



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

247 / 2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

“Altera os Anexos 3.3 e 3.4 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, 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 delimitada pela Avenida Aguanambi, Rua Carlos Ribeiro e Rua Dom Sebastião Leme, e incluí-la na Macrozona de Centralidades Urbanas, na forma do Mapa do Anexo I.

§ 1º A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Centralidade de Eixo – ZCE 1, ficando alterado o Anexo 3.4 – Macrozona das Centralidades Urbanas, do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

§ 2º A área delimitada no *caput* também deve ser excluída da correspondente Zona Especial de Interesse Social - 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



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I

SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em um três segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P1, de coordenada X 552607.210 e Y 9585934.878, e distância de 37.86m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 552644.708 e Y 9585940.080, e distância de 13.19m até o vértice P3; e o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 552646.468 e Y 9585927.003, e distância de 43.24m até o vértice P4; AO LESTE: em dois segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 552689.246 e Y 9585933.293, e distância de 39.48m até o vértice P5; e o segundo segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 552702.387 e Y 9585896.067, e distância de 4.17m até o vértice P6; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 552699.535 e Y 9585893.024, e distância de 84.20m até o vértice P7; AO OESTE: em um único segmento, partindo do vértice P7, de coordenada X 552615.836 e Y 9585883.880, e distância de 51.72m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise, localizada entre a Avenida Aguanambi, Rua Carlos Ribeiro e Rua Dom Sebastião Leme, encontra-se atualmente classificada, conforme o Plano Diretor de Fortaleza vigente (Lei Complementar nº 69/2009), como integrante da Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2). Categoria que abrange áreas com infraestrutura e serviços urbanos disponíveis, presença de imóveis não utilizados ou subutilizados, e potencial para intensificação e dinamização do uso do solo. O objetivo da ZOP é estimular o aproveitamento racional da infraestrutura instalada, promovendo o adensamento construtivo e populacional de forma ordenada e sustentável, além de fortalecer as centralidades urbanas existentes.

No Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, que trata da revisão do Plano Diretor, o terreno passa a ser enquadrado como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3). Essa categoria tem como principal objetivo incentivar a Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas urbanas e subutilizadas, por meio de parâmetros urbanísticos que favorecem o adensamento construtivo e o aproveitamento intensivo do solo, buscando viabilizar o acesso à moradia digna e bem localizada. Entretanto, é importante ressaltar que, como ZIS, a área não se limita exclusivamente à implantação de habitação de interesse social, sendo também favorável à diversidade de usos do solo, o que permite a coexistência de funções residenciais, comerciais e de serviços. Essa característica possibilita uma ocupação mais dinâmica e integrada, fortalecendo a vitalidade urbana e ampliando as oportunidades de uso do território.

Ainda assim, observa-se que o trecho delimitado, situado em uma das principais avenidas da cidade e dotado de acesso privilegiado ao transporte público, infraestrutura consolidada e diversidade de usos comerciais e institucionais, apresenta uma vocação urbana que vai além das diretrizes prioritárias da ZIS 3. A aplicação exclusiva dessa classificação, embora socialmente relevante, não reflete plenamente a dinâmica urbana existente, podendo restringir o potencial de aproveitamento do solo e limitar a flexibilidade urbanística necessária para a integração entre as múltiplas funções que caracterizam o entorno imediato.

Diante disso, propõe-se a reclassificação da área para Zona de Centralidade de Eixo 1 (ZCE 1), por se tratar de uma categoria de zoneamento mais condizente com as características e potencialidades do local. A ZCE 1 corresponde a porções do território definidas a partir dos eixos estruturais do transporte coletivo e suas áreas de influência, caracterizadas pelo elevado acesso ao transporte público, sendo, portanto, aptas ao adensamento construtivo e populacional, bem como ao incentivo ao uso misto.

Essa alteração é tecnicamente fundamentada, uma vez que a ZCE 1 permite a diversificação de usos e o adensamento orientado pelo transporte, alinhando-se às diretrizes contemporâneas de planejamento urbano sustentável. Ao incentivar a



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ocupação multifuncional e verticalizada em áreas com infraestrutura consolidada, esse zoneamento contribui para a redução dos deslocamentos diários, otimiza a infraestrutura existente e favorece a vitalidade urbana, estimulando a convivência entre moradia, comércio e serviços no mesmo território.

Figura 1: Anexo 4, do Projeto de Lei nº 49/2025

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS										
ANEXO 4.3. MACROZONA DAS CENTRALIDADES URBANAS (MCE)										
ANEXO 4.3.1. ZONA DE CENTRALIDADES POLO (ZCP), ZONA DE CENTRALIDADE EIXO (ZCE) E ZONA DE CENTRALIDADE MULTIFUNCIONAL (ZCM)										
ZONA		ZCP			ZCE		ZCM			
SUBZONA		ZCP1	ZCP2	ZCP3	ZCE1	ZCE2	ZCM1	ZCM2.1	ZCM2.2	ZCM3
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	IAMÍN	0,50	0,40	0,30	0,50	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	IABÁS	2,00	2,00	1,50	2,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00
	IAMÁX	4,00	3,50	2,50	4,00	3,00	1,00	1,00	1,50	1,00
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) % (MÁXIMA)	SOLO %	70%	70%	70%	70%	70%	40%	40%	70%	40%
	SUBSOLO %	70%	70%	70%	70%	70%	20%	20%	0%	20%
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) % (MÍNIMA)		30%	30%	30%	30%	30%	50%	50%	30%	50%
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		72' 95	72	48	72	48	36	24	36	24
DIMENSÕES MÍN. DO LOTE (DL)	ÁREA MÍN. DO LOTE (m ²)	125	125	125	125	125	-	-	125	-
	TESTADA MÍN. DO LOTE (m)	5	5	5	5	5	-	-	5	-
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)		1,50	0,50	0,50	0,50	0,50	-	-	1,00	-

1. Aplica-se altura máxima da edificação de 95m na Zona de Centralidade Polo 1 - Meireles Aldeota e 72m na Zona de Centralidade Polo 1 - Parquelândia.

Além disso, a ZCE 1 propicia uma regulação urbanística mais coerente com o perfil metropolitano da Avenida João Pessoa, um dos principais corredores urbanos de Fortaleza, assegurando índices de aproveitamento do solo compatíveis com a capacidade de suporte da infraestrutura local e favorecendo a densificação planejada. Essa configuração contribui para a melhoria da paisagem urbana, o fortalecimento das atividades econômicas e a valorização da função social da propriedade, sem comprometer o equilíbrio ambiental e urbano.

Portanto, a proposta de alteração do zoneamento da ZIS 3 para ZCE 1 representa uma medida coerente, estratégica e tecnicamente embasada, que reconhece o papel do trecho analisado como área de centralidade e conexão urbana. Tal adequação permitirá que o território se desenvolva de forma mais eficiente, inclusiva e sustentável, em consonância com os princípios de adensamento orientado ao transporte, uso misto do solo e integração das funções urbanas, previstos na revisão do Plano Diretor de Fortaleza.

Vereador