



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

259 / 2025

"Altera os Anexos 3.2, 3.3 e 3.5 do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, na forma que indica".

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

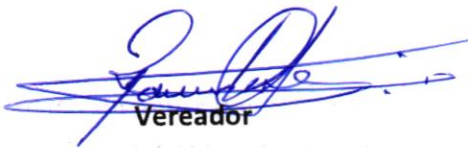
Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.3 – Macrozona do Ambiente Construído do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona de Interesse Social - ZIS 3 a área delimitada nas proximidades da Rua Nilo Firmeza, e incluí-la na Macrozona do Ambiente Natural, na forma do Anexo I desta Emenda.

§ 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 entra em vigor na data de sua publicação, sendo incorporada ao texto do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, observando as alterações ora dispostas.

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 NORTE: em três segmentos contínuos, partindo do vértice P1, de coordenada X 546606.113 e Y 9579112.789, com distância de 128.42m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 546711.819 e Y 9579039.858, e distância de 3.30m até o vértice P3; e o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 546713.582 e Y 9579042.646, e distância de 66.37m até o vértice P4; AO LESTE: em dois segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 546767.865 e Y 9579004.459, e distância de 2.92m até o vértice P5; o segundo segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 546766.971 e Y 9579001.683, e distância de 210.94m até o vértice P6; AO SUL: em dois segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 546621.937 e Y 9578848.519, e distância de 98.56m até o vértice P7; e o segundo segmento partindo do vértice P7, de coordenada X 546527.626 e Y 9578877.161, e distância de 20.11m até o vértice P8; AO OESTE: em quatro segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P8, de coordenada X 546522.137 e Y 9578896.511, e distância de 78.65m até o vértice P9; o segundo segmento partindo do vértice P9, de coordenada X 546543.481 e Y 9578972.215, e distância de 75.95m até o vértice P10; o terceiro segmento partindo do vértice P10, de coordenada X 546572.898 e Y 9579042.241, e distância de 9.68m até o vértice P11; e o quarto segmento partindo do vértice P11, de coordenada X 546564.603 e Y 9579047.239, e distância de 77.59m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área situada nas proximidades da Rua Nilo Firmeza, no bairro Mondubim, encontra-se atualmente classificada, no Plano Diretor de Fortaleza vigente (Lei Complementar nº 69/2009), como integrante da Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2). Essa classificação reflete a natureza do território, caracterizado por ocupação consolidada, presença de infraestrutura urbana e diversidade funcional, aspectos que demandam instrumentos urbanísticos capazes de orientar melhorias graduais, requalificação e compatibilização entre usos distintos. Trata-se de um trecho que apresenta vitalidade urbana, com estabelecimentos comerciais, serviços, moradias e pequenos equipamentos que se articulam de forma coerente com o tecido construído do bairro Mondubim, reforçando sua condição de área dinâmica e multifuncional.

Essa configuração evidencia que o território não se enquadra como espaço ocioso, subutilizado ou destinado exclusivamente à habitação de alta densidade, mas como uma área estratégica, cuja função urbana depende justamente da manutenção de uma lógica de uso sustentável, onde a coexistência de diferentes atividades complementa a rotina e as necessidades da população local. Assim, o zoneamento vigente contribui para preservar e estimular o equilíbrio entre moradia, comércio, serviços e infraestrutura, garantindo a continuidade da funcionalidade urbana que caracteriza a região.

Com a elaboração do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, no entanto, o trecho em análise passou a ser classificado como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3). Apesar de a ZIS 3 desempenhar papel relevante na promoção da Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas bem localizadas, sua aplicação, no caso específico desta área do Mondubim, não reflete adequadamente o perfil já consolidado do território, tampouco sua dinâmica socioespacial. O predomínio de usos mistos, aliado à presença de atividades econômicas estabelecidas e vias que desempenham papel importante na circulação local, indica que a priorização exclusiva da habitação de interesse social não dialogaria totalmente com a vocação existente.

A adoção da ZIS 3 implicaria, ainda, a redução da flexibilidade urbanística atualmente permitida, restringindo usos diversificados e limitando a evolução natural do tecido urbano. A imposição de um modelo urbanístico distinto daquele que hoje se verifica no local acabaria por comprometer o equilíbrio entre as funções urbanas, o que é contrário às diretrizes de sustentabilidade territorial.

Diante desse cenário, verifica-se que a classificação mais adequada ao trecho, considerando suas características morfológicas, funcionais e socioeconômicas, é a Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2). A ZUS 2 é destinada a áreas com infraestrutura consolidada, aptas a receber usos diversificados de forma equilibrada, conciliando ocupação urbana, gestão ambiental e racionalidade no uso dos recursos. Trata-se de um



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

zoneamento versátil, capaz de promover a coexistência de empreendimentos residenciais, atividades comerciais, serviços e usos institucionais sem comprometer a qualidade ambiental, a permeabilidade do solo ou a capacidade de suporte da infraestrutura existente.

Esse enquadramento é especialmente compatível com a realidade da área da Rua Nilo Firmeza, uma vez que permite a continuidade das dinâmicas já estabelecidas, ao mesmo tempo em que orienta seu desenvolvimento futuro sob uma lógica de sustentabilidade, equilíbrio e multifuncionalidade. A ZUS 2 estimula um uso do solo mais racional, possibilita melhorias na paisagem urbana e favorece a implementação de projetos que dialoguem com as demandas sociais e econômicas da região, sem induzir transformações abruptas ou incompatíveis com sua estrutura consolidada.

A flexibilização proporcionada pela ZUS 2 também cria condições para que a área se desenvolva respeitando sua vocação local. O zoneamento possibilita a manutenção de pequenos comércios, a instalação de novos serviços, a criação de centralidades de proximidade e o aprimoramento da infraestrutura urbana, além de permitir que projetos habitacionais sejam implementados sem obrigar o território a adotar um padrão de adensamento ou um uso exclusivo. Dessa forma, a ZUS 2 consolida um modelo de cidade que valoriza a diversidade de usos, a eficiência da ocupação e o atendimento equilibrado às necessidades da população.

Assim, ao contrário do que ocorreria com a aplicação do zoneamento ZIS 3, a adoção da ZUS 2 não restringe o potencial do território, mas o amplia de forma sustentável, garantindo que a área possa evoluir sem perder suas características essenciais. Trata-se de uma medida que reforça os princípios de planejamento urbano contemporâneo, voltados à criação de cidades mais resilientes, mistas, sustentáveis e socialmente integradas.

Portanto, a solicitação para que o trecho se enquadre como Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) representa a alternativa mais coerente com o desenvolvimento urbano observado no entorno, com sua morfologia consolidada, com suas necessidades funcionais e com os objetivos de promover uma cidade equilibrada e sustentável. Em síntese, a ZUS 2 se apresenta como o zoneamento mais adequado para garantir a manutenção das dinâmicas urbanas existentes, possibilitar novos usos de forma responsável e promover a qualificação gradual do ambiente urbano, alinhando-se plenamente às diretrizes estabelecidas no processo de revisão do Plano Diretor de Fortaleza.



Vereador