



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

161 / 2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49 /2025

“Altera os Anexos 3.2 e 3.3 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, 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 nas proximidades da Rua Cel. José Aurélio Câmara e Av. Eng. Luiz Vieira, bairro De Lurdes, e incluí-la na Macrozona do Ambiente Natural, na forma do Mapa do Anexo I.

§ 1º A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Uso Sustentável 2 -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 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
Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em três segmentos contínuos, confinando parte com imóveis com frente para a Avenida Eng. Luiz Vieira e parte com a Avenida Eng. Luiz Vieira, estando o primeiro segmento partindo do vértice P1, de coordenada X 558958.371 e Y 9587258.583, e distância de 105.11m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 559053.541 e Y 9587303.196, e distância de 47.95m até o vértice P3; e o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 559040.845 e Y 9587349.439, e distância de 55.85m até o vértice P4; AO LESTE, em três segmentos contínuos, confinando parte com terrenos com frente para a Av. Eng. Luiz Vieira e parte com terrenos com frente para a Rua Cel. José Aurélio Câmara, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 559094.448 e Y 9587365.125, e distância de 94.86m até o vértice P5; o segundo segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 559134.215 e Y 9587279.009, e distância de 75.35m até o vértice P6; e o terceiro segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 559067.558 e Y 9587243.868, e distância de 54.63m até o vértice P7; AO SUL: em um único segmento com a Rua Cel. José Aurélio Câmara, partindo do vértice P7, de coordenada X 559093.290 e Y 9587195.675, e distância de 98.84m até o vértice P8; AO OESTE: em um único segmento confinando com terrenos com frente para a Rua Cel. José Aurélio Câmara, partindo do vértice P8, de coordenada X 559004.096 e Y 9587153.084, e distância de 114.98m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise, localizada nas proximidades da Rua Cel. José Aurélio Câmara e da Avenida Engenheiro Luiz Vieira, encontra-se mapeada no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 069/2009) como Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro (ZIA–Praia do Futuro). Essa categoria abrange áreas que, em sua origem, apresentavam condições ambientais sensíveis ou impróprias à ocupação, marcadas por características naturais relevantes ou pela ocorrência de processos de ocupação ambientalmente inadequados. O objetivo da ZIA é disciplinar o uso e a ocupação do solo, buscando a recuperação ambiental e a integração equilibrada dessas áreas ao tecido urbano consolidado, garantindo a preservação dos recursos naturais e a qualidade ambiental da orla leste de Fortaleza.

A área em questão, entretanto, passou por expressiva transformação urbana nas últimas décadas, apresentando atualmente ocupação consolidada, com infraestrutura básica instalada, vias urbanizadas e usos diversificados. O território encontra-se inserido em um contexto de transição entre áreas residenciais e de uso misto, refletindo o dinamismo urbano característico da Praia do Futuro, região que vem passando por processos de valorização imobiliária e requalificação urbana. Essa nova configuração demonstra que o uso do solo na área já não reflete mais as condições que motivaram seu enquadramento original como zona de interesse ambiental.

Com a revisão proposta pelo Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, a área passou a ser mapeada como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3), voltada prioritariamente à Habitação de Interesse Social (HIS) e ao adensamento construtivo em vazios urbanos. Embora essa classificação tenha mérito social relevante, ela não traduz com precisão as características físicas, urbanísticas e funcionais do território analisado, nem sua vocação para usos múltiplos. A região apresenta infraestrutura consolidada e inserção estratégica, estando próxima de corredores viários estruturantes e de áreas com potencial de diversificação econômica, o que exige uma categoria de zoneamento mais equilibrada, capaz de conciliar ocupação urbana sustentável com flexibilidade de usos.

A adoção da ZIS 3, na prática, poderia restringir a diversidade funcional da área, ao direcioná-la quase exclusivamente à produção habitacional, desconsiderando a presença crescente de empreendimentos comerciais, de serviços e de pequeno porte industrial que vêm se consolidando no entorno. Além disso, a proximidade com zonas ambientalmente sensíveis, como os trechos da orla da Praia do Futuro e áreas com vegetação remanescente, reforça a necessidade de uma abordagem que una o desenvolvimento urba-



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

no ao uso racional dos recursos naturais, o que não se viabiliza plenamente dentro dos parâmetros da ZIS 3.

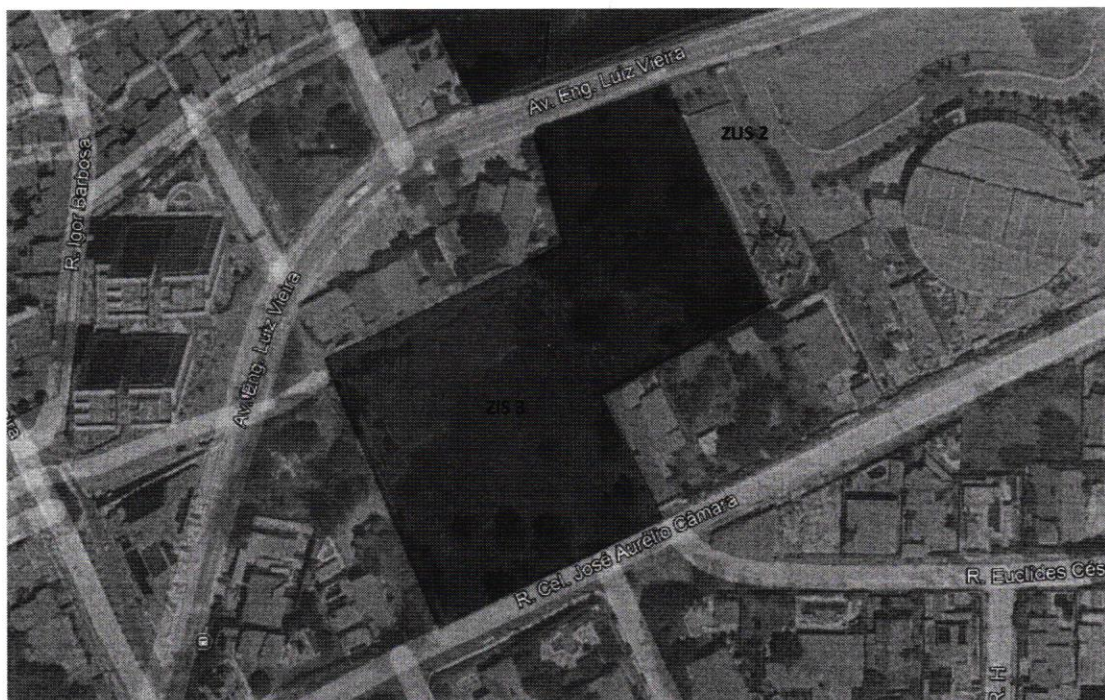


Figura 1: Zoneamento previsto no Projeto de Lei nº 49/2025

Nesse sentido, propõe-se que o perímetro seja reclassificado como Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2), em consonância com o mapeamento do entorno imediato. A ZUS 2 abrange áreas que já contam com infraestrutura instalada e diversidade de formas de ocupação, mas que requerem critérios específicos para assegurar o uso sustentável do solo, equilibrando atividades residenciais, comerciais e de serviços. Essa categoria permite parâmetros urbanísticos mais adequados à realidade local, favorecendo o adensamento controlado, a melhoria das condições de mobilidade e saneamento, e a implantação de novos empreendimentos compatíveis com o contexto ambiental e urbano existente.

A reclassificação proposta representa uma solução tecnicamente coerente e ambientalmente responsável, pois reconhece tanto as características ambientais ainda presentes nas proximidades, quanto o grau de urbanização já consolidado na área. A ZUS 2 permite conciliar o crescimento urbano sustentável, a valorização do território e a melhoria da qualidade de vida da população, estimulando o uso diversificado do solo e a integração harmônica entre as funções urbanas e ambientais.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Dessa forma, a alteração da classificação de ZIS 3 para ZUS 2 alinha-se às diretrizes do planejamento urbano contemporâneo, que prioriza a sustentabilidade, a multifuncionalidade e o equilíbrio territorial, promovendo uma ocupação racional e eficiente da região leste de Fortaleza. Trata-se de uma medida que assegura maior compatibilidade com o contexto urbano existente, fortalece a conectividade entre os bairros da Praia do Futuro e estimula a consolidação de um ambiente urbano mais equilibrado, produtivo e sustentável.

Vereador Benigno Junior
Republicanos