



Câmara Municipal de Fortaleza
Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

EMENDA MODIFICATIVA Nº

– 257 / 2 025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 049 de 2025

Modifica o Art. 423 do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, na forma que indica.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA:

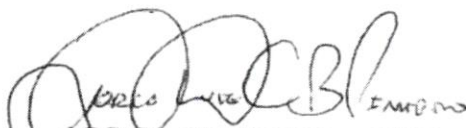
Art. 1º – Fica modificado o Art. 423 do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, que passa a contar com a seguinte redação:

Art. 423. São parâmetros urbanísticos da Zona de Centralidades Polo 1 - Consolidada (ZCP 1):
I - índice de aproveitamento mínimo: 0,50;
II - índice de aproveitamento básico: 2,50;
III - índice de aproveitamento máximo: 4,00;
IV - taxa de permeabilidade: 30%;
V - taxa de ocupação do solo: 70%;
VI - taxa de ocupação do subsolo: 70%;
VII - altura máxima da edificação: 72,00m;
VIII - testada mínima do lote: 5,00;
IX - área mínima do lote: 125m²;
X - fator de planejamento: 1,50.

Departamento Legislativo da Câmara Municipal de Fortaleza,
2025

de

de


JORGE PINHEIRO – PSDB



Câmara Municipal de Fortaleza

Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem como objetivo alterar a redação do art. 423 do Projeto de Lei Complementar de nº 049 de 2025, com a finalidade de proporcionar e manter o potencial construtivo, inserido no direito de propriedade, mantendo o direito de construção na diferença entre o índice máximo e o básico.

O estatuto da Cidade é o próprio projeto de Lei do Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza (PDPS) definem a outorga onerosa do direito de construir (OODC), como instrumento de indução de desenvolvimento urbano, sendo a arrecadação obtida com o instrumento uma função secundária consequente do primeiro objetivo. Por isso o estatuto permite em cidades de ocupação orgânica e não planejada que o índice de aproveitamento básico seja diferenciado em função da estrutura de cada zona. É o caso de Fortaleza, cujos índices básicos atuais diferenciados existem desde o ano de 1996. Desta forma, esses índices já estão incorporados ao direito de propriedade dos municípios.

A Ampliação da infraestrutura feita pelo município deverá afetar o índice de aproveitamento máximo, ampliando-o e permitindo que o município recupere parte do investimento feito através da OODC. Entende-se que é direito do município reduzir o índice básico, mesmo que histórico, nos casos em que a infraestrutura da zona não comporta a ocupação prevista por esse índice, não podendo permitir que o município, pagando OODC, volte ao índice básico histórico, trazendo prejuízos irreversíveis ao município. Isso foi feito na região da “cidade Fortal”, que hoje é classificada como ZIA 3, para residência unifamiliar, o índice básico 1,5 e máximo 1,5. A proposta do novo PDPS a transformou em ZUS 2, com índice básico 1,0 e índice máximo 1,0. Entretanto, para grande maioria da cidade, a sugestão foi reduzir o índice básico, porém permitindo voltar a construir no índice básico atual, com o pagamento de OODC. Por exemplo: Parque Santa Rosa e Granja Lisboa (hoje – ZRU 2, com o índice básico e máximo 1,5; na proposta – ZOE 1, com o índice básico 1,0 e máximo 1,5), parte do



Câmara Municipal de Fortaleza

Gabinete do Vereador Jorge Pinheiro

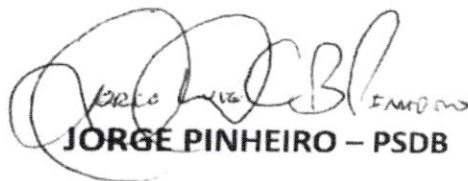
bairro Luciano Cavalcante (hoje – ZOM 1, com índice básico 2,0 e máximo 2,5; na proposta – ZOQ 2, com índice básico 1,0 e máximo 2,5). Estranha-se, que na mesma proposta, outras zonas, o índice básico atual foi elevado, quando deveria ter sido ampliado o índice máximo para obtenção de recursos através da OODC, por exemplo: Parque Manibura (hoje ZOM 2, com índice básico 1,0 e máximo 1,5; na proposta ZCE 2, com índice básico 1,5 e máximo 3,0).

Importante salientar que, para a construção de habitação de interesse social, nas zonas conhecidas como ZEIS 3, o índice de aproveitamento básico é 2,0.

O mesmo ocorreu com o gabarito. Apenas neste caso, o pagamento se dá pelo instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de USO (OOAUC), por exemplo: Luciano Cavalcante (hoje ZOM 1, com altura máxima da edificação 72m; Na proposta, ZOQ 2, que consta a altura máxima da edificação 48,00m), permitindo a ampliação da altura através da OOAUC, caso a presente emenda apresentada seja aprovada.

A Zona de Centralidades Polo (ZCP) corresponde a porções do território com concentração de atividades, com potencial de crescimento e boas condições de infraestrutura, tendo ainda como objetivo incentivar a ocupação e a diversificação das atividades econômicas (art. 415). A ZCP 1 corresponde, no Plano vigente, a ZEDUS/ZOC, cujo índice básico de aproveitamento, desde 1996, é de 2,5, razão pela qual se justifica a presente emenda.

Assim, cientes da relevância da matéria aqui exposta, pedimos a aprovação dos nobres pares.



JORGE PINHEIRO – PSDB