



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº \_\_\_\_\_/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

261 / 2025

“Altera os Anexos 3.3 3.4 e 3.5 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, que institui o Plano Diretor Participativo Sustentável do Município de Fortaleza, 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 Rua Hildebrando Pompeu, Av. Dioguinho, Rua Jáder de F. Corrêa e Rua Ipameri, bairro Praia do Futuro, e incluí-la na Macrozona de Centralidades Urbanas, na forma do Anexo I desta Emenda.

§ 1º A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Centralidade Orla 7 - Praia do Futuro – ZCO 7, 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 Especias 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 deposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, \_\_\_\_\_ DE  
\_\_\_\_\_ DE 2025.

Vereador

**Benigno Junior**  
Vereador - Republicanos



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### ANEXO I

### SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em três segmentos descontínuos, partindo o primeiro segmento do vértice P1, confinando com a Rua Hildebrando Pompeu, de coordenada X 561711.231 e Y 9584217.528, e distância de 91.81m até o vértice P2; o segundo segmento confinando com edificações com frente para Rua Ipameri, partindo do vértice P5, de coordenada X 561717.158 e Y 9584142.213, e distância de 6.69m até o vértice P6; e o terceiro segmento confinando com edificações com frente para a Rua Ipameri, partindo do vértice P7, de coordenada X 561714.424 e Y 9584161.619, e distância de 21.62m até o vértice P8; AO LESTE: em um único segmento com a Av. Dioguinho, partindo do vértice P2, de coordenada X 561793.587 e Y 9584258.105, e distância de 101.67m até o vértice P3; AO SUL, em um único segmento com a Rua Jáder de F. Corrêa, partindo do vértice P3, de coordenada X 561839.022 e Y 9584167.156, e distância de 120.14m até o vértice P4; AO OESTE: em três segmentos descontínuos, partindo o primeiro segmento do vértice P4, confinando com edificações com frente para a Rua Ipameri, de coordenada X 561731.326 e Y 9584113.900, e distância de 31.66m até o vértice P5; o segundo segmento confinando com edificações com



## **CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

frente para a Rua Ipameri, partindo do vértice P6, de coordenada X 561723.097 e Y 9584145.301m, e distância de 18.48m até o vértice P7; e o terceiro segmento confinando com edificações com frente para a Rua Ipameri, partindo do vértice P8, de coordenada X 561734.164 e Y 9584170.437, e distância de 52.38m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### JUSTIFICATIVA

A área em análise nas proximidades da Avenida Dioguinho, localizada na Praia do Futuro, está atualmente enquadrada no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 069/2009) como Zona da Orla – Trecho VII, classificação que reconhece sua relevância no contexto litorâneo da cidade. Essa zona é definida como uma faixa contígua à praia, cujas características de solo, paisagem, potencial turístico e função urbana requerem parâmetros urbanísticos específicos para garantir o uso sustentável do território. Assim, a Zona da Orla cumpre papel essencial no equilíbrio entre ocupação urbana, preservação ambiental e dinamismo econômico, reconhecendo o litoral como espaço de convivência, trabalho e lazer.

Com a proposta de atualização do Plano Diretor Municipal por meio do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, a área passou a ser classificada como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3), voltada prioritariamente à Habitação de Interesse Social (HIS). Essa diretriz tem relevância para o enfrentamento do déficit habitacional, mas, no caso específico da Praia do Futuro, revela-se incompatível com a realidade consolidada e com as potencialidades do território. A região apresenta infraestrutura instalada, forte presença de usos mistos e localização estratégica que a diferencia das áreas tradicionalmente destinadas à habitação social.

A Praia do Futuro consolidou-se nas últimas décadas como um dos principais polos de conectividade tecnológica da América Latina, devido à instalação de cabos submarinos de fibra óptica que interligam Fortaleza a diversos continentes. Esse fator transformou a região em um hub digital de relevância global, atraindo investimentos privados e públicos voltados à tecnologia da informação, comunicação e inovação. Essa nova dinâmica urbana ampliou o valor estratégico da área e gerou demanda por equipamentos tecnológicos especializados, como data centers e infraestruturas de rede, que necessitam de condições urbanísticas compatíveis, segurança energética e acesso a eixos viários estruturantes, todos presentes nesse setor da cidade.

Dessa forma, o enquadramento como ZIS 3 tornaria o uso do solo excessivamente restritivo, dificultando o aproveitamento pleno das potencialidades econômicas e tecnológicas do território. Ao delimitar o espaço quase exclusivamente à habitação de interesse social, a proposta desconsidera a complexidade e diversidade de funções urbanas existentes e projetadas para a orla da cidade. É essencial compreender que o desenvolvimento sustentável urbano não se restringe à habitação, mas também depende da integração entre moradia, trabalho, inovação, serviços e lazer, garantindo vitalidade e qualidade de vida para os moradores e usuários da região.

Por essa razão, a proposta de reclassificação para Zona de Centralidade Orla – 7 (ZCO 7) é a alternativa mais coerente com o perfil urbano e econômico do trecho. A ZCO é definida como área contígua à faixa de praia que reúne características de solo, paisagem e vocação turística e urbana distintas, permitindo o uso misto e diversificado.



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Essa categoria estimula a coexistência de atividades residenciais, comerciais, turísticas e tecnológicas, além de promover ações voltadas à valorização ambiental e cultural da orla e ao fortalecimento das atividades de lazer, turismo e educação ambiental.

O zoneamento como ZCO 7 proporciona maior flexibilidade de ocupação e incentiva o adensamento urbano sustentável, orientado por parâmetros que equilibram o uso racional do solo com a proteção das condições ambientais locais. Além disso, cria um ambiente urbano propício à implantação de equipamentos tecnológicos e centros de inovação, estimulando a integração entre os setores de tecnologia, turismo e serviços. Essa combinação de usos é fundamental para consolidar Fortaleza como referência nacional e internacional em economia digital, assegurando o papel estratégico da Praia do Futuro como vetor de crescimento econômico e tecnológico.

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS								
ANEXO 4.3. MACROZONA DAS CENTRALIDADES URBANAS (MCE)								
ANEXO 4.3.2. ZONA DE CENTRALIDADE ORLA (ZCO)								
ZONA		ZCO						
SUBZONA		ZCO1	ZCO2	ZCO3	ZCO4	ZCO5	ZCO6	ZCO7
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	IAMÍN	0,50	0,30	0,50	0,30	0,30	0,30	0,30
	IABÁS	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	IAMÁX	2,00	1,50	4,00	4,00	2,00	2,50	2,50
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) % (MÁXIMA)	SOLO %	80%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	SUBSOLO %	0%	70%	70%	0%	70%	70%	70%
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) % (MÍNIMA)		10%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		12	12	72	72	36	48	48
DIMENSÕES MÍN. DO LOTE (DL)	ÁREA MÍN. DO LOTE (m2)	60	125	125	125	125	125	125
	TESTADA MÍN. DO LOTE (m)	4	5	5	5	5	5	5
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)		-	0,75	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00

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

Sob essa perspectiva, a alteração de zoneamento de ZIS 3 para ZCO 7 representa uma adequação necessária à realidade contemporânea da região e às diretrizes de desenvolvimento sustentável da cidade. Trata-se de uma medida que reconhece o papel multifuncional da orla marítima, reforça sua importância para o planejamento urbano de longo prazo e cria condições para que o território continue a se desenvolver de forma inclusiva, inovadora e ambientalmente equilibrada. A ZCO 7, portanto, se apresenta como o instrumento urbanístico mais adequado para compatibilizar a vocação turística e tecnológica da Praia do Futuro com os princípios de planejamento integrado, sustentabilidade e diversidade de usos que norteiam o crescimento de Fortaleza.

Vereador

**Benigno Junior**  
Vereador - Republicanos