoga com a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012) e com a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), ao priorizar licenciamento compatível com o baixo risco e com o porte da atividade.

O TAU se apoia em critérios objetivos para o enquadramento (predominância comercial $\geq 50\%$ por 24 meses, calçada com faixa livre mínima, acessibilidade ao transporte, mapeamento de usos sensíveis), evitando casuísmo e garantindo laudo, audiência pública e publicação de mapa e memorial. Uma vez enquadrado, o trecho passa a observar parâmetros adequados à escala de bairro: vagas mínimas zeradas com teto máximo e bicicletários; fachada ativa, recuo frontal 0 m com marquise e área de espera interna; EIV simplificado para empreendimentos de porte intermediário e rito preferencial para atividades de baixo risco; condicionantes operacionais claras (ruído conforme NBR 10151/10152, exaustão com filtros e dutos em cota segura, baias de carga/descarga curtas, faixa livre de calçada, pontos ordenados para entregas).

Preveem-se ainda zonas de amortecimento junto a escolas, templos e unidades de saúde, com ajuste de horário e limites de ruído por despacho motivado, além de monitoramento anual de resultados e regularização assistida dos estabelecimentos existentes.

O resultado esperado é um ambiente regulatório seguro, transparente e eficiente, que formaliza a dinâmica econômica já presente, reduz externalidades, valoriza o espaço público e racionaliza o uso da infraestrutura, sem expulsar moradores nem travar investimentos. Em síntese, trata-se de medida equilibrada e tecnicamente ancorada, que moderniza o Plano Diretor ao reconhecer, ordenar e qualificar as ruas que se tornaram polos de convivência e gastronomia em Fortaleza.

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

PRISCILA COSTA

Vereadora – PL

Rua Thompson Bulcão, 830 - Luciano Cavalcante

CEP- 60810-640 - Fone: (85) 3444.8300



www.cmfor.ce.gov.br



@cmforoficial



/cmforoficial



CâmaraMunicipaldeFortaleza