

---

**COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU**  
**PARECER NORMATIVO Nº 11 - CNDU**  
**ASSUNTO: AGLOMERADO POPULAR EM ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL – ZRE.**

Amparado no que disciplina o Título II – Do Uso e da Ocupação Diferenciados - Capítulo V, da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, nº 7.987/96, este Parecer Normativo tem por finalidade definir parâmetros de parcelamento e ocupação do solo para a Zona Residencial Especial (ZRE) – Vila do Mar, criada por Decreto Municipal.

**1. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO:** Urbanização de imóveis situados em área de ocupação consolidada, decretados de interesse social para fins de desapropriação pelo Município de Fortaleza, destinados ao reassentamento da população de baixa renda, atualmente residente em situação de risco ou a serem removidas em decorrência da implantação do Projeto de Urbanização Vila do Mar a ser promovido pelo Município na Orla Marítima dos bairros Pirambu e Cristo Redentor.

**2. PARCELAMENTO DO SOLO**

**a) Liberação de Áreas Públicas (verde e institucional):** Como o projeto em análise se trata de ocupação de área urbanizada já consolidada, os percentuais de Área Verde e Institucional ficam liberados;

**b) Sistema Viário:**

- *Vias internas do conjunto:* Devem ser adotados os parâmetros estabelecidos nos artigos 212 e 213, da Lei nº 7.987/96 - LUOS, observadas as diretrizes emitidas pela SEINF;

- *Sistema Viário Básico e Local:* Observar as diretrizes emitidas pela SEINF para cada imóvel.

**c) Dimensões de Quadras e Lotes:** Observar o que disciplina o Anexo 4 da Lei nº 7.987/96, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**3. INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO**

**a) Taxa de Permeabilidade** = Liberado com base no Art. 216 da LUOS;

**b) Taxa de Ocupação** = 80,00%;

**c) Índice de Aproveitamento** = 1,8;

**d) Gabarito Máximo** = 03 (pavimentos) pavimentos;

**e) Uso Permitido:** Residencial Multifamiliar. Outros usos observar Art. 215 da LUOS;

**f) Recuos:** Para o uso multifamiliar observar os recuos mínimos de frente iguais a 5,00m (para edificações voltadas para as vias do sistema viário básico) ou a 3,00m (para edificações voltadas para vias locais com caixas de 11,00m ou 14,00m), sendo estes liberados para vias internas e de pedestres. Recuos laterais e de fundo iguais a 2,00m.

**g) Número de Vagas de Estacionamento:** Liberado.

#### 4. OUTRAS EXIGÊNCIAS

Para o uso Residencial Multifamiliar, além do estabelecido nos itens anteriores, deverá observar:

**a) Distância entre Blocos:** Quando houver abertura (porta, janela, etc.) voltada para outra unidade a distância mínima é 4,00m (quatro metros). Caso contrário (sem abertura) adotar o mínimo de 3,00m (três metros);

**b) Dimensões e Áreas Mínimas dos Ambientes:** Observar o que dispõe a Tabela IV do Anexo I do Código de Obras e Postura – COP, Lei nº 5.530/81, admitindo-se quarto que possibilite inscrever círculo com diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) e cozinha/serviço com área mínima de 4,50m<sup>2</sup> (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados);

**c) Partes Comuns (Uso Multifamiliar):** Observar a Tabela II do Anexo I e artigos 73 a 75 da Seção IV do Capítulo XIII do COP, admitindo-se Hall de acesso da unidade que possibilite círculo inscrito com diâmetro mínimo igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**d) Pé Direito:** Observar Lei específica para as Habitações de Interesse Social.

**e) Adaptação de Unidades para Pessoas Portadoras de Deficiência:** Observar o disposto em Lei Municipal nº 8147, de 28/04/1998.

Fortaleza, 12 de maio de 2008.

Roberto Sá Antunes Craveiro  
Membro da CNDU

Mônica de Cássia Mendes Maciel  
Membro da CNDU

Paulo Sérgio Cid Pereira  
Membro da CNDU

**De acordo com o Parecer Normativo nº 11 - CNDU.**

Prisco Bezerra Junior  
Coordenador da COURB

Eng. Luciano Linhares Feijão  
Secretário da SEINF