



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

0096 / 2025

EMENDA MODIFICATIVA Nº _____

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

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

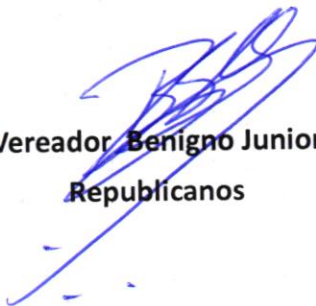
A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

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 das ruas Rua Prof. Lino Encarnação, Rua General Bernardo Figueiredo, Rua Pe. De Queirós e Av. Jovita Feitosa, bairro Parquelândia, e incluí-la na Zona de Intensificação 2 – ZIN 2, na forma do Anexo I desta Emenda.

Paragrafo único: 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 Especias do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e revogam-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 PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO NORTE: em um único segmento com a Avenida Jovita Feitosa, partindo do vértice P1, de coordenada X 548781.631 e Y 9586509.884, e distância de 77.37m até o vértice P2; AO LESTE: em um único segmento, confinando parte com imóvel com frente para a Avenida Jovita Feitosa e parte com imóvel com frente para a Rua General Bernardo Figueiredo, partindo do vértice P2, de coordenada X 548857.528 e Y 9586524.897, e distância de 67.90m até o vértice P3; AO SUL: em um único segmento com a Rua General Bernardo Figueiredo, partindo do vértice P3, de coordenada X 548871.590 e Y 9586458.467, e distância de 75.19m até o vértice P4; AO OESTE: em um único segmento com a Rua Prof. Lino Encarnação, partindo do vértice P4, de coordenada X 548797.849 e Y 9586443.760, e distância de 68.08m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise está localizada nas proximidades da Avenida Jovita Feitosa, em uma região urbana consolidada e de grande relevância estrutural para a cidade de Fortaleza, caracterizada pela boa oferta de infraestrutura urbana, presença de equipamentos públicos e privados, e forte integração com o sistema viário principal, que conecta diversos bairros da zona oeste da cidade. Trata-se de um trecho de ocupação consolidada, com predominância de usos residenciais e comerciais, inserido em um contexto urbano dinâmico, com alta acessibilidade e disponibilidade de serviços essenciais.

No Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 069/2009), o terreno está mapeado como Zona de Ocupação Preferencial (ZOP), categoria que abrange áreas com infraestrutura e serviços urbanos disponíveis, presença de imóveis não utilizados ou subutilizados, e potencial para intensificação e dinamização do uso do solo. O objetivo da ZOP é estimular o aproveitamento racional da infraestrutura instalada, promovendo o adensamento construtivo e populacional de forma ordenada e sustentável, além de fortalecer as centralidades urbanas existentes.

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), cujo foco é direcionar o uso do solo para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), visando a ocupação de vazios urbanos com moradias destinadas à população de baixa renda. Embora essa diretriz tenha um papel social relevante, essa classificação não reflete adequadamente a vocação urbana e funcional da área, que apresenta alta valorização imobiliária, diversidade de usos e infraestrutura consolidada, além de se inserir em um contexto de adensamento já em curso.

A aplicação da categoria ZIS 3 neste trecho poderia limitar a flexibilidade de uso e o potencial construtivo, restringindo o desenvolvimento de atividades econômicas, comerciais e de serviços que hoje se mostram fundamentais para a vitalidade urbana da região. Além disso, o zoneamento proposto não dialoga com o mapeamento do entorno imediato, predominantemente classificado como Zona de Intensificação do Ambiente Construído 2 (ZIN 2), o que indica uma diretriz urbanística voltada à intensificação do uso do solo de forma equilibrada e compatível com a capacidade da infraestrutura instalada.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A Zona de Intensificação do Ambiente Construído (ZIN) abrange porções do território urbano com baixos níveis de vulnerabilidade ambiental e com infraestrutura adequada, onde se busca estimular o adensamento construtivo e populacional, desde que respeitados os limites e a capacidade dos sistemas urbanos existentes, como mobilidade, drenagem, saneamento e energia. A ZIN 2, em particular, corresponde a áreas com adensamento consolidado ou em consolidação, boa oferta de transporte público e presença de serviços e comércio diversificados, o que se alinha de forma precisa às características do terreno em questão.

A reclassificação da área para ZIN 2 é, portanto, tecnicamente justificada e coerente com a realidade urbana local, permitindo melhor aproveitamento do potencial construtivo, diversificação de usos e integração com o tecido urbano consolidado. Essa mudança favorece o surgimento de empreendimentos de uso misto, combinando habitação, comércio e serviços, e estimula o adensamento qualificado, com maior densidade populacional em áreas com infraestrutura já existente, reduzindo a pressão sobre zonas periféricas ainda em consolidação.

Além disso, a ZIN 2 possibilita parâmetros construtivos mais adequados ao contexto urbano central, incentivando a verticalização moderada e o adensamento orientado ao transporte, aspectos fundamentais para a eficiência da mobilidade urbana e para a sustentabilidade ambiental da cidade. Essa abordagem está em consonância com as diretrizes do Plano Fortaleza 2040, que propõe otimizar o uso do solo urbano, promover a mistura de usos e fortalecer as centralidades ao longo dos principais eixos estruturais.

Portanto, a proposta de alteração de ZIS 3 para ZIN 2 representa uma adequação técnica e estratégica ao contexto territorial e urbano da Avenida Jovita Feitosa, assegurando maior coerência com o zoneamento do entorno, valorização da infraestrutura instalada e promoção de um desenvolvimento urbano sustentável e integrado. A nova classificação permitirá maior diversidade de usos, melhor aproveitamento dos imóveis subutilizados e atração de novos investimentos, fortalecendo a área como uma centralidade urbana dinâmica, acessível e multifuncional no contexto de Fortaleza.


Vereador Benigno Junior
Republicanos