



252 / 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

“Altera os Anexos 3.3 e 3.5 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 3 - ZIS 3 na área delimitada nas proximidades da Rua Caubi e Rua Araken, e incluí-la na Zona de Qualificação 1 – ZOQ 1, na forma do Anexo I desta Emenda.

§ 1º A área delimitada no *caput* também deve ser excluída da Zona Especial de Interesse Social correspondente 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



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO OESTE: em um único segmento, partindo do vértice P1, de coordenada X 546872.082 e Y 9590642.308, e distância de 63.29m até o vértice P2; AO NORTE: em um único segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 546899.488 e Y 9590699.360, e distância de 76.45m até o vértice P3; AO LESTE: em um único segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 546968.961 e Y 9590667.447, e distância de 60.32m até o vértice P4; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 546944.579 e Y 9590612.273, e distância de 78.47m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.

Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO OESTE: em um único segmento, partindo do vértice P1, de coordenada X 546872.082 e Y 9590642.308, e distância de 63.29m até o vértice P2; AO NORTE: em um único segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 546899.488 e Y 9590699.360, e distância de 76.45m até o vértice P3; AO LESTE: em um único segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 546968.961 e Y 9590667.447, e distância de 60.32m até o vértice P4; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 546944.579 e Y 9590612.273, e distância de 78.47m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área localizada entre a Rua Domingos da Veiga, Rua Caubi e Rua Araken, no bairro Barra do Ceará, encontra-se atualmente classificada, no Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 69/2009), como Zona da Orla – Trecho I. Essa classificação busca orientar o ordenamento urbano em áreas próximas ao litoral, estabelecendo parâmetros voltados à preservação da paisagem, ao controle de adensamento e à harmonização entre usos urbanos e características naturais. No entanto, ao longo dos últimos anos, o trecho em análise passou por transformações significativas, resultando em uma ocupação consolidada, marcada pela presença de galpões, comércios, pequenos serviços e edificações.

No âmbito do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, a área foi reclassificada como Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1), zoneamento voltado ao incentivo da Habitação de Interesse Social por meio de parâmetros que ampliam o adensamento construtivo. Embora esta diretriz seja essencial para a promoção de moradia digna e bem localizada, a aplicação integral da ZIS 1 ao trecho em análise não reflete com precisão sua dinâmica atual. Trata-se de um território já consolidado em termos de uso e ocupação, com atividades comerciais e de serviços que desempenham papel relevante na economia local, além de apresentarem consolidação física que não sugere subutilização ou disponibilidade para projetos habitacionais de grande escala.

Nesse contexto, a proposta de enquadrar a área como Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1) apresenta maior aderência às condições reais do território. A ZOQ 1 é destinada a áreas urbanas que concentram densidade populacional expressiva, infraestrutura instalada, mas que demandam intervenções de qualificação urbana, reforço de equipamentos públicos e reorganização de usos, de forma a aprimorar o ambiente construído. Trata-se de um zoneamento que reconhece e respeita a diversidade funcional já existente, permitindo sua continuidade de maneira ordenada, ao mesmo tempo em que viabiliza melhorias no tecido urbano e maior integração das atividades ali desenvolvidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A realidade do entorno reforça essa necessidade de equilíbrio: o bairro Barra do Ceará apresenta intensa vitalidade urbana, com moradias consolidadas, comércio diversificado e serviços essenciais para o cotidiano dos moradores. Nesse ambiente, a ZOQ 1 surge como uma alternativa capaz de acolher a dinâmica já instalada, promovendo a compatibilização entre usos habitacionais, econômicos e comunitários. Essa flexibilidade evita conflitos entre funções urbanas e favorece a continuidade da vocação mista que caracteriza o trecho.

A adoção da ZOQ 1 também contribui para o alinhamento com o zoneamento já presente no entorno imediato, garantindo coerência territorial e favorecendo a implementação de políticas integradas de qualificação urbana. Além disso, esse enquadramento possibilita intervenções que aprimorem mobilidade local, infraestrutura urbana, condições de circulação e qualidade do espaço público, proporcionando benefícios diretos aos moradores e usuários da região.

A adequação para ZOQ 1, portanto, não tem como objetivo restringir potenciais usos habitacionais ou desconsiderar políticas de interesse social, mas sim estabelecer um zoneamento compatível com a realidade consolidada e com a função urbana que o bairro desempenha atualmente. Trata-se de permitir que o território continue a evoluir de forma equilibrada, oferecendo condições para o desenvolvimento de atividades econômicas, a permanência dos usos existentes e a qualificação global do ambiente urbano.

Portanto, a solicitação de alteração do zoneamento para Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1) representa uma medida tecnicamente fundamentada, capaz de promover maior coerência urbanística, assegurar a continuidade das atividades consolidadas e favorecer melhorias estruturais que contribuirão para o desenvolvimento ordenado e sustentável do bairro Barra do Ceará como um todo.


Vereador