



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## 137ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

**Seja bem-vindo (a).**

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

## Pautas

1. Aprovação da Ata da 136ª reunião da CPPD;
2. Processo S2021028365 – Alvará de Ampliação/Reforma. Requerente: Imobiliária Ary LTDA;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# 1. APROVAÇÃO DA ATA DA 136ª REUNIÃO DA CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## DELIBERAÇÃO

- **Aprovação da Ata da 136ª Reunião Da CPPD.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## **2. ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO/REFORMA**

**REQUERENTE: IMOBILIÁRIA ARY LTDA**

**ATIVIDADE: CENTRO DE COMPRAS (COMÉRCIO VAREJISTA)**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## PROJETOS ESPECIAIS

### ? O QUE SÃO?

São considerados **Projetos Especiais – PE** os empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte, demandem análise específica para sua implantação no Município.

Conforme Art. 170 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS.

Os **Projetos Especiais** poderão ser considerados empreendimentos geradores de impactos, sendo classificado com gerador de impacto o empreendimento que causar:  
(...)

**f) prejuízos ao patrimônio paisagístico, histórico e cultural do Município.**

Conforme Art. 196 da Lei nº 062/2009.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# APRECIÇÃO DA ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS

? COMO DEVE SER FEITA?

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE), poderá apreciar a **alteração dos parâmetros urbanos** de ocupação, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 181 da Lei nº 236/2017 – LCPUOS.

Na CPPD será apreciada a **alteração de parâmetros urbanos** para a análise da implantação da atividade.

O pleito se enquadra no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos, em **Centro de Compras (Comercio Varejista em Geral – Box, quiosques etc.)**, código 52.10.01, **Classe 2.**

## CARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO



Imagem 1: Casarão, janeiro de 2022. Fonte: Google Street View

O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO EM ZONA ESPECIAL DE  
DINAMIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOCIOECONÔMICA-  
ZEDUS CENTRO

**ANO DA CONSTRUÇÃO:** 1919;

**ESTILO ARQUITETÔNICO:** Eclético;

**CONTEXTO DA REFORMA:** Reforma e manutenção do casarão com estilo eclético e construção de uma edificação com estilo moderno;

**TIPO DA PROTEÇÃO:** Tombamento Provisório



# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Imagem 2: Mapa de Localização da edificação em análise. Fonte QGIS com alterações da Célula de Normatização

PROCESSO Nº S2021028365– SEUMA  
**CENTRO DE COMPRAS –  
CASARÃO LOCALIZADO NA SANTOS  
DUMONT**  
Imobiliária Ary LTDA

**AVENIDA SANTOS DUMONT  
Nº 938  
BAIRRO: CENTRO**

O PROJETO SE TRATA DA REFORMA DO CASARÃO  
E MANUTEÇÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS  
HISTÓRICAS E CONSTRUÇÃO DE UM ANEXO COM  
LINGUAGEM MODERNA NO RECUO DE FUNDO  
DO IMÓVEL EXISTENTE.

## PARÂMETROS PREVISTOS

Em conformidade com a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo:

❖ **ANEXO 5-** Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Comercial;

Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos - CSM

Atividade: Centro de Compras (Comercio Varejista em Geral – Box, quiosques etc.)

Classe: 2

❖ **PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO**

Recuos: 10 metros para frente e **5 metros para lateral e fundos** (Via Arterial I)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## DELIBERAÇÃO

---

**CONSIDERANDO** a intervenção no patrimônio histórico com parâmetros preexistentes, a manutenção das características do empreendimento em questão e a construção de uma nova edificação com características modernas;

**APRECIA** a alteração do parâmetro para o seguinte;

❖ Recuo de fundo: Dispensado.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

---

# PROJETO PLANTA BAIXA

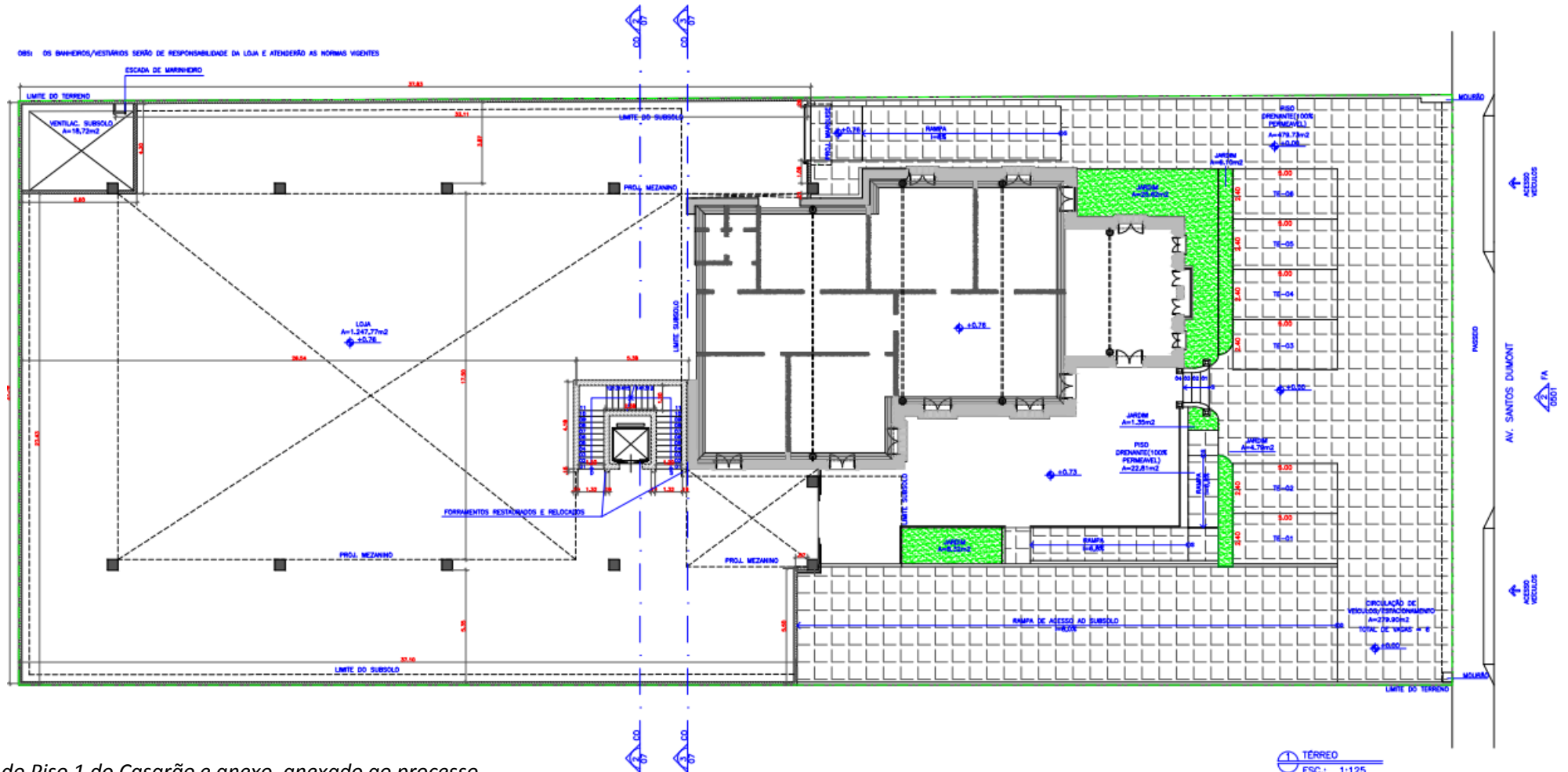


Imagem 3: Projeto do Piso 1 do Casarão e anexo, anexado ao processo.

# PROJETO CORTE

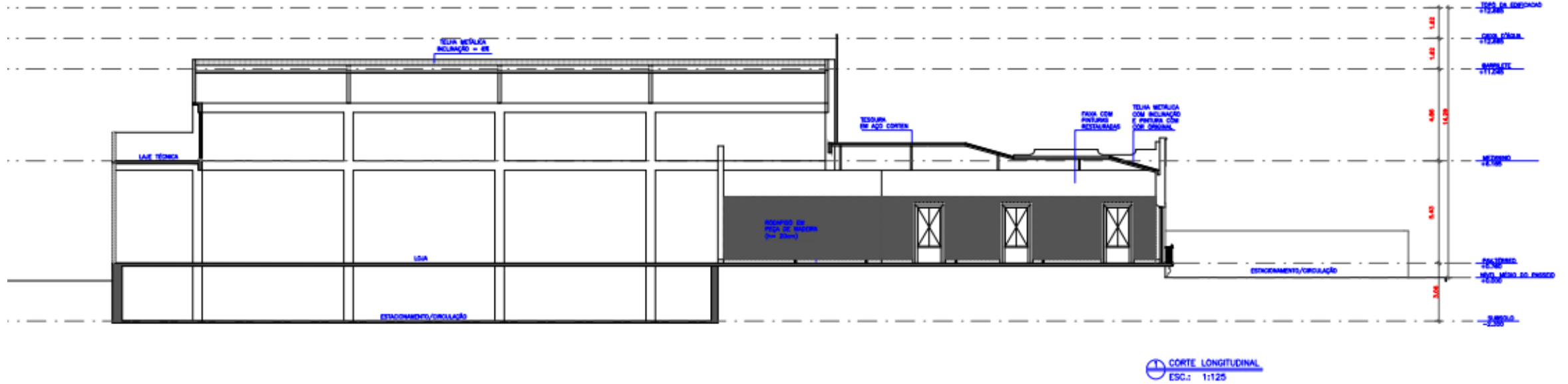


Imagem 4: Corte do Casarão e anexo, anexado ao processo.

## DELIBERAÇÃO

- **IMOBILIÁRIA ARY LTDA** – Dispensa do parâmetro de recuo de fundo.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**