



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

EMENDA MODIFICATIVA Nº \_\_\_\_\_/2025

0071 / 2025

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 49 /2025

“Altera os Anexos 3.2 e 3.4 o Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, na forma que indica”.

### A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

**Art. 1º** Fica alterado o Anexo 3.2 – Macrozona do Ambiente Natural do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, para excluir da Zona de Uso Sustentável 2 - ZUS 2, a área delimitada nas proximidades da Av. Cel. Carvalho e Washington Luiz, e incluí-la na Macrozona das Centralidades Urbanas, na forma do Anexo I desta Emenda.

**Parágrafo Único:** A poligonal de que trata o *caput* passa a integrar a Zona de Centralidade Eixo 2 - ZCE 2, ficando alterado o Anexo 3.4 – Macrozona das Centralidades Urbanas, do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025.

**Art. 3º** Esta Emenda após aprovada, será incorporada ao texto do Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, revogando-se as deposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, \_\_\_\_\_ DE  
\_\_\_\_\_ DE 2025.

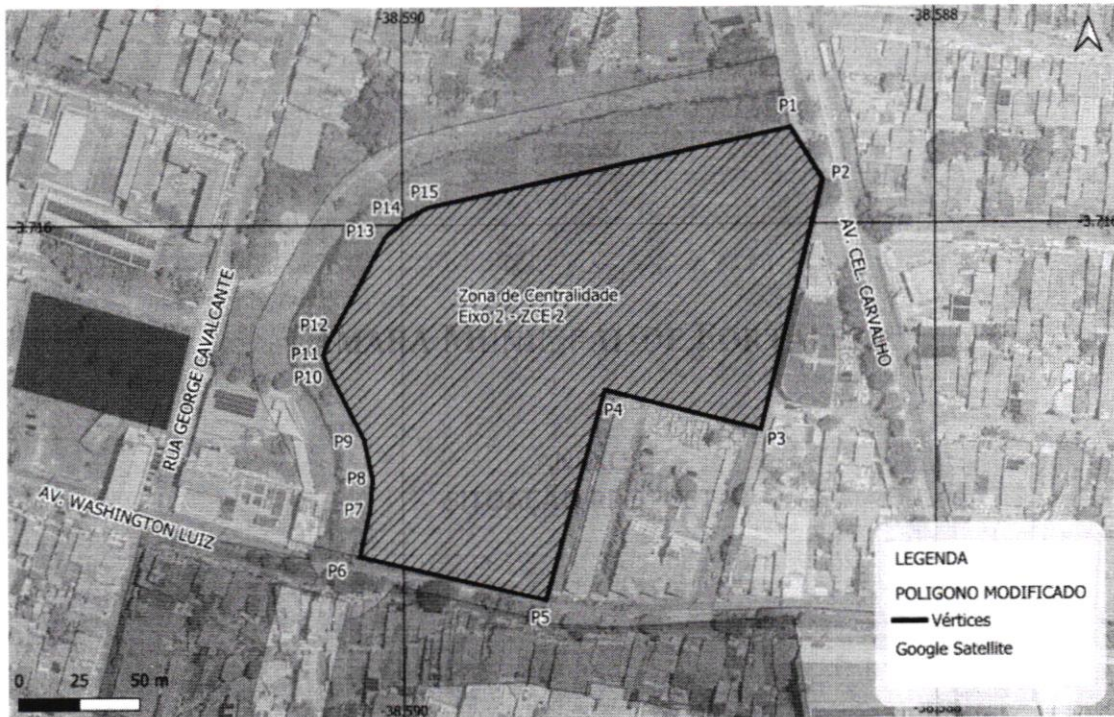
Vereador

**Benigno Junior**  
Vereador - Republicanos




## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### ANEXO I SITUAÇÃO PROPOSTA



Descreve-se o polígono com os seguintes limites e dimensões: AO LESTE: em quatro segmentos contínuos, parte confinando com a Av. Cel. Carvalho e parte com imóvel com frente para a Av. Washington Luiz, estando o primeiro segmento partindo do vértice P1, de coordenada X 545690.069 e Y 9589293.819, e distância de 25.38m até o vértice P2; o segundo segmento partindo do vértice P2, de coordenada X 545703.584 e Y 9589272.331, e distância de 106.36m até o vértice P3; o terceiro segmento partindo do vértice P3, de coordenada X 545677.171 e Y 9589169.302, e distância de 67.01m até o vértice P4; e o quarto segmento partindo do vértice P4, de coordenada X 545612.184 e Y 9589185.655, e distância de 89.80m até o vértice P5; AO SUL: em um único segmento com a Avenida Washington Luiz, partindo do vértice P5, de coordenada X 545587.168 e Y 9589099.411, e distância de 80.10m até o vértice P6; AO OESTE, em 10 segmentos contínuos, confinando com a Zona de Proteção Ambiental com frente para a Avenida Washington Luiz, estando o primeiro segmento partindo do vértice P6, de coordenada X 545509.140 e Y 9589117.533, e distância de 19.99m até o vértice P7; o segundo segmento partindo do vértice P7, de coordenada X 545513.630 e Y 9589137.010, e distância de 12.78m até o vértice P8; o terceiro segmento partindo do vértice P8, de coordenada X 545514.649 e Y 9589149.750, e distância de 16.82m até o vértice P9; o quarto segmento partindo do vértice P9, de coordenada X 545511.098 e Y 9589166.189, e distância de 31.46m até o vértice P10; o quinto segmento partindo do vértice

  
Benigno Junior  
Vereador - Republicanos



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

P10, de coordenada X 545496.816 e Y 9589194.220, e distância de 7.30m até o vértice P11; o sexto segmento partindo do vértice P11, de coordenada X 545494.424 e Y 9589201.116, e distância de 5.16m até o vértice P12; o sétimo segmento partindo do vértice 12; de coordenada X 545496.333 e Y 9589205.913, e distância de 49.53m até o vértice P13; o oitavo segmento partindo do vértice P13, de coordenada X 545520.430 e Y 9589249.187, e distância de 11.19m até o vértice P14; o nono segmento partindo do vértice P14, de coordenada X 545528.905 e Y 9589256.494, e distância de 10.78m até o vértice P15; e o décimo segmento partindo do vértice P15, de coordenada X 545538.525 e Y 9589261.353, e distância de 154.98m até o vértice P1, finalizando assim o polígono.

**Benigno Junior**  
Vereador - Republicanos



## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

### JUSTIFICATIVA

A área em análise, localizada nas proximidades das Avenidas Coronel Carvalho e Washington Luiz, encontra-se inserida em um contexto urbano em processo de requalificação, caracterizado por usos diversificados, com predominância de atividades residenciais, comerciais e de serviços. Trata-se de uma região com boa acessibilidade viária, presença de transporte coletivo e infraestrutura urbana em expansão, configurando um setor de relevante papel estratégico na estrutura urbana da cidade.

No Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 69/2009), a área está enquadrada como integrante da Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1), definida pela precariedade de infraestrutura e serviços urbanos, carência de equipamentos públicos e presença de imóveis subutilizados ou degradados. O objetivo dessa zona é promover ações de requalificação urbanística e ambiental, buscando melhorar as condições de habitabilidade, mobilidade e acessibilidade, além de estimular a reocupação qualificada do solo urbano e o uso diversificado das edificações.

Entretanto, no Projeto de Lei Complementar nº 49/2025, a área foi reclassificada como Zona Ambiental de Uso Sustentável 2 (ZUS 2). Embora essa categoria tenha como princípio o uso sustentável dos recursos naturais, ela não se adequa plenamente às características e à dinâmica urbana local, que se destaca pelo potencial construtivo e pela integração funcional ao sistema de mobilidade urbana.





## CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

*Figura 1: Zoneamento previsto no Projeto de Lei nº 49/2025*

A análise territorial demonstra que a região está em área estratégica de expansão e diversificação de usos, com forte presença de comércio, serviços e atividades institucionais, além de boa conexão com eixos de transporte público e vias estruturantes. Além disso, o entorno imediato já possui trechos mapeados como Zona de Centralidade Eixo 2 (ZCE 2), o que reforça a coerência técnica e urbanística da proposta de ampliação dessa categoria para o setor analisado.

A Zona de Centralidade Eixo 2 (ZCE 2) é destinada às porções do território localizadas ao longo dos eixos de transporte coletivo e suas áreas de influência, caracterizadas pelo elevado acesso à mobilidade urbana, sendo aptas ao adensamento construtivo e populacional, bem como ao incentivo ao uso misto. Dessa forma, a reclassificação da área para ZCE 2 é a alternativa mais adequada para estimular o adensamento urbano orientado ao transporte, fortalecer as centralidades urbanas e promover o desenvolvimento integrado e sustentável da região.

A adoção dessa categoria permitirá novos empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços, ampliará a diversidade de usos do solo e otimizará a infraestrutura já existente, favorecendo o crescimento equilibrado e ordenado. Essa alteração também potencializa a função econômica e social da região, promovendo melhor aproveitamento dos lotes subutilizados, atração de investimentos privados, geração de emprego e renda e implantação de novos equipamentos públicos e de uso coletivo, que beneficiarão diretamente a população local.

Em síntese, a reclassificação da área de ZUS 2 para Zona de Centralidade Eixo 2 (ZCE 2) se apresenta tecnicamente fundamentada e urbanisticamente coerente, pois reconhece o papel estratégico do setor na rede urbana e seu potencial para adensamento e diversificação funcional. Essa medida permitirá alinhar o zoneamento à realidade consolidada, promovendo um modelo de ocupação sustentável, dinâmico e inclusivo, em conformidade com os princípios contemporâneos de planejamento urbano orientado ao transporte e uso misto do solo.

**Vereador**

**Benigno Junior**  
Vereador - Republicanos