



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.**



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

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



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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**

DELIBERAÇÃO

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



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente



Fortaleza

PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**