



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

Modifica o Anexo 3.2, do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2005, para excluir as poligonais descritas no parágrafo único do artigo 1º da classificação de Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2); e, na sequência, modifica o Anexo 3.4, para incluí-las como Zona de Centralidade Eixo 2 (ZCE 2), conforme as mesmas poligonais georreferenciadas.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 3.2 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para excluir da classificação de Zona de Uso Sustentável 2 (ZUS 2) a área integrante nas poligonais delimitadas pelas descrições georreferenciadas constantes no parágrafo único deste artigo, mantendo-se inalteradas as demais delimitações previstas no referido Anexo.

Parágrafo único. A poligonal é delimitada por vértices em Coordenadas UTM, Zona 24S, Datum SIRGAS 2000. O perímetro inicia-se no vértice V01, localizado no encontra da Av. Alberto Craveiro, de coordenadas E 553.681,122 m e N 553.717,492 m. Segue no sentido Nordeste, compreendendo os vértices V02, de coordenadas E 553.717,492 m e N 9.581.695,968 m; ao vértice V03, com coordenadas E 553.717,288 m e N 9.581.697,711 m; ao vértice V04, com coordenadas E 553.717,268 m e N 9.581.698,157 m; ao vértice V05, de coordenadas E 553.717,252 m e N 9.581.698,409 m; ao vértice V06, com coordenadas E 553.717,237 m e N 9.581.698,653 m; ao vértice V07, de coordenadas E 553.717,190 m e N 9.581.699,496 m; ao vértice V08, com coordenadas E 553.717,151 m e N 9.581.700,441 m; ao vértice V09, de coordenadas E 553.717,129 m e N 9.581.701,353 m; ao vértice V10, com coordenadas E 553.717,159 m e N 9.581.703,621 m; ao vértice V11, de coordenadas E 553.717,207 m e N 9.581.704,574 m; ao vértice V12, de coordenadas E 553.717,930 m e N 9.581.709,765 m; ao vértice V13, com coordenadas E 553.718,137 m e N 9.581.710,663 m; ao vértice V14, com coordenadas E 553.719,565 m e N 9.581.715,197 m; ao vértice V15, com coordenadas E 553.719,649 m e N 9.581.715,404 m; ao vértice V16, com coordenadas E 553.719,720 m e N 9.581.715,654 m; ao vértice V17, de coordenadas E 553.720,002 m e N 9.581.716,595 m; ao vértice V18, com coordenadas E 553.720,258 m e N 9.581.717,399 m; ao vértice V19, de coordenadas E 553.720,470 m e N



CÂMARA DE FORTALEZA

9.581.718,041	m;	ao vértice V20,	com coordenadas E	553.720,636	m e N
9.581.718,523	m;	ao vértice V21,	de coordenadas E	553.721,096	m e N
9.581.719,746	m;	ao vértice V22,	com coordenadas E	553.721,025	m e N
9.581.721,878	m;	ao vértice V23,	com coordenadas E	553.721,089	m e N
9.581.722,470	m;	ao vértice V24,	com coordenadas E	553.722,555	m e N
9.581.729,004	m;	ao vértice V25,	com coordenadas E	553.722,743	m e N
9.581.729,549	m;	ao vértice V26,	com coordenadas E	553.722,756	m e N
9.581.729,586	m;	ao vértice V27,	de coordenadas E	553.722,860	m e N
9.581.729,886	m;	ao vértice V28,	com coordenadas E	553.722,953	m e N
9.581.730,178	m;	ao vértice V29,	de coordenadas E	553.724,469	m e N
9.581.734,000	m;	ao vértice V30,	com coordenadas E	553.724,674	m e N
9.581.734,428	m;	ao vértice V31,	de coordenadas E	553.724,842	m e N
9.581.734,792	m;	ao vértice V32,	com coordenadas E	553.725,200	m e N
9.581.735,538	m;	ao vértice V33,	com coordenadas E	553.725,443	m e N
9.581.736,028	m;	ao vértice V34,	de coordenadas E	553.727,465	m e N
9.581.739,496	m;	ao vértice V35,	com coordenadas E	553.727,798	m e N
9.581.739,990	m;	ao vértice V36,	com coordenadas E	553.728,637	m e N
9.581.741,167	m;	ao vértice V37,	de coordenadas E	553.729,055	m e N
9.581.741,726	m;	ao vértice V38,	de coordenadas E	553.729,702	m e N
9.581.742,558	m;	ao vértice V39,	com coordenadas E	553.730,153	m e N
9.581.743,118	m;	ao vértice V40,	com coordenadas E	553.735,204	m e N
9.581.748,062	m;	ao vértice V41,	com coordenadas E	553.735,817	m e N
9.581.748,535	m;	ao vértice V42,	de coordenadas E	553.739,287	m e N
9.581.750,844	m;	ao vértice V43,	com coordenadas E	553.740,085	m e N
9.581.751,298	m;	ao vértice V44,	de coordenadas E	553.741,125	m e N
9.581.751,844	m;	ao vértice V45,	de coordenadas E	553.742,223	m e N
9.581.752,524	m;	ao vértice V46,	com coordenadas E	553.742,782	m e N
9.581.752,846	m;	ao vértice V47,	de coordenadas E	553.743,862	m e N
9.581.753,440	m;	ao vértice V48,	com coordenadas E	553.744,556	m e N
9.581.753,803	m;	ao vértice V49,	com coordenadas E	553.746,545	m e N
9.581.754,752	m;	ao vértice V50,	com coordenadas E	553.747,017	m e N
9.581.754,956	m;	ao vértice V51,	com coordenadas E	553.748,294	m e N
9.581.755,475	m;	ao vértice V52,	com coordenadas E	553.749,006	m e N
9.581.755,745	m;	ao vértice V53,	de coordenadas E	553.750,613	m e N
9.581.756,303	m;	ao vértice V54,	de coordenadas E	553.751,158	m e N
9.581.756,475	m;	ao vértice V55,	com coordenadas E	553.754,709	m e N
9.581.757,362	m;	ao vértice V56,	com coordenadas E	553.755,430	m e N
9.581.757,497	m;	ao vértice V57,	de coordenadas E	553.759,045	m e N
9.581.757,944	m;	ao vértice V58,	com coordenadas E	553.759,279	m e N
9.581.757,958	m;	ao vértice V59,	com coordenadas E	553.759,311	m e N
9.581.757,962	m;	ao vértice V60,	de coordenadas E	553.760,991	m e N
9.581.758,034	m;	ao vértice V61,	de coordenadas E	553.761,893	m e N
9.581.758,091	m;	ao vértice V62,	de coordenadas E	553.762,431	m e N
9.581.758,119	m;	ao vértice V63,	com coordenadas E	553.763,324	m e N
9.581.758,159	m;	ao vértice V64,	com coordenadas E	553.763,504	m e N
9.581.758,167	m;	ao vértice V65,	com coordenadas E	553.764,396	m e N



CÂMARA DE FORTALEZA

9.581.758,201 m; ao vértice V66, com coordenadas E 553.765,175 m e N
9.581.758,231 m; ao vértice V67, com coordenadas E 553.765,430 m e N
9.581.758,243 m; ao vértice V68, com coordenadas E 553.765,865 m e N
9.581.758,271 m; ao vértice V69, com coordenadas E 553.766,718 m e N
9.581.758,314 m; ao vértice V70, com coordenadas E 553.767,401 m e N
9.581.758,339 m; ao vértice V71, com coordenadas E 553.768,020 m e N
9.581.758,368 m; ao vértice V72, de coordenadas E 553.768,474 m e N
9.581.758,386 m; ao vértice V73, com coordenadas E 553.769,157 m e N
9.581.758,407 m; ao vértice V74, com coordenadas E 553.770,589 m e N
9.581.758,418 m; ao vértice V75, de coordenadas E 553.771,515 m e N
9.581.758,403 m; ao vértice V76, com coordenadas E 553.772,993 m e N
9.581.758,342 m; ao vértice V77, com coordenadas E 553.773,879 m e N
9.581.758,284 m; ao vértice V78, com coordenadas E 553.775,245 m e N
9.581.758,162 m; ao vértice V79, com coordenadas E 553.775,767 m e N
9.581.758,104 m; ao vértice V80, com coordenadas E 553.778,868 m e N
9.581.757,591 m; ao vértice V81, com coordenadas E 553.779,509 m e N
9.581.757,450 m; ao vértice V82, de coordenadas E 553.782,472 m e N
9.581.756,638 m; ao vértice V83, com coordenadas E 553.783,091 m e N
9.581.756,434 m; ao vértice V84, com coordenadas E 553.786,561 m e N
9.581.755,044 m; ao vértice V85, com coordenadas E 553.787,197 m e N
9.581.754,742 m; ao vértice V86, de coordenadas E 553.787,905 m e N
9.581.754,395 m; ao vértice V87, com coordenadas E 553.790,143 m e N
9.581.753,246 m; ao vértice V88, de coordenadas E 553.790,400 m e N
9.581.753,123 m; ao vértice V89, com coordenadas E 553.790,813 m e N
9.581.752,923 m; ao vértice V90, com coordenadas E 553.791,629 m e N
9.581.752,517 m; ao vértice V91, de coordenadas E 553.792,456 m e N
9.581.752,106 m; ao vértice V92, de coordenadas E 553.792,653 m e N
9.581.752,007 m; ao vértice V93, com coordenadas E 553.792,787 m e N
9.581.751,939 m; ao vértice V94, com coordenadas E 553.793,108 m e N
9.581.751,820 m; ao vértice V95, com coordenadas E 553.793,750 m e N
9.581.751,584 m; ao vértice V96, com coordenadas E 553.794,253 m e N
9.581.751,402 m. Segue no sentido Nordeste, até chegar no vértice V97, de
coordenadas E 553.810,543 m e N 9.581.809,091 m; ao vértice V98, de coordenadas
E 553.814,707 m e N 9.581.808,202 m; ao vértice V99, com coordenadas E
553.884,099 m e N 9.581.789,299 m; ao vértice V100, com coordenadas E
553.891,166 m e N 9.581.791,872 m; ao vértice V101, com coordenadas E
553.896,897 m e N 9.581.795,789 m; ao vértice V102, de coordenadas E 553.929,237
m e N 9.581.783,741 m. Segue no sentido Sudeste, compreendendo os vértices
V103, de coordenadas E 553.887,125 m e N 9.581.756,177 m; ao vértice V104, com
coordenadas E 553.879,128 m e N 9.581.742,732 m; ao vértice V105, com
coordenadas E 553.892,699 m e N 9.581.731,659 m; ao vértice V106, com
coordenadas E 553.916,701 m e N 9.581.731,158 m; ao vértice V107, com
coordenadas E 553.935,877 m e N 9.581.714,630 m; ao vértice V108, com
coordenadas E 553.935,140 m e N 9.581.685,821 m; ao vértice V109, de
coordenadas E 553.959,950 m e N 9.581.654,462 m; ao vértice V110, com
coordenadas E 553.966,902 m e N 9.581.617,078 m; ao vértice V111, de



CÂMARA DE FORTALEZA

coordenadas E 553.965,248 m e N 9.581.599,518 m; ao vértice V112, de coordenadas E 553.967,592 m e N 9.581.588,972 m; ao vértice V113, com coordenadas E 553.972,123 m e N 9.581.568,592 m; ao vértice V114, de coordenadas E 553.980,935 m e N 9.581.545,489 m; ao vértice V115, com coordenadas E 553.982,821 m e N 9.581.504,030 m. Segue no sentido Oeste, compreendendo os vértices V116, com coordenadas E 553.958,999 m e N 9.581.503,644 m; ao vértice V117, de coordenadas E 553.837,899 m e N 9.581.501,354 m; ao vértice V118, com coordenadas E 553.681,986 m e N 9.581.491,282 m; ao vértice V119, de coordenadas E 553.637,655 m e N 9.581.474,038 m, nas proximidades da Av. Alberto Craveiro. Encerrando o perímetro, segue no sentido Nordeste até encontrar o vértice V1 (ponto inicial) de coordenadas E 553.681,122 m e N 553.717,492 m, totalizando uma área de 7,22 ha. Ressalta-se que no interior do perímetro objeto deste memorial, possui uma área classificada como ZPA 1, sendo então contabilizada separadamente. O perímetro desta área inicia-se no vértice V1, de coordenadas E 553.755,773 m e N 9.581.742,385 m, segue no sentido Leste, compreendendo os vértices V02, de coordenadas E 553.800,462 m e N 9.581.734,807 m; ao vértice V3, de coordenadas E 553.814,920 m e N 9.581.728,049 m. Segue no sentido Sul, compreendendo os vértice V4, de coordenadas E 553.816,070 m e N 9.581.714,614 m; ao vértice V5, de coordenadas E 553.810,654 m e N 9.581.699,633 m; ao vértice V6, de coordenadas E 553.791,556 m e N 9.581.676,064 m; ao vértice V7, de coordenadas E 553.778,832 m e N 9.581.670,247 m. Segue no sentido Leste, compreendendo os vértices V8, de coordenadas E 553.755,929 m e N 9.581.675,700 m; ao vértice V9, de coordenadas E 553.739,933 m e N 9.581.682,426 m. Segue no sentido Norte, compreendendo os vértices V10, de coordenadas E 553.736,443 m e N 9.581.691,483 m; ao vértice V11, de coordenadas E 553.732,253 m e N 9.581.708,934 m; ao vértice V12, de coordenadas E 553.738,002 m e N 9.581.726,444 m; ao vértice V13, de coordenadas E 553.744,274 m e N 9.581.736,897 m. Encerrando o perímetro até encontrar o vértice V1 (ponto inicial) de coordenadas E 553.755,773 m e N 9.581.742,385 m, totalizando uma área de 0,45 ha.

Art. 2º Fica alterado o Anexo 3.4 do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025, para classificar como Zona de Centralidade Eixo 2 (ZCE 2) a área integrante nas poligonais delimitadas pelas descrições georreferenciadas constantes no art. 1º, mantendo-se inalteradas as demais delimitações previstas no referido Anexo.

Parágrafo único: O perímetro formado pelos seguintes vértices: vértice V1, de coordenadas E 553.755,773 m e N 9.581.742,385 m, segue no sentido Leste, compreendendo os vértices V02, de coordenadas E 553.800,462 m e N 9.581.734,807 m; ao vértice V3, de coordenadas E 553.814,920 m e N 9.581.728,049 m. Segue no sentido Sul, compreendendo os vértice V4, de coordenadas E 553.816,070 m e N 9.581.714,614 m; ao vértice V5, de coordenadas E 553.810,654 m e N 9.581.699,633 m; ao vértice V6, de coordenadas E 553.791,556 m e N 9.581.676,064 m; ao vértice V7, de coordenadas E 553.778,832 m e N 9.581.670,247 m. Segue no sentido Leste, compreendendo os vértices V8, de coordenadas E 553.755,929 m e N 9.581.675,700 m; ao vértice V9, de coordenadas E 553.739,933 m



CÂMARA DE FORTALEZA

e N 9.581.682,426 m. Segue no sentido Norte, compreendendo os vértices V10, de coordenadas E 553.736,443 m e N 9.581.691,483 m; ao vértice V11, de coordenadas E 553.732,253 m e N 9.581.708,934 m; ao vértice V12, de coordenadas E 553.738,002 m e N 9.581.726,444 m; ao vértice V13, de coordenadas E 553.744,274 m e N 9.581.736,897 **corresponde a um corpo d'água e mantém a classificação de ZPA 1.**

Art. 3º Esta emenda, após aprovada, será incorporada ao texto do Projeto de Lei Complementar nº 0049/2025.

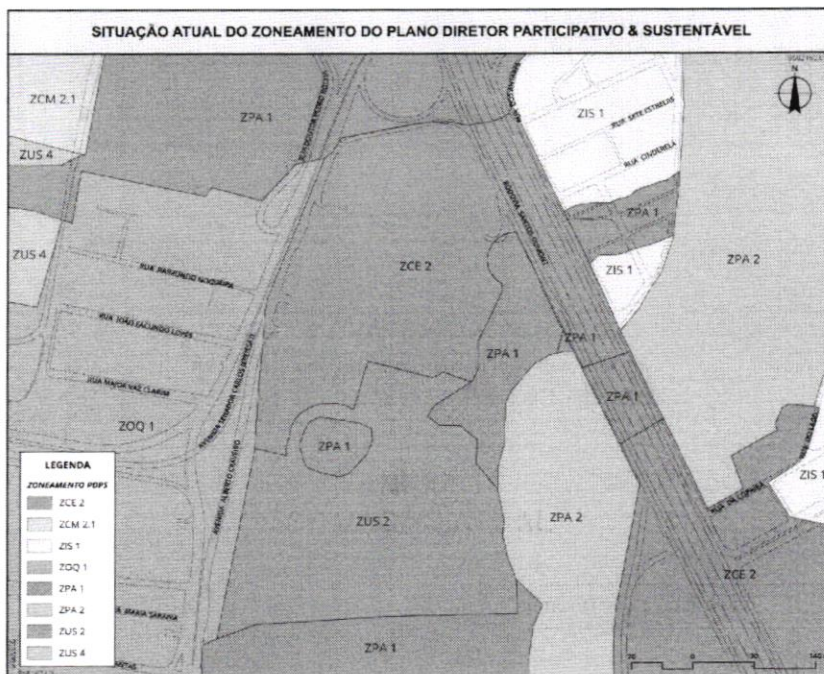
DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
____ DE _____ DE 2025.


RONALDO MARTINS
Vereador - Republicanos

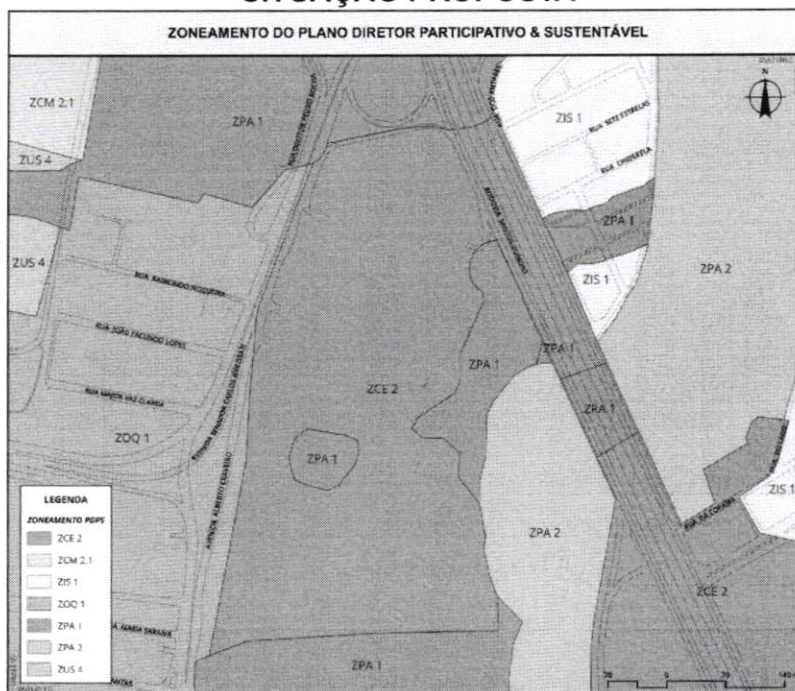


CÂMARA DE
FORTALEZA

ANEXO I SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA





CÂMARA DE
FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

A Emenda visa adequar o Zoneamento proposto para a área situada entre a Avenida Alberto Craveiro e a Rodovia Santos Dumont (BR-116), de modo a reconhecer o potencial de adensamento construtivo e populacional da área, caracterizada pela proximidade a eixos estruturantes do sistema viário, disponibilidade parcial de infraestrutura e vocação para usos mistos e geração de polos de emprego.

A área objeto desta proposta localiza-se nas proximidades da Avenida Alberto Craveiro e da Rodovia Santos Dumont (BR-116), adjacente ao Parque Estadual do Cocó, **e encontra-se atualmente classificada, no Plano Diretor vigente, como Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2).** Tal categoria é definida pela “insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários, destinando-se à requalificação urbanística e ambiental e à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade”.

No entanto, o contexto urbano e infraestrutura atual demonstra que **a região superou as condições de precariedade que justificavam a classificação anterior, apresentando infraestrutura consolidada, rede de transporte público regular, acessos múltiplos por vias arteriais e ocupação urbana em expansão**, com forte presença de atividades econômicas e institucionais de médio e grande porte.

A Avenida Alberto Craveiro desempenha papel estratégico no sistema de mobilidade metropolitana, conectando a BR-116, a Avenida Dedé Brasil, o Anel Viário e a Avenida Paulino Rocha, funcionando como eixo de integração estrutural com capacidade de tráfego superior à média urbana. **Essa característica confere à área uma função de centralidade econômica e logística, plenamente compatível com os objetivos da Zona de Centralidade de Eixos 2 (ZCE2) estabelecida no Plano Diretor Participativo e Sustentável de Fortaleza (2025).**

Dessa forma, a reclassificação de ZUS2 para ZCE2 busca adequar o zoneamento à realidade urbana consolidada da área, garantindo o uso racional do solo urbano, o aproveitamento da infraestrutura instalada e o fortalecimento de atividades estruturantes, em consonância com os princípios de sustentabilidade, mobilidade e inclusão socioeconômica definidos pelo novo Plano Diretor.

O zoneamento proposto impõe restrições incompatíveis com a realidade consolidada do entorno, limitando parâmetros construtivos e impondo condicionantes excessivas para o desenvolvimento de atividades urbanas estruturantes. A proposta de



CÂMARA DE FORTALEZA

reenquadramento corrige essa defasagem, evitando sobreposição de normativas e reforçando a segurança jurídica para futuros investimentos públicos e privados.

Cabe destacar que o macrozoneamento ambiental vigente já delimita o Parque Estadual do Cocó como Zona de Proteção Ambiental 1 (ZPA1), conforme o Decreto Estadual nº 32.248/2017, garantindo a preservação das áreas sensíveis e assegurando que a alteração proposta não afete zonas de preservação ou corredores ecológicos existentes.

A classificação como ZCE2 revela-se, portanto, a mais adequada, pois reconhece a influência direta dos eixos viários estruturantes sobre a área e seu potencial de adensamento construtivo e funcional, em conformidade com os princípios da cidade compacta e policêntrica previstos no Plano Fortaleza 2040 e reforçados no Plano Diretor 2025.

A ZCE2 corresponde a áreas com uso consolidado e presença de vazios urbanos, aptas a receber empreendimentos de uso misto e atividades econômicas de médio e grande porte, estimulando o crescimento ordenado e controlado. Sua aplicação permite o aproveitamento dos investimentos públicos em infraestrutura, promovendo eficiência urbana e redução da expansão desordenada em direção a áreas periféricas.

Além disso, a ZCE2 exige a aplicação de instrumentos urbanísticos regulatórios, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, assegurando que novos empreendimentos respeitem a capacidade de suporte do território e mitiguem eventuais impactos ambientais e de mobilidade.

Sob o ponto de vista da função urbana e papel estratégico, a região apresenta:

- Conexão direta com vias arteriais de integração metropolitana;
- Proximidade a grandes equipamentos urbanos como a Arena Castelão, o Centro de Formação Olímpica, galpões logísticos e centros comerciais;
- Inserção em área com infraestrutura consolidada e vocação para centralidade econômica.

Por último, a área em questão contém um corpo d'água inserido em seu perímetro, o qual não terá a sua classificação alterada. A reclassificação para ZCE 2 não interferirá nesse elemento natural, garantindo que o ecossistema local seja protegido, conforme as regulamentações ambientais vigentes. A área ao redor do corpo d'água poderá ser planejada de forma a assegurar a preservação da qualidade ambiental, permitindo a sua integração com a infraestrutura urbana, sem comprometer sua função ecológica e hídrica.



CÂMARA DE **FORTALEZA**

Portanto, o reenquadramento proposto de ZUS2 para ZCE2 é tecnicamente fundamentado, juridicamente seguro e urbanisticamente coerente. Ele garante o aproveitamento inteligente do território, adequando o zoneamento à realidade física e funcional da área; incentiva o desenvolvimento econômico sustentável, fortalecendo a política de centralidades urbanas prevista no Plano Diretor 2025, e mantém o controle urbanístico e ambiental necessário à preservação do equilíbrio territorial.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM
____ DE _____ DE 2025.


RONALDO MARTINS
Vereador - Republicanos