



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº 155 / 2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

“Altera os anexos 3.2 e 3.4 da Lei Complementar 49/2025, que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza, na forma que indica.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona Ambiental de Uso Sustentável 3 - ZUS 3, a área delimitada nas proximidades da Rua Porto Alegre e Rua Joaquim Manoel de Macedo, área do Trecho 1, e incluí-la na Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS 2, na forma do Anexo I desta Emenda.

Art. 2º Fica alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona Ambiental de Uso Sustentável 4 - ZUS 4), a área delimitada nas proximidades da Rua Cuiabá, bairro Henrique Jorge, área do Trecho 2, e incluí-la na Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS 2, na forma do Anexo I desta Emenda.

Art. 3º 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
Republicanos





CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I SITUAÇÃO EXISTENTE



SITUAÇÃO PROPOSTA





CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Descrição do Trecho 1 (art 1º) Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em três segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P1, de coordenada X 546081.341 e Y 9583970.966, e distância de 88.34m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 546160.854 e Y 9583932.467, e distância de 5.12m até o vértice P3; o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 546163.050 e Y 9583937.097, e distância de 36.48m até o vértice P4; AO LESTE: em cinco segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 546195.056 e Y 9583919.584, e distância de 29.88m até o vértice P5; o segundo segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 546193.528 e Y 9583889.745, e distância de 139.27m até o vértice P6; o terceiro segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 546143.197 e Y 9583759.890, e distância de 32.53m até o vértice P7; o quarto segmento partindo do vértice P7, de coordenada X 546138.381 e Y 9583727.722, e distância de 4.63m até o vértice P8; e o quinto segmento partindo do vértice P8, de coordenada X 546134.277 e Y 9583729.862, e distância de 4.47m até o vértice P9; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P9, de coordenada X 546132.908 e Y 9583725.608, e distância de 160.95m até o vértice P10; AO OESTE: em um único segmento partindo do vértice P10, de coordenada X 545991.040 e Y 9583801.624, e distância de 191.91m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.

Descrição do Trecho 2 (art. 2º)

Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO SUL: em três segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P1, de coordenada X 546081.341 e Y 9583970.966, e distância de 88.34m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 546160.854 e Y 9583932.467, e distância de 5.12m até o vértice P3; o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 546163.050 e Y 9583937.097, e distância de 36.48m até o vértice P4; AO LESTE: em dois segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 546195.056 e Y 9583919.584, e distância de 35.42m até o vértice V1; e o segundo segmento partindo do vértice V1, de coordenadas X 546200.789 e Y 9583954.429, e distância de 10.91m até o vértice V2; AO NORTE: em um único segmento partindo do vértice V2, de coordenada X 546206.480 e Y 9583963.738, e distância de 113.33m até o vértice V3; AO OESTE: em um único segmento partindo do vértice V3, de coordenada X 546106.593 e Y 9584017.276, e distância de 52.79m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área objeto desta análise localiza-se no bairro Henrique Jorge, nas imediações das vias Rua Joaquim Manoel de Macêdo, Rua Porto Alegre, Rua Cuiabá, Rua Professor Heribaldo Costa e Avenida Senador Fernando Távora, inserida em uma porção urbana de ocupação consolidada, caracterizada pelo predomínio de uso residencial, com presença de estabelecimentos comerciais, pequenos serviços e equipamentos de uso público e comunitário.

De acordo com o Plano Diretor Participativo vigente (Lei Complementar nº 69/2009), o terreno é classificado como Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), cuja diretriz principal é promover a requalificação urbanística e ambiental, a melhoria da infraestrutura e a intensificação do uso e ocupação do solo, de forma a incentivar o aproveitamento dos imóveis não utilizados e subutilizados, bem como aprimorar as condições de habitabilidade, mobilidade e acessibilidade local.

Contudo, no Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, o imóvel foi subdividido em dois trechos com classificações distintas:

- **Trecho 1:** mapeado como Zona Ambiental de Uso Sustentável 3 (ZUS 3);
Trecho 2: mapeado como Zona Ambiental de Uso Sustentável 4 (ZUS 4).

Essas categorias aplicam-se, respectivamente, a áreas com ocupações precárias em contextos de vulnerabilidade ambiental (ZUS 3) e a áreas com ausência de infraestrutura urbana instalada, demandando ações voltadas à recuperação ambiental (ZUS 4).

Todavia, as condições observadas em campo não evidenciam atributos ambientais significativos, fragilidades ecológicas relevantes ou vulnerabilidades socioambientais que justifiquem a manutenção das classificações propostas. O Trecho 1 apresenta ocupações parciais, com edificações de pequeno e médio porte e lotes demarcados, demonstrando processo de urbanização em consolidação e integração com o tecido urbano já estruturado no entorno. O Trecho 2, apesar de atualmente sem uso definido, não apresenta vegetação nativa relevante, corpos hídricos, declividades acentuadas ou quaisquer condicionantes ambientais que restrinjam usos urbanos sob diretrizes de sustentabilidade socioambiental.

O entorno imediato é composto predominantemente por zoneamentos urbanos consolidados, com infraestrutura instalada e diversidade de usos, reforçando que a área se insere em um contexto urbano estruturado e apto a receber novos processos de parcelamento e ocupação do solo.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Diante desse cenário, a **reclassificação dos Trechos 1 e 2 para Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2)** mostra-se tecnicamente mais adequada e coerente com a realidade territorial. A ZUS 2 tem como objetivo assegurar que o uso, a ocupação e os novos processos de parcelamento do solo ocorram de forma sustentável e condicionados à existência de infraestrutura urbana básica, com foco na conservação dos recursos naturais e na promoção da sustentabilidade socioambiental.

Essa classificação é compatível com as características verificadas na área, pois permitirá:

- O desenvolvimento urbano de forma ambientalmente responsável, alinhado à infraestrutura já existente;
- A orientação de novos parcelamentos e usos do solo com base em critérios de sustentabilidade e eficiência;
- A integração harmoniosa com o tecido urbano consolidado, evitando fragmentação e garantindo continuidade morfológica;
- A valorização dos recursos locais, assegurando que a expansão urbana ocorra sem comprometer a qualidade ambiental;
- A implementação de empreendimentos de interesse social, comunitário ou de serviços, de modo compatível com a capacidade de suporte ambiental do território.

Além disso, a designação como ZUS 2 estabelece um equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental, permitindo adensamento compatível, uso diversificado do solo e regularização fundiária em conformidade com a sustentabilidade socioambiental contemporânea.

Dessa forma, a proposta de zoneamento para **ZUS 2** preserva a coerência com as condições físicas e urbanas locais e reforça a adoção de práticas sustentáveis no processo de ordenamento territorial, contribuindo simultaneamente para a valorização social, ambiental e econômica da área.

Em síntese, a alteração da classificação dos trechos analisados para Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) é plenamente justificável, pois respeita o contexto físico, urbano e socioambiental local, promovendo um desenvolvimento equilibrado, sustentável e alinhado às diretrizes de planejamento urbano vigentes.

Vereador Benigno Junior
Republicanos