



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

0070/2025

“Altera os Anexos 3.2 e 3.3 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 Rodovia Pres. Epitácio Pessoa, Rua Gerardo Magela Soares Frota e Rua Jundiaí, bairro Ancuri, e incluí-la na Macrozona do Ambiente Natural, na forma do Anexo I desta Emenda.

§ 1º A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Uso Sustentável – ZUS 2, ficando alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural, 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.

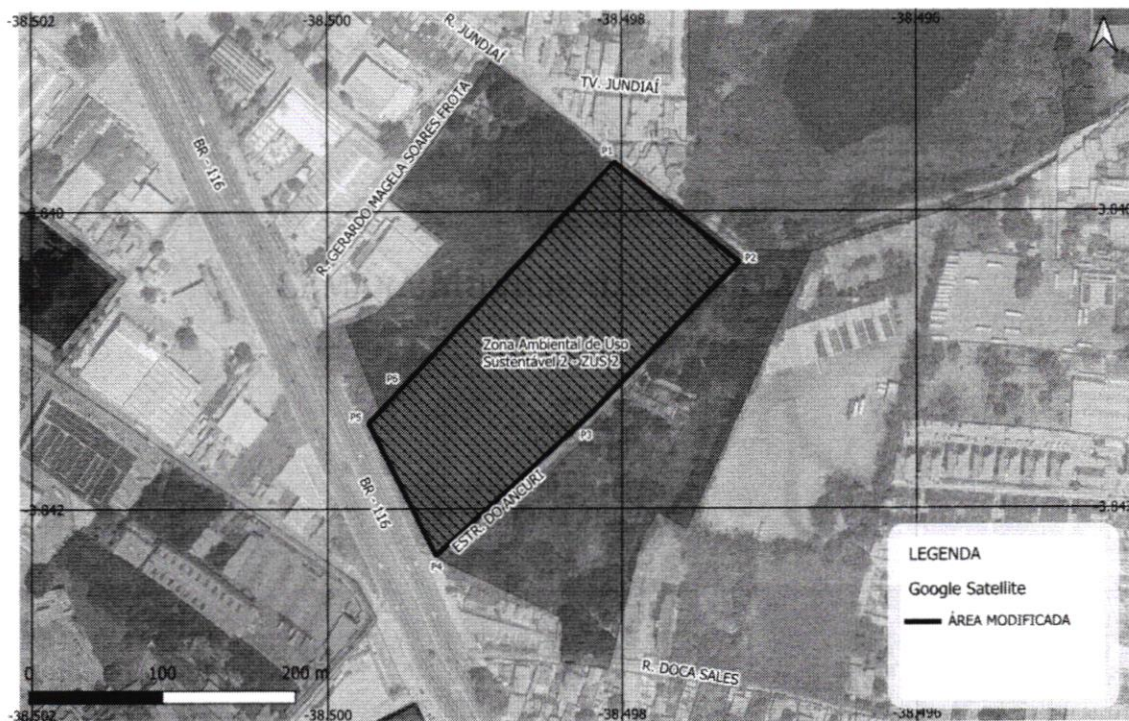

Vereador
Benigno Junior
Vereador - Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I

SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em um único segmento com a Rua Jundiaí, partindo do vértice P1, de coordenada X 555730.292 e Y 9575579.083, e distância de 120.71m até o vértice P2; AO LESTE: em dois segmentos contínuos com terreno com frente para a Rodovia Pres. Epitácio Pessoa, estando o primeiro segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 555824.875 e Y 9575504.089, e distância de 161.70m até o vértice P3; e o segundo segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 555710.813 e Y 9575389.479, e distância de 154.93m até o vértice P4; AO SUL: em um único segmento com a Rodovia Pres. Epitácio Pessoa, partindo do vértice P4, de coordenada X 555595.654 e Y 9575285.836, e distância de 111.10m até o vértice P5; AO OESTE: em dois segmentos contínuos com terreno com frente para a Rodovia Pres. Epitácio Pessoa, estando o primeiro segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 555544.655 e Y 9575384.543, e distância de 12.81m até o vértice P6; e o segundo segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 555553.501 e Y 9575393.814, e distância de 256.09m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.

Benigno Junior
Vereador - Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise está localizada nas proximidades da BR-116 e da Estrada do Ancuri, no bairro Messejana, em uma região que vem apresentando processo de urbanização crescente e ampliação gradual da oferta de infraestrutura e serviços urbanos. Trata-se de um setor de transição entre áreas urbanizadas e trechos de ocupação ainda esparsa, com potencial estratégico de integração urbana devido à sua proximidade com o principal eixo rodoviário da cidade e à presença de corredores viários estruturantes, que conectam a zona sul de Fortaleza a importantes polos de emprego e serviços.

No Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 069/2009), o terreno está mapeado como Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2), categoria que compreende áreas com infraestrutura parcial ou insuficiente, tendência de expansão urbana e presença de vazios urbanos e glebas não utilizadas, destinando-se ao ordenamento do crescimento e controle da ocupação, de modo condicionado à ampliação dos sistemas de mobilidade e de saneamento ambiental.

Com a revisão proposta pelo Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, o terreno passou a ser mapeado como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3), voltada à implantação de habitação de interesse social e à ocupação de áreas urbanas com infraestrutura básica existente ou passível de instalação. Embora o objetivo da ZIS 3 seja socialmente relevante, essa classificação não reflete integralmente as características físicas e ambientais do terreno, tampouco a dinâmica territorial do entorno imediato, que foi predominantemente mapeado como Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2).

A ZUS 2 abrange áreas que, embora urbanizadas ou parcialmente ocupadas, possuem relevância ambiental e necessitam de parâmetros de uso e ocupação que conciliem o desenvolvimento urbano com a proteção ambiental, permitindo aproveitamento sustentável e controlado do solo. Essa zona busca garantir a permeabilidade do solo, o equilíbrio ecológico e a manutenção de áreas verdes, sem inviabilizar o uso urbano compatível com tais condições.

No caso da área em questão, observa-se a proximidade com trechos de vegetação remanescente, características que justificam tratamento ambiental semelhante ao do entorno, sem, contudo, impor restrições absolutas de uso. A classificação como ZUS 2 permitiria compatibilizar o uso urbano de baixa a média densidade com a conservação ambiental, garantindo o uso racional dos recursos naturais e o planejamento sustentável do território, em sintonia com a estrutura ecológica da região do Ancuri.

Além disso, o posicionamento estratégico da área junto à BR-116 reforça sua importância no contexto de estruturação urbana e ambiental da zona sul, devendo o planejamento territorial considerar soluções de ocupação ordenada e ambientalmente

Benigno Junior

Vereador - Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

responsável. A ZUS 2 apresenta-se, portanto, como a categoria mais adequada, pois mantém a proteção ambiental necessária, mas permite usos compatíveis com a expansão urbana controlada, diferentemente da ZIS 3, cujo foco é a habitação de interesse social em áreas com urbanização mais consolidada.

A reclassificação da área para ZUS 2 é, portanto, tecnicamente justificável e coerente com o mapeamento do entorno, favorecendo a continuidade do zoneamento proposto, a coerência territorial e a sustentabilidade ambiental da região. Essa adequação contribui para o equilíbrio entre conservação e desenvolvimento urbano, assegurando condições apropriadas para a implantação de usos compatíveis com a capacidade de suporte ambiental, especialmente em áreas sensíveis próximas a eixos estruturais como a BR-116.

Em síntese, a proposta de alteração de ZIS 3 para ZUS 2 assegura maior coerência técnica e ambiental ao mapeamento, refletindo a realidade física do terreno e a dinâmica territorial do entorno, ao mesmo tempo em que mantém a possibilidade de um desenvolvimento urbano sustentável, controlado e ambientalmente equilibrado para o setor da BR-116 em Messejana.


Vereador

Benigno Junior
Vereador - Republicanos