



EMENDA MODIFICATIVA Nº ____/2025 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0049/2025.

0129-2025

Modifica, sucessivamente, os Anexos 3.5, 3.3 e 3.2 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, conforme poligonais georreferenciadas.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.5 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para excluir da Zona Especial de Interesse Social do tipo 3 (ZEIS-3) as partes das poligonais delimitadas pelas descrições georreferenciadas constantes dos parágrafos deste artigo, mantendo-se inalteradas as demais delimitações previstas no referido Anexo.

§ 1º A poligonal é delimitada por vértices em Coordenadas UTM, Zona 24S, Datum SIRGAS 2000. O perímetro inicia-se no V1, coordenadas E 548.054,039 m e N 9.580.331,708 m, na Rua Francisco Gricélio. Segue por esta no sentido Leste, compreendendo o V2 coordenadas E 548.126,423 m e N 9.580.309,281 m, até encontrar o V3, coordenadas E 548.150,510 m e N 9.580.302,595 m. Segue no sentido Norte, na Rua Leon Gradwohl, até encontrar o V4, coordenadas E 548.180,692 m e N 9.580.397,984 m. Segue no sentido Oeste, até encontrar o V5, coordenadas E 548.084,434 m e N 9.580.427,669 m. Segue no sentido Sul, até encontrar o V1 (ponto inicial), coordenadas E 548.054,039 m e N 9.580.331,708 m, totalizando uma área de 1,01 ha.

§ 2º A poligonal é delimitada por vértices em Coordenadas UTM Zona 24S, Datum SIRGAS 2000. O perímetro inicia-se na rua Francisco Glicério, no vértice V1 coordenadas E 547.918,465 m e N 9.580.360,071 m. Deste segue no sentido Leste, compreendendo os vértices, V2 coordenadas E 548.050,030 m e N 9.580.319,047 m, V3 coordenadas E 548.121,870 m e N 9.580.297,538 m. Deste segue no sentido Sul, até o vértice V4 coordenadas E 548.111,342 m e N 9.580.270,379 m, V5 coordenadas E 548.144,347 m e N 9.580.258,704 m, localizado na rua R. Leon Gradwohl, V6 coordenadas E 548.111,130 m e N 9.580.196,254 m. Deste segue no sentido Oeste, até o vértice V7 coordenadas E 548.034,820 m e N 9.580.220,272 m. Segue no sentido Sul, até o vértice V8, localizado na rua Rosa Cruz, coordenadas E 548.006,273 m e N 9.580.125,477 m. Segue no sentido Oeste, até o vértice V9 coordenadas E 547.855,432 m e N 9.580.169,914 m. Deste segue no sentido Nordeste, compreendendo os vértices, V10 coordenadas E 547.889,215 m e N 9.580.289,460 m, V11 coordenadas E 547.920,577 m e N 9.580.281,698 m, V12 coordenadas E 547.928,650 m e N 9.580.318,152 m, V13 coordenadas E 547.910,519 m e N 9.580.322,126 m. Segue no Sentido Norte, até encontrar o V1 (ponto inicial) coordenadas E 547.918,465 m e N 9.580.360,071 m, totalizando uma área de 3,79 ha.



CÂMARA DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR RONALDO MARTINS

Art. 2º Fica alterado o Anexo 3.3 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para excluir da Zona de Interesse Social do tipo 3 (ZIS-3) as partes das poligonais descritas no art. 1º desta Emenda, mantendo-se inalteradas as demais delimitações constantes do referido Anexo, observado o sistema de referência geodésico.

Art. 3º Fica alterado o Anexo 3.2 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para excluir da Zona Ambiental de Uso Sustentável do tipo 2 (ZUS-2); as partes das poligonais delimitadas pelas descrições georreferenciadas constantes dos parágrafos deste artigo, mantendo-se inalteradas as demais delimitações previstas no referido Anexo.

§ 1º A poligonal é delimitada por vértices em Coordenadas UTM Zona 24S, Datum SIRGAS 2000. O perímetro inicia-se na rua Francisco Glicério, no vértice V1 coordenadas E 547.913,012 m e N 9.580.357,478 m, continua até o vértice V2 coordenadas E 547.917,482 m e N 9.580.355,376 m. Segue no sentido Sul, compreendendo os vértices V3 coordenadas E 547.910,519 m e N 9.580.322,126 m, V4 coordenadas E 547.928,650 m e N 9.580.318,152 m, V5 coordenadas E 547.920,577 m e N 9.580.281,698 m. Segue no sentido Oeste, até encontrar o vértice V6 com coordenadas E 547.892,744 m e N 9.580.288,587 m. Deste segue no sentido Norte, até encontrar o V1 (ponto inicial) coordenadas E 547.913,012 m e N 9.580.357,478 m, totalizando uma área de 0,12 ha.

§ 2º A poligonal é delimitada por vértices em Coordenadas UTM Zona 24S, Datum SIRGAS 2000. O perímetro inicia-se na rua Leon Gradwohl, no vértice V1 coordenadas E 548.144,617 m e N 9.580.248,573 m. Segue no sentido Sul, compreendendo os vértices V2 coordenadas E 548.121,005 m e N 9.580.197,709 m, V3 coordenadas E 548.073,524 m e N 9.580.100,245 m, localizado entre a rua Leon Gradwohl com rua Rosa Cruz. Segue no sentido Oeste, na rua Rosa Cruz, até encontrar o vértice V4 coordenadas E 548.004,670 m e N 9.580.120,256 m, deste segue no sentido Norte, compreendendo os vértices V5 coordenadas E 548.006,273 m e N 9.580.125,477 m, V6 coordenadas E 548.034,820 m e N 9.580.220,272 m. Segue no sentido Leste, até encontrar o vértice V7 coordenadas E 548.111,130 m e N 9.580.196,254 m. Deste segue no sentido Norte, até o vértice V8 coordenadas E 548.140,090 m e N 9.580.250,702 m. Segue no sentido Leste, até encontrar o V1 (ponto inicial) coordenadas E 548.144,617 m e N 9.580.248,573 m, totalizando uma área 0,87 ha.

Art. 4º Fica alterado o Anexo 3.3 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para incluir as poligonais descritas nos artigos 1º e 3º desta Emenda como integrantes da Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1), nos termos do art. 379 e seguintes do PDPS/2025, observado o sistema de referência geodésico e as poligonais definidas.

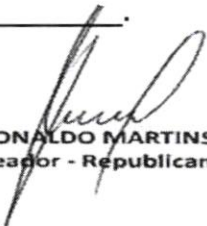


CÂMARA DE
FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR RONALDO MARTINS

Art. 5º. Esta emenda, após aprovada, será incorporada ao texto do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, _____
DE _____ DE _____.


RONALDO MARTINS
Vereador - Republicanos

DEPTO. LEGISLATIVO
RECEBIDO

12 NOV 2025

1609, Nº de Fls



Servidor



JUSTIFICATIVA

A presente Emenda modificativa tem por objetivo corrigir distorção técnica e normativa identificada nos Anexos 3.5 e 3.3 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, que institui o Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza, propondo a alteração para excluir as poligonais descritas das classificações ZEIS-3 e ZIS-3, por não se enquadrar nos critérios e objetivos legais que regem tal tipologia de zona especial e, na sequência, propõe incluir as mesmas poligonais na Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1), integrante da Macrozona do Ambiente Construído (MAC), conforme mapa e coordenadas georreferenciadas.

Tal pedido fundamenta-se nos aspectos técnicos e urbanísticos das áreas objeto desta proposta, pois não se enquadram nas características previstas nos arts. 546 a 560 do Projeto de Lei Complementar, que define que as ZEIS 3 como áreas dotadas de infraestrutura, com concentração de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, voltadas à provisão de empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial para famílias de baixa renda e demandas de reassentamento oriundas de ZEIS 1.

Acrescenta-se, ainda, o fato dessa área ser plenamente parcelada, integrante do bairro Maraponga, dotada de infraestrutura urbana essencial e livre de qualquer embaraço jurídico ou registral.

Além disso, o local se encontra adimplente com as obrigações tributárias municipais e possui titularidade e posse legítimas e pacíficas, refletindo situação consolidada de domínio privado, ou seja, tais características afastam a hipótese de enquadramento como Zona Especial de Interesse Social do tipo 3 (ZEIS-3), a qual, segundo o próprio texto da minuta do PDPS/2025 (art. 557), **destina-se a porções do território compostas por terrenos não edificadas, subutilizados ou ociosos, voltadas à provisão de empreendimentos habitacionais de interesse social.**



CÂMARA DE FORTALEZA

GABINETE DO VEREADOR RONALDO MARTINS

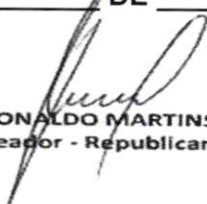
Outrossim, a simples vacância momentânea de um imóvel não caracteriza, por si só, o "vazio urbano" passível de enquadramento como ZEIS. Dessa forma, a imposição da categoria ZEIS 3 na referida localidade não encontra amparo nos pressupostos do art. 559 do projeto de lei, que delimita o caráter e a função social específica dessas zonas. Ao contrário, a manutenção dessa classificação em terrenos particulares parcelados e com destinação encaminhada pode desvirtuar o instrumento de política urbana, comprometendo a efetividade da habitação de interesse social e o planejamento racional do território municipal.

A exclusão dessa classificação, portanto, busca preservar a coerência técnica e jurídica do Plano Diretor, garantindo que as ZEIS 3 sejam destinadas efetivamente a áreas que cumpram os requisitos legais, onde haja potencial real para implantação de programas habitacionais de interesse social e atendimento às demandas das famílias de baixa renda.

Assim, a presente emenda corrige uma incongruência técnica e reafirma os princípios da função social da cidade e da propriedade, em consonância com os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), assegurando que a política de habitação de interesse social seja implementada de forma justa, eficiente e territorialmente adequada.

Diante de todo o exposto, requer-se o acolhimento e aprovação desta Emenda, a fim de alterar, sucessivamente, os Anexos 3.5, 3.3 e 3.2 do PLC 0049/2025 para excluir as poligonais descritas das classificações ZEIS-3 e ZIS-3, e, na sequência, alterar o Anexo 3.3 para incluí-las na Zona de Qualificação do Ambiente Construído 1 (ZOQ 1), integrante da Macrozona do Ambiente Construído (MAC), conforme poligonais georreferenciadas já apresentadas.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
_____ DE _____ DE _____.


RONALDO MARTINS
Vereador - Republicanos