



**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO - CENOR**

PARECER NORMATIVO Nº 37/A - CENOR

**ASSUNTO: DEFINIÇÃO DE MEDIDAS NORMATIZADORAS PARA ANÁLISE DE PROCESSOS OBJETO DA
LEI COMPLEMENTAR Nº 236/2017.**

A Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB, através da Célula de Normatização - CENOR, amparado no que dispõe a Lei nº 176/2014, que promoveu a organização e a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, definindo que compete à SEUMA, planejar e controlar o ambiente natural e construído do município e visando esclarecer dúvidas quando da aplicação da Lei Complementar de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LCPUOS (Lei nº 236/2017), **complementando o Parecer Normativo nº 37**, no atendimento à demanda de processos, e:

CONSIDERANDO o disposto no Item "a" do Inciso III do artigo 74, da Lei Complementar nº 236/2017, que disciplina que o enquadramento será relativo a atividade que maior impacto causar ao meio urbano.

CONSIDERANDO o disposto no parágrafo 2º do artigo 88, da Lei Complementar nº 236/2017, que define a altura máxima do subsolo.

CONSIDERANDO o disposto no inciso II do artigo 91, da Lei Complementar nº 236/2017, que regulamenta parâmetros para recuos em função da verticalização, bem como o artigo 92, que admite recuos com dimensões variadas.

CONSIDERANDO o disposto no artigo 98, da Lei Complementar nº 236/2017, que disciplina a altura máxima da edificação.

CONSIDERANDO o disposto nos artigos 159 a 161 e 163 (da LCPUOS nº 236/2017) que disciplinam adotar, para trechos de vias ali informados e inseridos em ZEDUS - Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica, a observância do disposto do art. 154 (da LCPUOS nº 236/2017).





PARECER NORMATIVO Nº 37/A - CENOR (Cont.)

CONSIDERANDO que concessões e/ou incentivos propostos, para ZEDUS de modo geral, ocorrem sem nenhuma alteração da classificação viária original, portanto o disposto nos artigos 159 a 161 e 163 (da LCPUOS nº 236/2017) não interferem na classificação original dos trechos que descrevem não os transformando em via Comercial, pois, se assim o fosse, a referência seria ao inciso IV do art. 238.

CONSIDERANDO que para as ZEDUS descritas no parágrafo 3º do art. 8º (da LCPUOS nº 236/2017) são definidas adequabilidades para algumas atividades, independentemente da classificação da via onde se encontrem, combinado com o disciplinado no parágrafo único do artigo 65.

CONSIDERANDO ainda, a orientação constante no inciso II do artigo 72 (da LCPUOS nº 236/2017), que disciplina para terrenos sem parâmetros de recuos e normas dispostos no Anexo 8, adotar aqueles definidos para a via com maior exigência.

DEFINE normas para aplicação na análise de processos que tratam dos artigos da Lei Complementar nº 236/2017, citados neste Parecer Normativo, na forma a seguir:

1. ARTIGO 74, INCISO III, ITEM "a" E "c".

Deve ser considerada como a atividade que causa maior impacto ao meio urbano, aquela para a qual forem exigidos maiores recuos, maior número de vagas de estacionamento ou a apresentação de estudos complementares (RIST, EIV, etc.).

2. ARTIGO 88, PARÁGRAFO 2º.

Conforme é estabelecido neste artigo, a altura do subsolo poderá ultrapassar o nível do solo em até 50% do seu pé direito, respeitando o máximo de 1,50m.

Quanto a esta altura não ser computado para fins de cálculo das alturas máximas das edificações especificadas no Anexo 4, é oportuno esclarecer que independentemente deste subsolo aflorar o máximo de 50% do seu pé direito (limitados a 1,50m), ou não aflorar, este fato não interfere na definição da altura máxima da edificação, pois os **referenciais** definidos para determinação **da altura máxima de edificações**, são o **topo da laje do último pavimento** e o **passeio** (conforme descrito no Art. 98).



PARECER NORMATIVO Nº 37/A - CENOR (Cont.)

3. ARTIGO 91, INCISO II.

Os acréscimos exigidos neste inciso para as edificações que possuam mais de quatro pavimentos, no valor de 0.25cm por pavimento, devem ser calculados em função do número de pavimento propostos entre o quinto e último pavimento, porém deve ocorrer desde o pavimento térreo.

Este acréscimo deve ser **adicionado aos recuos** definidos para o **menor porte da atividade objeto de análise**. No Subgrupo Residencial deve-se adotar como menor porte da atividade objeto de análise, para o uso residencial **unifamiliar** os recuos definidos para a **Classe 1 (Residência Unifamiliar - Casa)** e para residência **multifamiliar** os recuos definidos para **Classe 2 (Residência Multifamiliar - Prédio de apartamentos)**.

4. ARTIGO 92, INCISO I E II.

Este artigo prevê e disciplina a aplicação de algumas concessões relacionadas a recuos, estabelecendo alguns critérios diferenciados que variam entre recuos médios (Inciso II do Art. 92), redução destes quando em ZEDUS (inciso I do Art. 92), além do disposto no artigo 96 desta lei.

Para aplicação destas medidas a CENOR, visando resguardar a manutenção dos parâmetros mínimos de recuos estipulados em lei e por se tratar de concessões, adotou como regra a aplicação destas medidas individualmente, não podendo ocorrer cumulativamente na mesma fachada.

Quanto ao que dispõe o Inciso I deste artigo, constata-se a necessidade de estabelecer parâmetros para sua aplicabilidade, optando esta CENOR por adotar o que foi objeto de entendimento, quando do processo de avaliação da emenda que originou esta concessão, na forma indicada no Anexo Único deste Parecer Normativo.

Já para o que disciplina o parágrafo primeiro, deste artigo, quando tratar do Subgrupo Residencial (R), deve-se adotar como menor porte da atividade objeto de análise, para o uso residencial **unifamiliar** os recuos definidos para a **Classe 1 (Residência Unifamiliar - Casa)** e para residência **multifamiliar** os recuos definidos para **Classe 2 (Residência Multifamiliar - Prédio de apartamentos)**.

5. OUTROS ARTIGOS RELACIONADOS À ZEDUS (CONCESSÕES E ADEQUABILIDADES).

Para análise de processos relacionados às concessões e adequabilidades referentes às atividades localizadas em ZEDUS, nos artigos relacionados a seguir, fica estabelecido que:





PARECER NORMATIVO Nº 37/A - CENOR (Cont.)

5.1. NO QUE SE REFEREM OS ARTIGOS 159 a 161 e 163, INCISOS.

Quanto aos artigos 159 a 161 e 163 (da LCPUOS nº 236/2017) que disciplinam a aplicação do disposto no artigo 154, fica estabelecida apenas a aplicação do acréscimo, para o Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), de 0,5 (Zero vírgula cinco) ao Índice de Aproveitamento (IA) definido para a ZEDUS onde se encontra, não resguardando qualquer outra concessão definida para vias Comerciais.

5.2. NO QUE SE REFEREM A ADEQUABILIDADES DAS ATIVIDADES

Quando o Anexo 6 (Adequação dos Usos às Zonas) e Tabelas 6.11 a 6.30, que definem as atividades adequadas inseridas nos limites de cada ZEDUS, indicarem a adequabilidade de uma atividade que não tenha receptividade com definição de parâmetros de recuos e Normas, nas Tabelas 8.1 a 8.28 do Anexo 8 (Normas e Adequação dos Usos ao Sistema Viário), a análise do processo deve atender ao que segue.

a) Adotar os parâmetros definidos, para a atividade do mesmo Subgrupo e porte, na via de maior classificação com indicações de adequabilidade, recuos e normas (na sequência de vias: Local, Comercial, Coletora, Arterial II, Arterial I e Expressa).

b) Na inexistência de parâmetros definidos em todas as classificações viárias, ou quando indicado "*será objeto de estudo*", o processo deve ser submetido à análise da CENOR/COURB, para definição do procedimento a ser adotado.

Fortaleza, 30 de novembro de 2017.

Pamela Pimentel Paula
Articuladora da CENOR

Roberto Sá Antunes Craveiro
Gerente da CENOR

De acordo com o Parecer Normativo Nº 37/A - CENOR.

Marina Hissa Cavalcante
Coordenadora da COURB

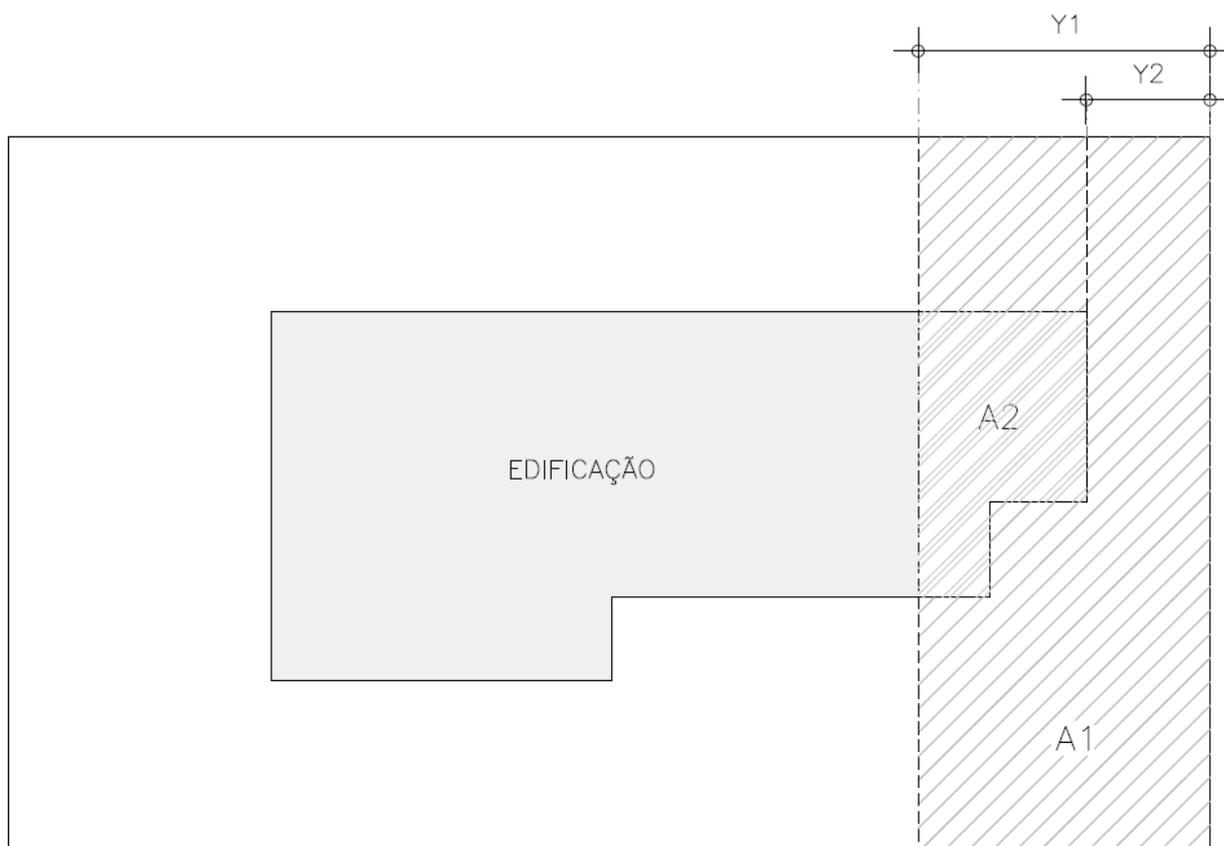
Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA





PARECER NORMATIVO Nº 37/A - CENOR (Cont.)

ANEXO ÚNICO



Y1=RECUO RESULTANTE DA VERTICALIZAÇÃO

Y2 ≥ RECUO MÍNIMO

ÁREA₂ ≤ $\frac{ÁREA_1}{5}$

RL

