



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

**PARECER NORMATIVO Nº 37/D - 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), atualizando o Parecer Normativo nº 37/C quanto aos Artigos 73 e 74, no atendimento à demanda de processos, e:

**CONSIDERANDO** o disposto no Inciso III do artigo 73, da Lei Complementar nº 236/2017, que disciplina como os parâmetros urbanos da ocupação, as normas e restrições a serem obedecidas por empreendimentos de uso misto (residencial e não residencial).

**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).



*(Handwritten signature)*  
DAM

## PARECER NORMATIVO Nº 37/D - 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** que o Anexo 6 (da LCPUOS nº 236/2017) diz respeito à adequabilidade das atividades às Zonas Especiais, e que, uma vez adequada, a atividade deverá obedecer aos recuos e normas constantes do Anexo 8, e, conforme parágrafo único do artigo 65, caso esteja inadequada à via, sua implantação será admitida, desde que observadas as diretrizes estabelecidas para a via com classificação funcional imediatamente superior, que tenha adequação, em conformidade com o referido anexo.

**CONSIDERANDO** que, no Anexo 4.3 (da LCPUOS nº 236/2017), onde são fornecidos os parâmetros urbanos de ocupação para as ZEDUS, deve ser utilizado como Índice de Aproveitamento (IA) Básico o da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS, conforme observação nº 1 do referido Anexo.

**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.

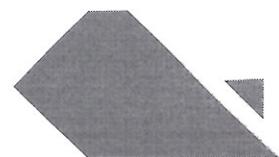
**DEFINE** normas para aplicação na análise de processos que tratam dos artigos da Lei Complementar nº 236/2017, citados neste Parecer Normativo, na forma a seguir:

### 1. ARTIGO 73

Deve ser considerada como a atividade que causa maior impacto ao meio urbano, aquela que possuir maior classe, conforme inciso IV do Artigo 73.

Caso sejam da mesma classe, a atividade considerada de maior impacto será, nesta ordem, a que apresentar:

1. Exigência de estudos complementares (RIST, EIV, etc.);



24  
e

## PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)

2. Maior exigência de recuos;
3. Maior exigência de número de vagas de estacionamento.

Os recuos mínimos exigidos serão referentes à atividade classificada de maior impacto. Contudo, os acréscimos decorrentes do cálculo da verticalização devem incidir sobre o recuo de 5,3,3 (frente, lateral e fundos) do Grupo Residencial. Caso o resultado seja inferior aos recuos mínimos da atividade de maior impacto, deve-se aplicar os de maior valor.

### 2. ARTIGO 74

Deve ser considerada como a atividade que causa maior impacto ao meio urbano, aquela que possuir maior classe, mesmo critério adotado no Artigo 73.

Caso sejam da mesma classe, a atividade considerada de maior impacto será, nesta ordem, a que apresentar:

1. Exigência de estudos complementares (RIST, EIV, etc.);
2. Maior exigência de recuos;
3. Maior exigência de número de vagas de estacionamento.

Os recuos mínimos exigidos serão referentes à atividade classificada de maior impacto. Contudo, os acréscimos decorrentes do cálculo da verticalização devem incidir sobre o recuo da atividade de menor exigência. Caso os resultados sejam inferiores aos recuos mínimos da atividade de maior impacto, deve-se aplicar os de maior valor.

### 3. 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.

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



24

26

## PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)

### 4. ARTIGO 91, INCISO II.

O inciso II estabelece o cálculo que regulamenta os parâmetros para recuos em função da verticalização. Para entendimento do cálculo, nos casos onde o pé-direito do pavimento ultrapassa o limite máximo de 3,00 (três) metros estipulados pelo parágrafo 3º do referido artigo:

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.

### 5. 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.



DM  
@

## **PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)**

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).

### **6. OUTROS ARTIGOS RELACIONADOS À ZEDUS (CONCESSÕES, ADEQUABILIDADES E PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO).**

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

#### **6.1. 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.

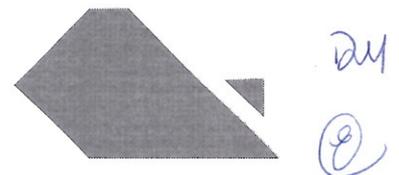
#### **6.2. NO QUE SE REFEREM ÀS ADEQUABILIDADES DAS ATIVIDADES.**

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.

Vale ressaltar que o conteúdo do Anexo 6 diz respeito apenas à adequabilidade da atividade em relação à zona a qual está inserida. Esta pode ser expressa de forma imediata, através da letra "A" ou com





## PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)

restrições de uso, através da letra “P”, onde deverão ser obedecidas condicionantes para a adequabilidade dos empreendimentos às zonas constantes do referido anexo.

Em casos onde a restrição de uso, no Anexo 6, indique adequação somente em determinadas vias, entende-se que a atividade deverá fazer frente para, pelo menos, uma via a qual seja adequada. Uma vez verificada sua adequabilidade, deverão ser obedecidos os recuos e normas constantes do Anexo 8, onde, caso a edificação em questão faça frente para alguma via a qual seja inadequada, serão observadas as diretrizes urbanas para a via com classificação funcional imediatamente superior, que tenha adequação, respeitando o artigo 65.

### 6.3 NO QUE SE REFERE O ANEXO 4.3 EM RELAÇÃO AOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO.

Em casos onde o Índice de Aproveitamento (IA) Máximo da ZEDUS possua valor inferior ao do IA Básico da Zona que estiver sendo sobreposta, e, tendo em vista que não há valor de IA Básico específico estipulado para ZEDUS, permanecerá o entendimento da norma disposta na observação nº 1 do referido Anexo, devendo ser aplicado o IA Básico da Zona sobreposta, independentemente do valor do IA Máximo da ZEDUS.

Fortaleza, 22 de novembro de 2019.

Débora Maria Gomes Braga Monte  
Articuladora da CENOR

Emily Schmitz Cattani  
Gerente da CENOR

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

Marina Cavalcante Hissa  
Coordenadora da COURB

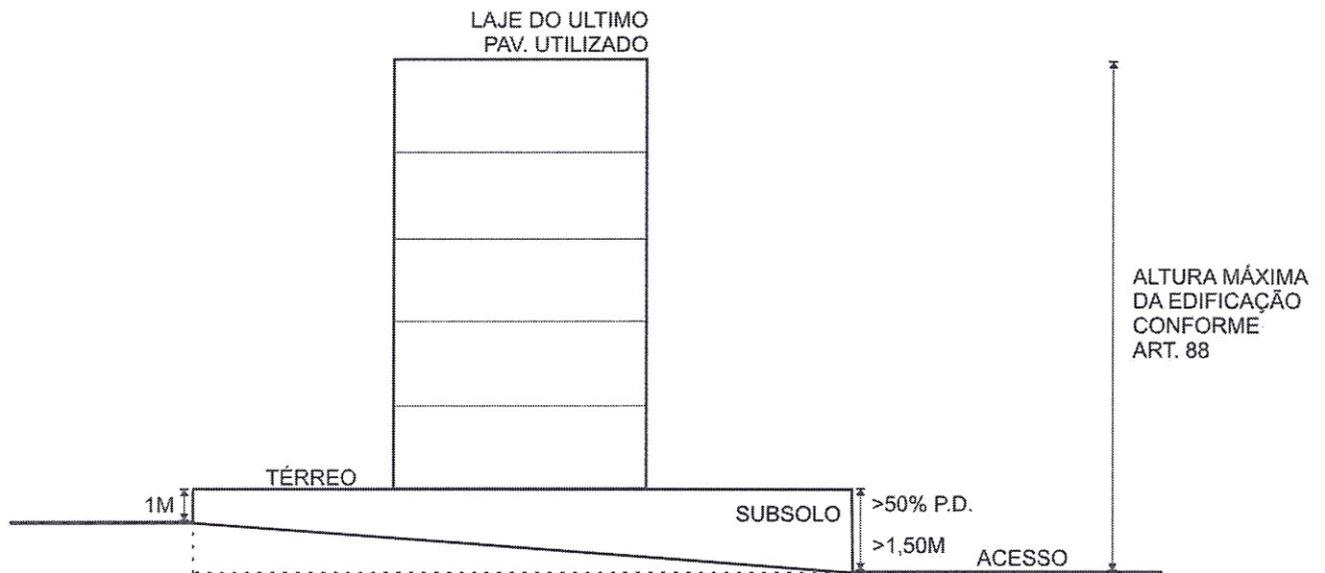
Maria Águeda Pontes Caminha Muniz  
Secretária da SEUMA





**PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)**

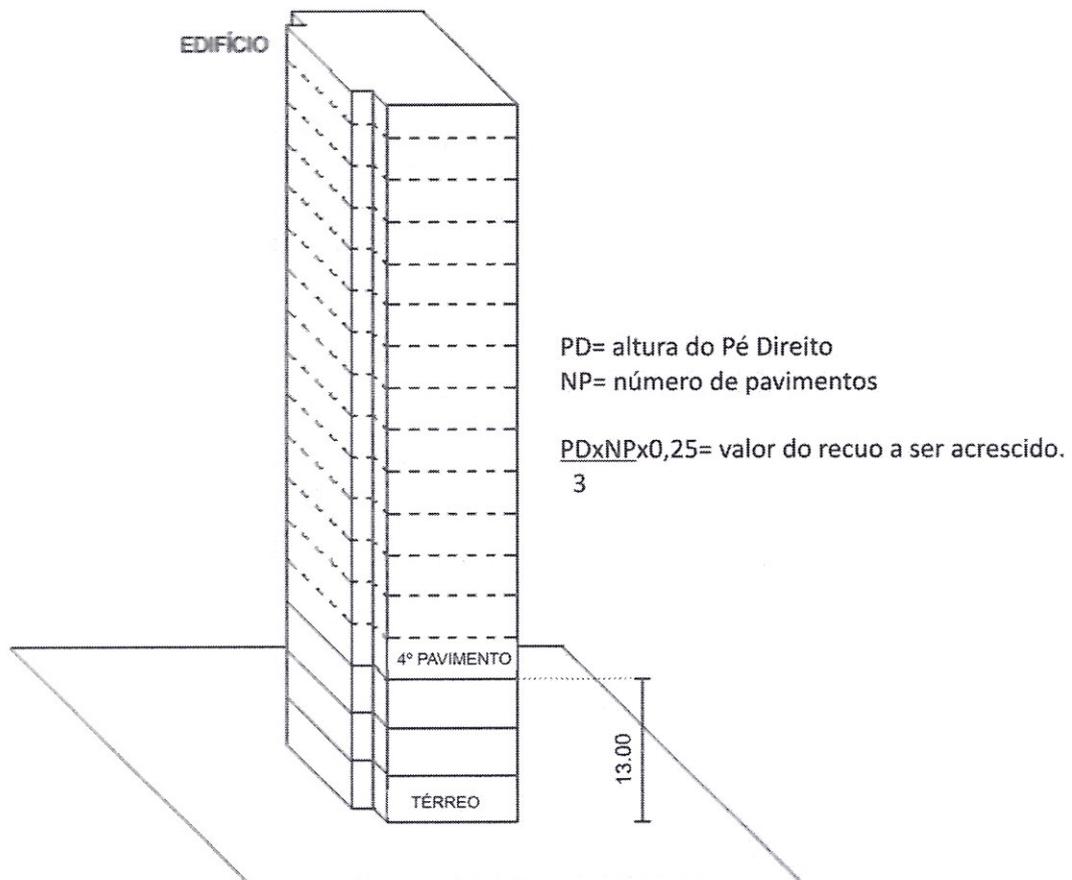
**ANEXO ARTIGO 88, PARÁGRAFO 2º.**





**PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)**

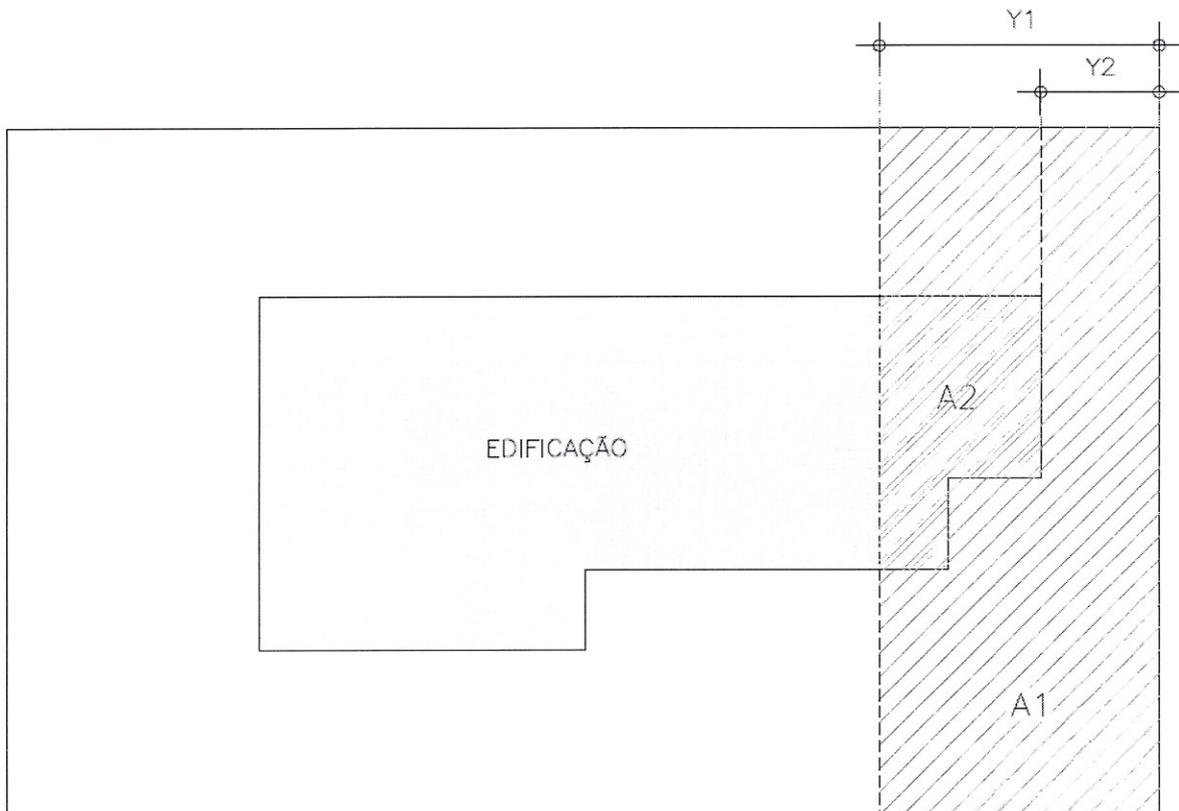
**ANEXO ARTIGO 91, INCISO II.**





**PARECER NORMATIVO Nº 37/D - CENOR (Cont.)**

**ANEXO ARTIGO 92, INCISOS I E II.**



Y1=RECUO RESULTANTE DA VERTICALIZAÇÃO

Y2 ≥ RECUO MÍNIMO

$$\text{ÁREA}_2 \leq \frac{\text{ÁREA}_1}{5}$$

