



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

260 / 2025

EMENDA MODIFICATIVA Nº \_\_\_\_\_

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49 /2025

“Altera os anexos 3.3, 3.4 e 3.5 da Lei Complementar 49/2025, que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável do Município de Fortaleza, na forma que indica.”

### A CAMÂMRA 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 Av. Dioguinho e Rua Alberto Monteiro, Praia do Futuro, e incluí-la na Macrozona das Centralidades Urbanas, na forma do Anexo I desta Emenda.

**§ 1º:** A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Centralidade Orla 7 - Praia do Futuro (ZCO 7), ficando alterado o Anexo 3.4 – Macrozona das Centralidades Urbanas, 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### ANEXO I SITUAÇÃO EXISTENTE



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em um único segmento contínuo, partindo do vértice P1, de coordenada X 562089.589 e Y 9583535.211, e distância de 57.37m até o vértice P2; AO LESTE: em um único segmento contínuo, partindo do vértice P2, de coordenada X 562141.672 e Y 9583559.273, e distância de 60.13m até o vértice P3; AO SUL: em um único segmento contínuo, partindo do vértice P3, de coordenada X 562167.663 e Y 9583505.055, e distância de 117.44m até o vértice P4; AO OESTE: em três segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 562062.996 e Y 9583451.794, e distância de 49.83m até o vértice P5; o segundo segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 562041.348 e Y 9583496.679, e distância de 59.20m até o vértice P6; e terceiro segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 562092.877 e Y 9583525.814, e distância de 9.96m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA**

### **JUSTIFICATIVA**

A área em análise está localizada nas proximidades da Avenida Dioginho e Rua Alberto Monteiro, no bairro Praia do Futuro, em uma região de grande relevância estratégica para o desenvolvimento urbano e tecnológico de Fortaleza.

De acordo com o Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 69/2009), a área está inserida na Zona da Orla – Trecho VII, que reconhece o valor ambiental, paisagístico e urbano das áreas contíguas à faixa de praia, buscando o equilíbrio entre preservação e ocupação ordenada. Entretanto, o Projeto de Lei Complementar nº 49/2025 propõe a reclassificação do terreno como Zona de Interesse Social 3 (ZIS 3), voltada prioritariamente à Habitação de Interesse Social (HIS) e à regularização fundiária de áreas urbanas.

Todavia, a classificação como ZIS 3 não reflete adequadamente a realidade e o potencial urbano e econômico do trecho analisado. Trata-se de uma área que tem apresentado condições físicas e localização favoráveis para usos mais diversificados, compatíveis com o papel estratégico que a Praia do Futuro vem assumindo no cenário metropolitano e nacional.

Nas últimas décadas, a Praia do Futuro consolidou-se como um território de inovação e conectividade digital, impulsionado pela presença de cabos submarinos de fibra óptica que interligam Fortaleza a diversas partes do mundo, tornando a cidade um dos principais pontos de conexão de dados das Américas. Essa infraestrutura de alta complexidade vem atraindo investimentos tecnológicos de grande porte, como data centers e empreendimentos ligados à economia digital, que exigem terrenos bem localizados e compatíveis com parâmetros urbanísticos adequados.

Nesse contexto, o enquadramento da área como ZIS 3 limitaria severamente o potencial de aproveitamento urbano e econômico do solo, restringindo a implantação de atividades estratégicas e desestimulando o aproveitamento racional de uma área com alto valor locacional. A proposta de classificação como Zona de Centralidade Orla 7 (ZCO 7) se mostra, portanto, mais condizente com as condições reais e a vocação contemporânea do território, permitindo o uso misto e a integração equilibrada entre atividades residenciais, comerciais, tecnológicas e turísticas.

A ZCO 7, já presente nas áreas confinantes, representa uma zona de transição entre o ambiente urbano e a faixa de praia, que busca compatibilizar a preservação dos atributos naturais com o estímulo a empreendimentos sustentáveis e inovadores. Esse zoneamento valoriza o solo urbano, promove a diversificação de usos e cria condições



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

adequadas para o surgimento de equipamentos estruturantes, como centros tecnológicos, serviços de apoio à inovação, áreas de lazer e infraestrutura comunitária qualificada.

Assim, a alteração de ZIS 3 para ZCO 7 contribui para evitar o congelamento desnecessário de uma área de alto potencial urbano, viabilizando uma ocupação planejada, moderna e economicamente dinâmica, em consonância com as diretrizes de crescimento sustentável e inovação tecnológica previstas no Plano Fortaleza 2040. O novo enquadramento permitirá que a região avance como um território multifuncional, integrando moradia, tecnologia, turismo e serviços de forma equilibrada, reforçando o papel de Fortaleza como cidade global de inovação e conectividade.

  
Vereador