

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

PARECER NORMATIVO Nº 37/B - CENOR

**ASSUNTO: DEFINIÇÃO DE MEDIDAS NORMATIZADORAS PARA ANÁLISE DE PROCESSOS OBJETOS
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/A**, 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 para fins de cálculo das alturas máximas da edificação.

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/B - 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 estabelecido neste artigo, nas edificações onde o pavimento térreo se encontra definido, de acordo com o Anexo I da LCPUOS nº 236/2017, e o subsolo ultrapasse o **nível médio do passeio por onde existe acesso ao referido pavimento** em 50% de seu pé direito, ou aflore em altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sua altura será computada para fins de cálculo da altura máxima da edificação, estabelecido no artigo 98 da lei supracitada.



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

Caso a edificação não se enquadre no descrito acima, sua altura máxima será calculada seguindo apenas o estabelecido no referido artigo 98.

3. ARTIGO 91, INCISO II.

O inciso II estabelece o cálculo que regulamenta os parâmetros para recuos em função da verticalização. Para entendimento do cálculo:

1. Calcula-se a soma dos pés-direitos entre o piso do quinto pavimento até o teto do último pavimento, sendo o termo “pé-direito” descrito como a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, conforme definido no Anexo 1 da LCPUOS nº 236/2017.
2. Divide-se esta soma por 3 (três).
3. O resultado desta equação deve ser multiplicado por 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) metros e somado ao recuo mínimo da atividade em função da via.
4. Caso o quarto o pavimento apresente pé-direito superior a 3,00 (três) metros, a dimensão excedente deverá ser incorporada ao cálculo estabelecido no item 1.

Entende-se como recuo mínimo, para este cálculo, os recuos exigidos para o menor porte do subgrupo em função da via determinada no Anexo 8 da referida Lei; à exceção das atividades do subgrupo Residencial, que devem seguir os recuos estabelecidos para a classe do subgrupo de uso em função da via.

Em casos onde os recuos resultantes do acréscimo de verticalização forem inferiores aos recuos estabelecidos para a classe do subgrupo em questão, em função da via, devem ser obedecidos os recuos de maior valor.

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.



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

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:

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).





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

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, 12 de junho de 2018.

Ingrid Teixeira Peixoto
Articuladora da CENOR

Guilherme Albuquerque Vila Nova Maia
Gerente da CENOR

De Acordo com o Parecer Normativo Nº 37/B - CENOR.

Marina Cavalcante Hissa
Coordenadora da COURB

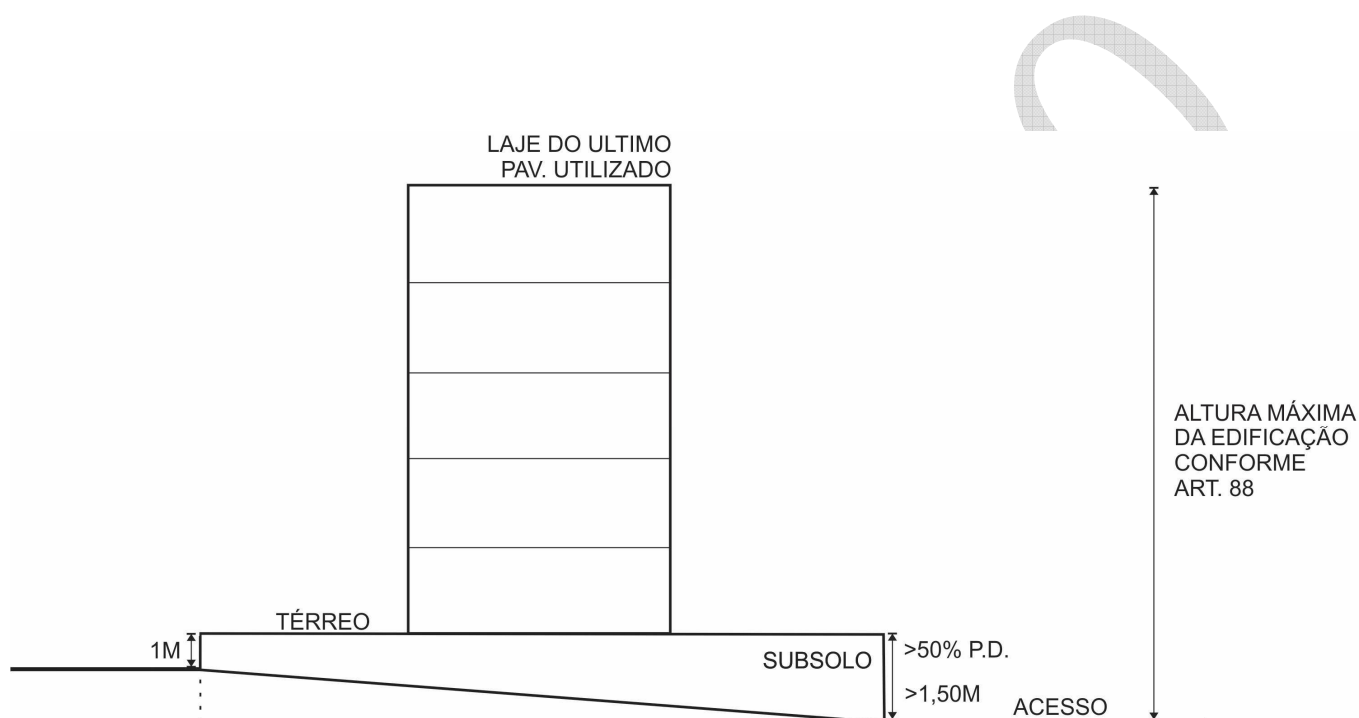
Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA

REVOGADO



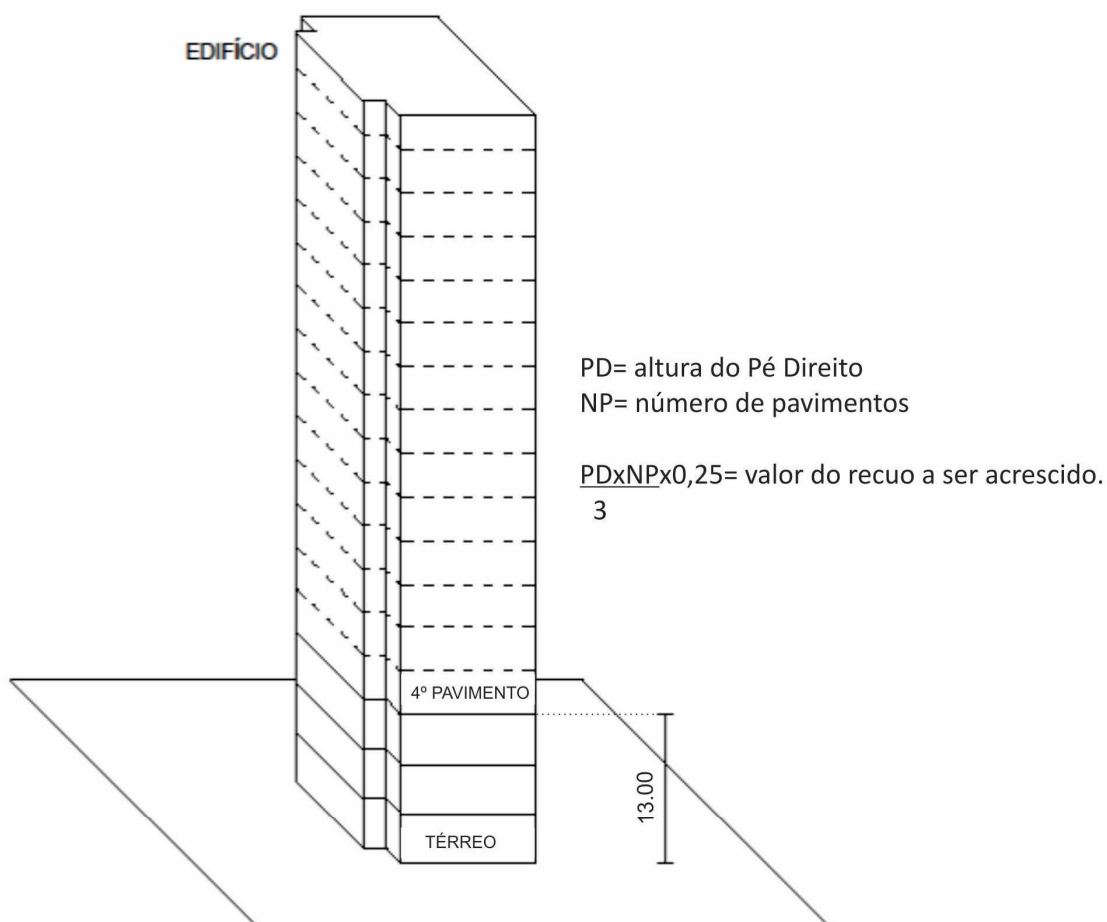
PARECER NORMATIVO Nº 37/B - CENOR (Cont.)

ANEXO ARTIGO 88, PARÁGRAFO 2º.



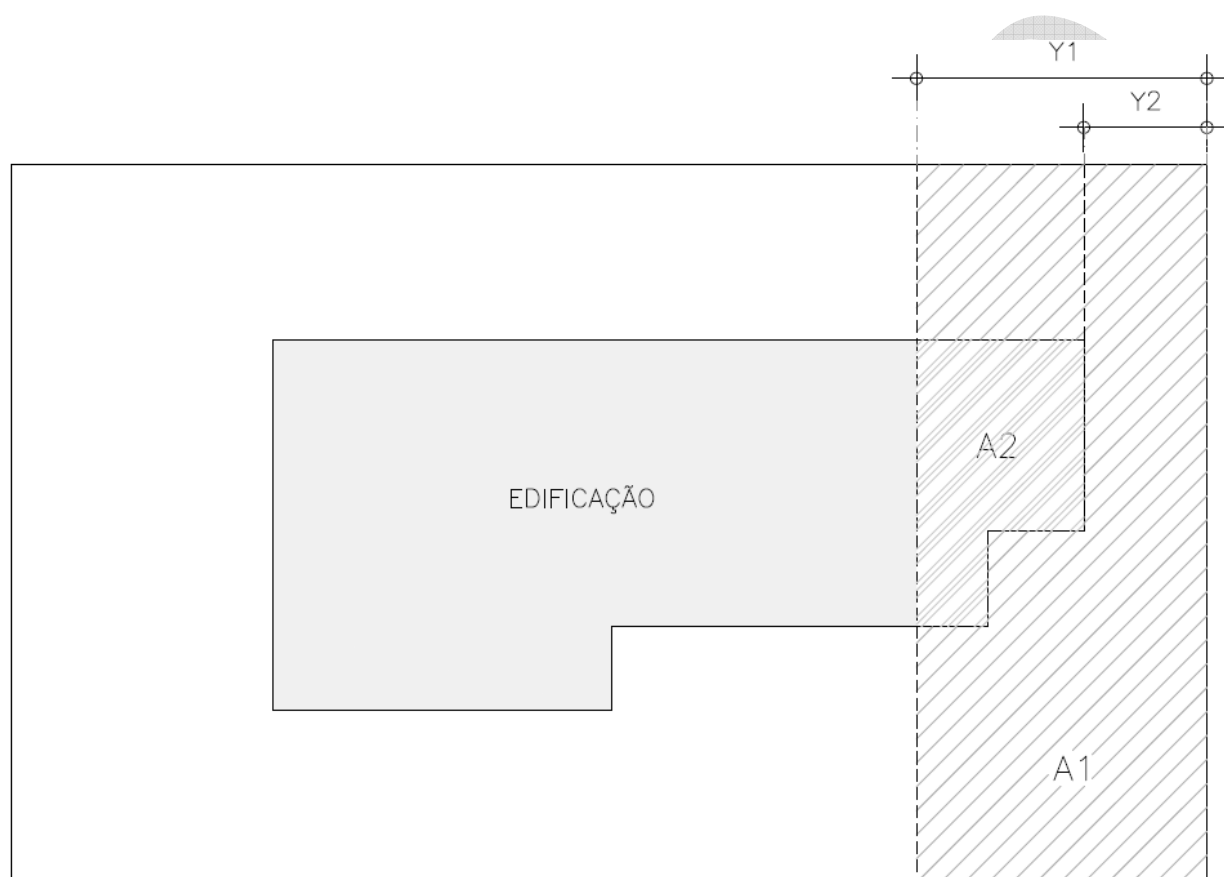
PARECER NORMATIVO Nº 37/B - CENOR (Cont.)

ANEXO ARTIGO 91, INCISO II.



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

ANEXO ARTIGO 92, INCISO I E II.



Y1=RECUO RESULTANTE DA VERTICALIZAÇÃO

Y2 ≥ RECUO MÍNIMO

ÁREA2 ≤ $\frac{ÁREA1}{5}$

