



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

262 / 2025

“Altera o Anexo 3.3 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 Avenida Dioguinho, Rua Embratel, Rua Ipameri e Travessa Ulaula, 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 disposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, ____ DE ____ DE 2025.

Vereador

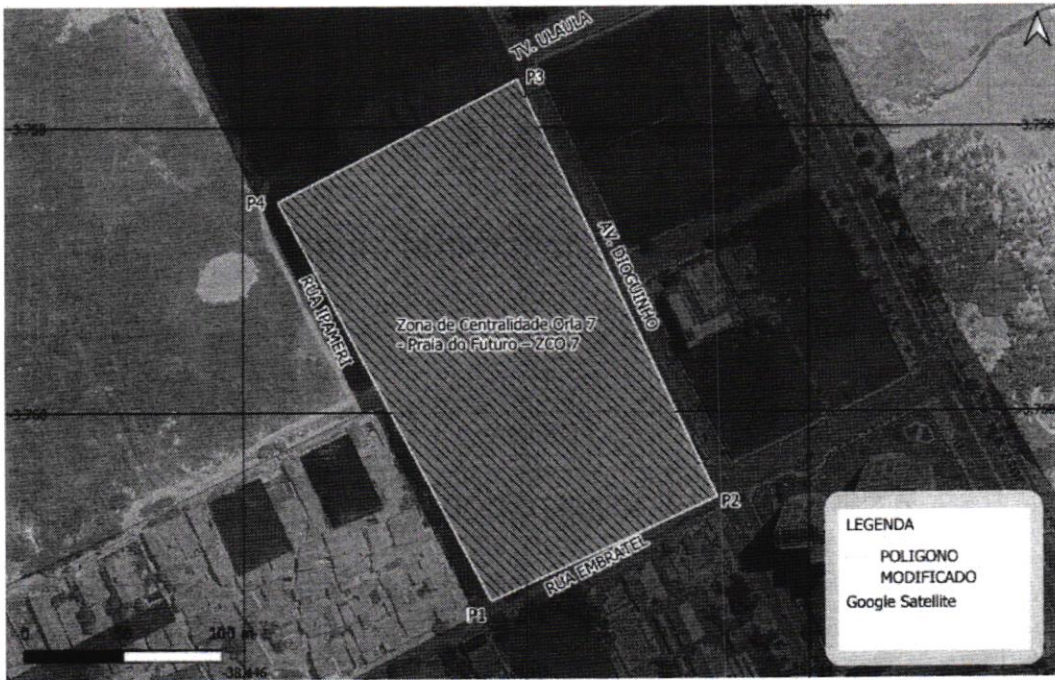
Benigno Junior
Vereador - Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I

SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO SUL: em um único segmento com a Rua Embratel, partindo do vértice P1, de coordenada X 561619.606 e Y 9584330.775, com distância de 126.60m até o vértice P2; AO LESTE: em um único segmento com a Av. Dioguinho, partindo do vértice P2, de coordenada X 561735.005 e Y 9584382.830, com distância de 233.35m até o vértice P3; AO NORTE: em um único segmento com a Tv. Ulaula, partindo do vértice P3, de coordenada X 561633.920 e Y 9584593.151, com distância de 136.88m até o vértice P4; AO OESTE: em um único segmento com a Rua Ipameri, partindo do vértice P4, de coordenada X 561511.527 e Y 9584531.870, com distância de 228.30m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área nas proximidades da Avenida Dioguinho, situada na Praia do Futuro, está atualmente mapeada no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 069/2009) como Zona da Orla – Trecho VII. Essa classificação reconhece a importância ambiental, paisagística e urbana das áreas contíguas à faixa de praia, que, por suas características de solo, potencialidades turísticas e papel estruturador no território, exigem parâmetros urbanísticos específicos que assegurem o uso sustentável e a integração equilibrada entre o ambiente natural e o tecido urbano. Assim, a Zona da Orla desempenha função essencial no ordenamento do litoral, buscando compatibilizar a ocupação com a preservação das condições ambientais e paisagísticas que caracterizam a região.

A área em questão localiza-se em um ponto estratégico da cidade, na Praia do Futuro, que vem se consolidando não apenas como um espaço de lazer e turismo, mas também como um importante hub tecnológico e de conectividade digital. Sua posição geográfica privilegiada permitiu a instalação de cabos submarinos de fibra óptica, conectando Fortaleza a outros continentes e ao restante do território nacional, o que a transforma em um dos principais polos de conectividade da América Latina. Essa condição impulsiona a economia local, fomenta a inovação tecnológica e atrai investimentos de alta complexidade, gerando oportunidades de emprego qualificado e fortalecendo a imagem de Fortaleza como cidade voltada para o futuro.

O Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, que propõe a atualização do Plano Diretor Municipal, classifica essa área como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3), cuja finalidade principal é promover a Habitação de Interesse Social (HIS) nos vazios urbanos, assegurando qualidade de vida e acesso à moradia digna. Contudo, essa classificação não reflete adequadamente as características urbanas, econômicas e funcionais do trecho analisado. Trata-se de uma região consolidada, com infraestrutura urbana instalada e usos diversificados, marcada pela presença de atividades comerciais, turísticas, tecnológicas e de serviços, o que evidencia a necessidade de um zoneamento que estimule a diversidade de usos e a integração entre atividades econômicas e residenciais, ao invés de restringi-las a um único tipo de ocupação.

A delimitação da área como ZIS 3 implicaria em uma redução da flexibilidade de uso do solo, dificultando a implantação de equipamentos e empreendimentos estratégicos que hoje se mostram fundamentais para o desenvolvimento tecnológico da cidade. Dentre esses, destacam-se os data centers e infraestruturas associadas à tecnologia da informação e comunicação (TIC), que demandam terrenos bem localizados, infraestrutura consolidada e condições urbanísticas compatíveis com instalações de médio e grande porte.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA


Nesse sentido, a proposta de reclassificação da área para Zona de Centralidade Orla – 7 (ZCO 7) apresenta-se como a alternativa mais adequada. Essa categoria de zoneamento abrange porções do território contíguas à faixa de praia que possuem vocação urbana e turística, mas também permite a implantação de usos mistos, favorecendo tanto atividades residenciais quanto empreendimentos voltados ao turismo, lazer, inovação e tecnologia. Além disso, a ZCO prevê ações voltadas à melhoria da qualidade socioambiental da orla, à valorização do patrimônio natural e cultural e à promoção de atividades econômicas sustentáveis, em consonância com as políticas municipais de desenvolvimento urbano e inovação tecnológica.

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 (m ²)	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

A classificação como ZCO 7 permite um uso mais racional e estratégico do solo, adequando-se à realidade contemporânea da Praia do Futuro, que vem se afirmando como um território de relevância global no campo da conectividade digital. O zoneamento proposto assegura condições urbanísticas favoráveis para a implantação e expansão do parque tecnológico da cidade, criando um ambiente propício para o fortalecimento do ecossistema de inovação. Essa transformação contribui para consolidar Fortaleza como referência internacional em tecnologia e comunicação, alinhando-se às diretrizes de sustentabilidade, inclusão social e crescimento econômico previstas no Plano Fortaleza 2040.

Portanto, a alteração de ZIS 3 para ZCO 7 não apenas garante maior coerência com as características e potencialidades locais, como também amplia as oportunidades de desenvolvimento urbano e tecnológico da capital. O novo enquadramento estimula o uso diversificado e sustentável do território, permitindo que a Praia do Futuro continue a evoluir como um polo dinâmico, inovador e economicamente integrado, equilibrando as funções de moradia, lazer, turismo e tecnologia. Trata-se de uma medida que concilia a vocação natural e urbana da orla com as demandas emergentes da economia digital, reforçando o papel da região como vetor estratégico de crescimento para Fortaleza e para o Nordeste brasileiro.


Vereador
Benigno Junior
Vereador - Republicanos