



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2025

258 / 2025

“Altera os Anexos 3.3 3.4 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, e incluí-la na Macrozona de Centralidades Urbanas, na forma do Anexo I desta Emenda.

§ 1º A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Centralidade de Eixo – ZCE 1, 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 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 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 NORTE: em um único segmento, partindo do vértice P1, de coordenada X 557291.355 e Y 9586591.428, e distância de 58.48m até o vértice P2; AO LESTE: em cinco segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 557347.916 e Y 9586576.583, e distância de 42.65m até o vértice P3; o segundo segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 557324.452 e Y 9586540.967, e distância de 1.14m até o vértice P4; o terceiro segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 557323.324 e Y 9586541.129, e distância de 15.57m até o vértice P5; o quarto segmento partindo do vértice P5, de coordenada X 557319.348 e Y 9586526.073, e distância de 7.69m até o vértice P6; o quinto segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 557311.795 e Y 9586527.543, e distância de 29.53m até o vértice P7; AO SUL: em um único segmento partindo do vértice P7, de coordenada X 557302.722 e Y 9586499.447, e distância de 28.93m até o vértice P8; AO LESTE: em três segmentos contínuos, estando o primeiro segmento partindo do vértice P8, de coordenada X 557275.206 e Y 9586508.378, e distância de 46.74m até o vértice P9; o segundo segmento partindo do vértice P9, de coordenada X 557299.900 e Y 9586548.064, e distância de 29.83 até o vértice P10; e o terceiro segmento partindo do vértice P10, de coordenada X 557271.508 e Y 9586557.226, e distância de 39.54m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A área em análise, situada nas proximidades da Avenida Engenheiro Santana Júnior e da Avenida Santos Dumont, encontra-se atualmente classificada no Plano Diretor vigente como Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2). No entanto, no Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, o terreno passou a ser proposto como Zona Especial de Interesse Social 3 (ZIS 3), direcionada à promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) em vazios urbanos localizados na Macrozona do Ambiente Construído. A proposta busca incentivar empreendimentos habitacionais adequados e bem localizados, assegurando qualidade de vida e acesso à moradia digna.

Ainda que a diretriz de promoção da HIS seja altamente relevante para o desenvolvimento urbano inclusivo, entende-se que o trecho em questão apresenta características morfológicas, funcionais e socioeconômicas que demandam um zoneamento mais compatível com a dinâmica consolidada do bairro Papicu. A área se situa em um dos principais polos de centralidade da cidade, marcada por intensa oferta de serviços, comércio diversificado, equipamentos urbanos estruturantes e conexões viárias estratégicas que garantem acessibilidade intraurbana robusta.

Nesse contexto, o mapeamento como ZIS 3, embora meritório, tende a restringir o potencial multifuncional da região, limitando a diversidade de usos que caracteriza o entorno imediato. A vocação urbana consolidada aponta para um uso predominantemente misto, com forte presença de atividades econômicas e serviços de média e alta complexidade, além de empreendimentos habitacionais já integrados à lógica do eixo. Assim, o zoneamento proposto no PL pode resultar em um congelamento funcional do território, desconsiderando seu papel estratégico no sistema urbano de Fortaleza.

Verifica-se que o entorno da área já se encontra amplamente mapeado como Zona de Centralidade Eixo 1 (ZCE 1), categoria destinada às porções do território influenciadas por eixos estruturantes com infraestrutura, serviços urbanos e acessibilidade consolidada, baixa vulnerabilidade ambiental, elevada atratividade econômica e diversificação de atividades econômicas voltadas ao comércio e aos serviços. Este zoneamento reflete fielmente a realidade urbana deste trecho do Papicu, que já apresenta saturação pontual em determinados horários e elevado dinamismo funcional ao longo do dia.

Nesse sentido, solicita-se que a área seja reclassificada para ZCE 1, garantindo coerência com o padrão urbanístico consolidado e assegurando que o território acompanhe as diretrizes de planejamento aplicadas a todo o seu entorno. Essa classificação permite a coexistência equilibrada de usos habitacionais, comerciais e de serviços, possibilitando que a região continue exercendo sua função como polo de centralidade urbana, conforme já se verifica na prática.

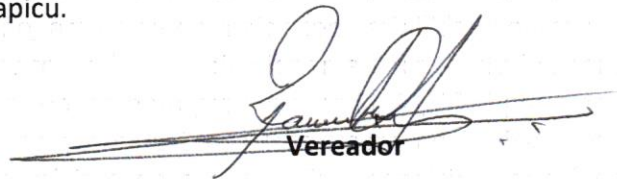


CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A adoção da ZCE 1 favorece, ainda, a sustentabilidade econômica do território, ao permitir que novos empreendimentos de múltiplos usos possam ser implantados com parâmetros urbanísticos ajustados à capacidade instalada da infraestrutura existente. Além disso, reforça-se o princípio da cidade compacta, aumentando a eficiência no uso do solo, reduzindo a necessidade de longos deslocamentos diários e ampliando as oportunidades de emprego e serviços no próprio bairro.

A classificação como ZCE 1 também contribui para evitar rupturas na lógica urbana do entorno, assegurando maior compatibilidade entre novos empreendimentos e o tecido já consolidado. Ao direcionar a área exclusivamente para Habitação de Interesse Social, o zoneamento proposto no PL 49/2025 pode não refletir plenamente a diversidade de usos que caracteriza esse trecho do Papicu, onde coexistem atividades residenciais, comerciais e de serviços. Essa condição poderá gerar um descompasso entre a regulação urbanística e a dinâmica multifuncional já presente na região, reduzindo a flexibilidade necessária para que o território responda de forma equilibrada às demandas atuais e futuras.

Por fim, ressalta-se que o enquadramento como ZCE 1 permitirá que o território continue desempenhando seu papel de centralidade regional, com condições adequadas para receber empreendimentos residenciais, inclusive de interesse social, quando compatíveis, atividades comerciais e serviços de múltiplas escalas. Dessa forma, promove-se um desenvolvimento urbano equilibrado, sustentável e alinhado ao padrão consolidado, garantindo que a área se mantenha integrada à dinâmica econômica, social e funcional do Papicu.



Vereador