
COMISSÃO NORMATIVA DO DESENVOLVIMENTO URBANO - CNDU
PARECER NORMATIVO Nº 13 - 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) – Campo Estrela / Lagoa das Pedras (Área 1).

1. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO: Urbanização e regularização fundiária de área de ocupação espontânea em parte da Área Verde do Conjunto São Cristóvão (em processo de desafetação) conhecida popularmente como Lagoa das Pedras / Campo Estrela, com remoção e reassentamento de parte da população que ocupa a Área de Preservação dos recursos hídricos existentes na Área Verde e urbanização das margens dos recursos hídricos.

2. PARCELAMENTO DO SOLO

a) Áreas Públicas (verde e institucional): Destinação de um mínimo de 10% para Áreas Verdes e 3% para Área Institucional, admitindo o aproveitamento e/ou urbanização de áreas e equipamentos já existentes ou previstos no entorno;

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;

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.

Serão admitidos lotes com área mínima de 25,00m² (testada mínima de 2,50m), considerada a situação de ocupação consolidada.

Os lotes com área inferior a 25,00m² serão amembrados a lotes limítrofes ou incorporados a áreas públicas, implicando em reassentamento da população residente nestes lotes.

Os lotes com área superior a 250,00m² deverão ser objetos de desmembramento, resultando em novos lotes com área mínima de 60,00m².

Todos os lotes deverão ter acesso direto por logradouro público.

3. INDICADORES URBANOS DE OCUPAÇÃO

- a) **Taxa de Permeabilidade** = 10,00%. Liberado nos lotes com área inferior a 60,00m²;
- b) **Taxa de Ocupação** = 80,00% (liberado nos lotes com área inferior a 60,00m²);
- c) **Índice de Aproveitamento** = 1,8;
- d) **Gabarito Máximo** = 02 (dois) pavimentos, com altura máxima de 7,00m;
- e) **Pé direito Mínimo** = 2,20m;
- f) **Uso Permitido**: Residencial. Outros usos observar Art. 215 da LUOS;
- g) **Recuos**: Frente e lateral liberados e de fundos com 0,50m. Para lotes com área acima de 60,00m² adotar recuo de fundo com 1,50m;
- h) **Número de Vagas de Estacionamento**: Liberado.

4. OUTRAS EXIGÊNCIAS

1 - Para Área Destinada ao Reassentamento observar o que dispõe o Título III, Capítulo V da LUOS, admitindo para o uso Residencial Multifamiliar:

- a) **Recuos Mínimos**: Observar Inciso IV do Art. 216 da LUOS;
- b) **Número de Vagas de Estacionamento**: Liberado.
- c) **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);
- d) **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); cozinha/serviço com área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados) e sala de estar com 10,00m² (dez metros quadrados) e que possibilite inscrever um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- e) **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);
- f) **Pé Direito**: Observar Lei específica para as Habitações de Interesse Social;
- g) **Adaptação de Unidades para Pessoas Portadoras de Deficiência**: Observar o disposto em Lei Municipal nº 8147, de 28/04/1998.

2 - Áreas de Preservação: Deverão ser observadas as faixas definidas em Lei para os recursos hídricos existentes na área de intervenção. A população assentada e/ou equipamentos existentes nestas faixas deverão ser objeto de reassentamento ou relocação. A urbanização destas áreas deverá atender o que estabelece a LUOS em seu Título II, Capítulo IV, Seção II;

Fortaleza, 03 de julho de 2008.

Roberto Sá Antunes Craveiro
Membro da CNDU

De Acordo com o Parecer Normativo nº 13 - CNDU.

Prisco Bezerra Junior
Coordenador da COURB

Eng. Luciano Linhares Feijão
Secretário da SEINF