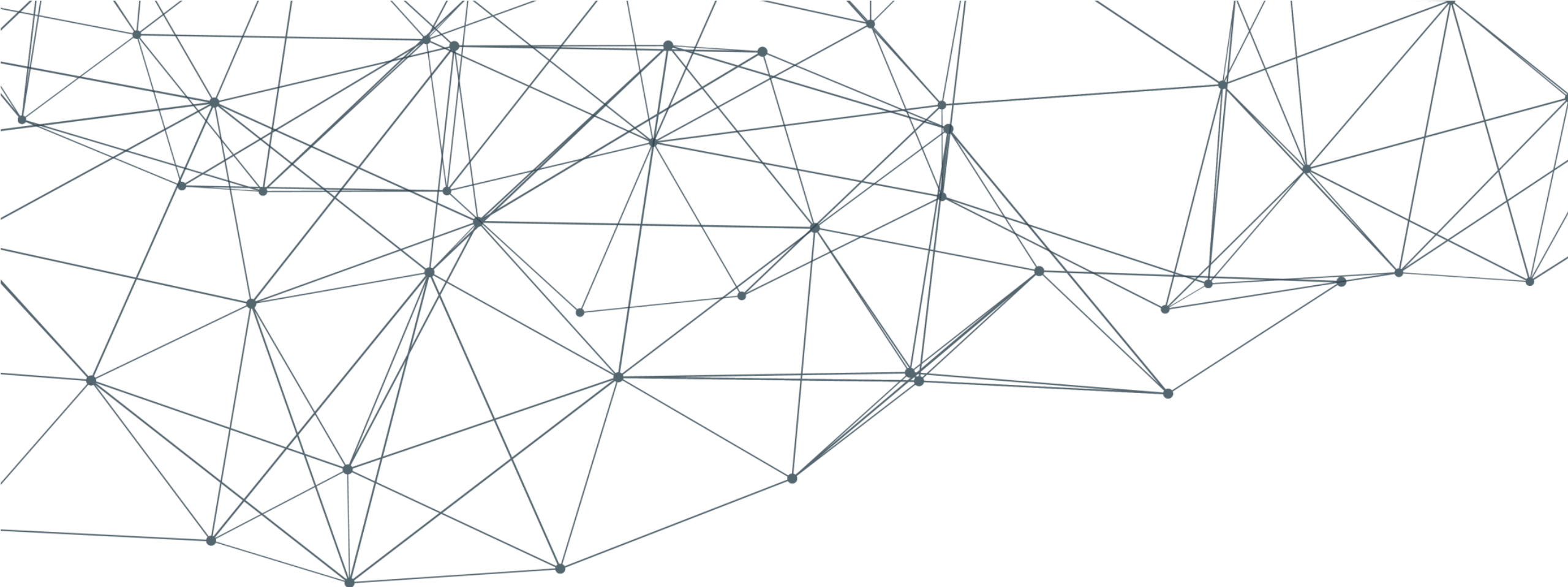




Plano de Ordenamento Territorial

OFICINA DE CAPACITAÇÃO

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

31/07/2019

ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO COLETIVA



PROGRAMAÇÃO DA OFICINA DE CAPACITAÇÃO

MANHÃ:

1. Abertura e objetivos da Oficina de Capacitação
2. Que cidade desejamos? Modelos, conceitos e exemplos
3. Do que trata a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo?
4. Parâmetros urbanísticos e suas correlações – Conhecendo nossa Caixa de Ferramentas

TARDE:

1. Diretrizes pactuadas para a cidade – Plano Diretor (PL No. 28/2018)
2. Diretrizes por zonas
3. Próximos passos

O PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)

Princípios norteadores

- **INCLUSÃO SÓCIO ESPACIAL**
 - Cidade acessível, Cidade Mulher
- **SUSTENTÁVEL E RESILIENTE**
 - Recife Cidade Parque
- **CIDADE PARA AS PESSOAS**
 - Valorização e uso dos espaços públicos
- **DESENVOLVIMENTO ORIENTADO AO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL**
 - Cidade compacta conectada – Potencializar centralidades e eixos de transporte público
 - Estimular a mobilidade ativa
- **DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA**
- **JUSTA DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS E DO BÔNUS DO DESENVOLVIMENTO URBANO**
- **INTEGRAÇÃO METROPOLITANA**

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

POR QUE A LEI DE PARCELAMENTO (LP) E A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) PRECISAM SER REVISADAS?

- **OBJETIVO** de conferir plena eficácia aos instrumentos urbanísticos estabelecidos no Estatuto da Cidade e previstos no Plano Diretor;
- **DEFINIÇÕES E PARÂMETROS DO PDDR**, fixando os usos e formas de construção adequados para cada área da cidade, além de regular a propriedade pública e privada.

Lei de Uso e Parcelamento do Solo (LUOS 1996) **+** Lei de Parcelamento do Solo do Recife (LP 1997)

2019 – **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)**

PARÂMETROS DO PLANO DIRETOR X DA LPUOS

O **Plano Diretor** define a estratégia de ordenamento territorial do município através de macrozonas e zonas e da definição dos coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, permitindo a implementação dos instrumentos urbanísticos.

O **Coeficiente de Aproveitamento** está relacionado à **intensidade** de uso do solo.

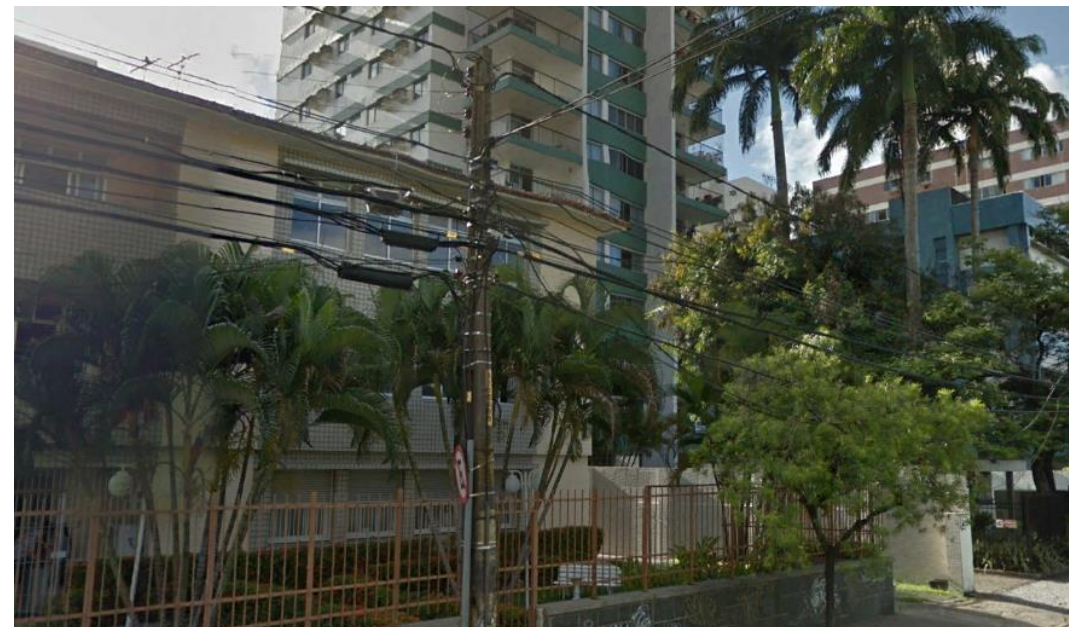
Pergunta-se:

Quais usos são permitidos em cada zona ou setor?

Como viabilizar a implantação das diversas intensidades de uso do solo para cada uma das zonas e setores?

Qual a cidade desejada e resultante dos parâmetros utilizados?

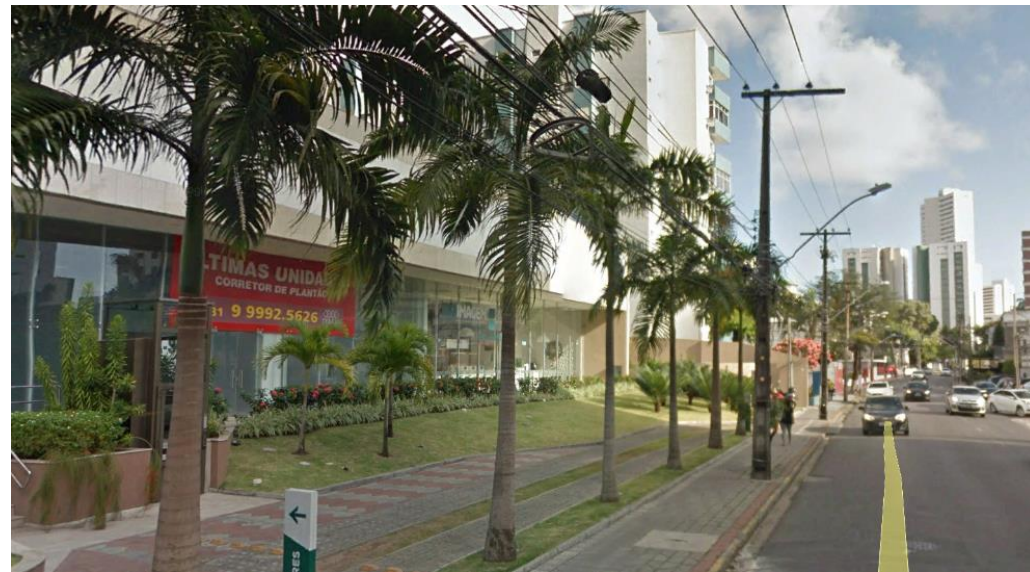
MODELOS DE CIDADE



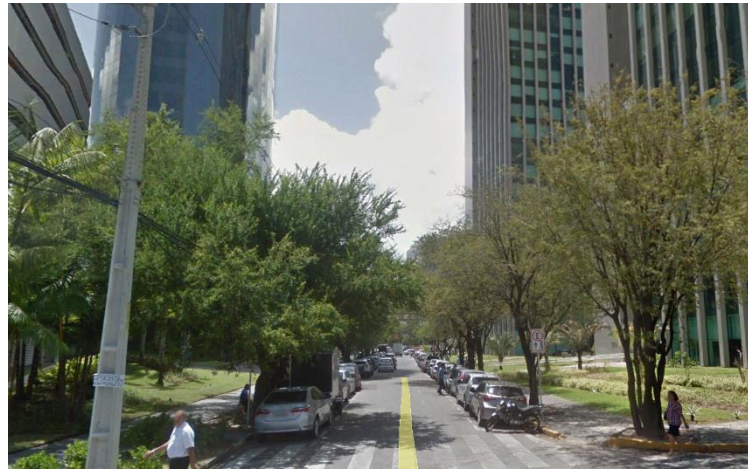
X



MODELOS DE CIDADE – FACHADA ATIVA



MODELOS DE CIDADE – CIDADE VERDE



MODELOS DE CIDADE – CIDADE INTEGRADA



MODELOS DE CIDADE – USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS



MODELOS DE CIDADE – USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS



MODELOS DE CIDADE – USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS



MODELOS DE CIDADE – REFERÊNCIAS



Belo Horizonte



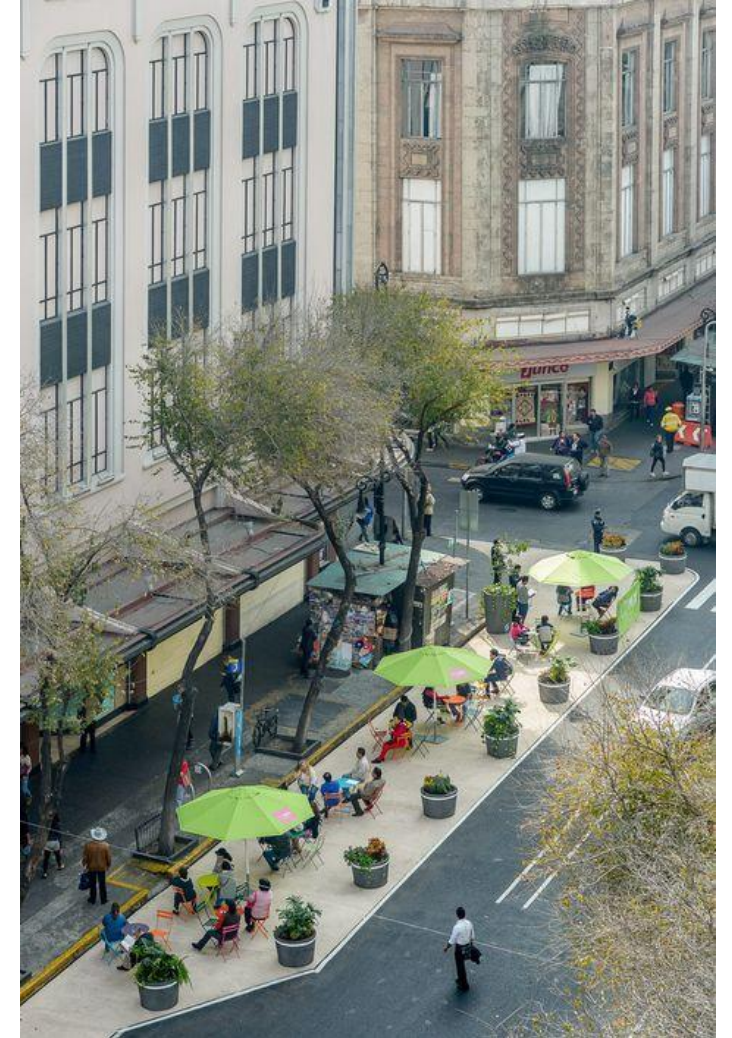
Fishergate - Reino Unido

Barcelona - Espanha



MODELOS DE CIDADE – REFERÊNCIAS

Buenos Aires - Argentina



Cidade do México - México

MODELOS DE CIDADE – REFERÊNCIAS



Montevideu - Uruguai



Medelín - Colômbia



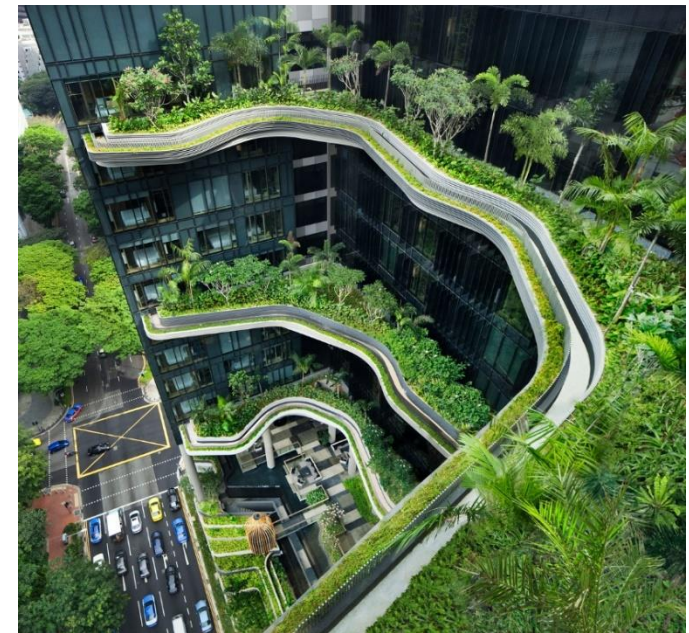
Nova Iorque – EUA



São Paulo



MODELOS DE CIDADE – REFERÊNCIAS E SOLUÇÕES AMBIENTAIS



Parkroyal - Singapura

MODELOS DE CIDADE – REFERÊNCIAS E SOLUÇÕES AMBIENTAIS

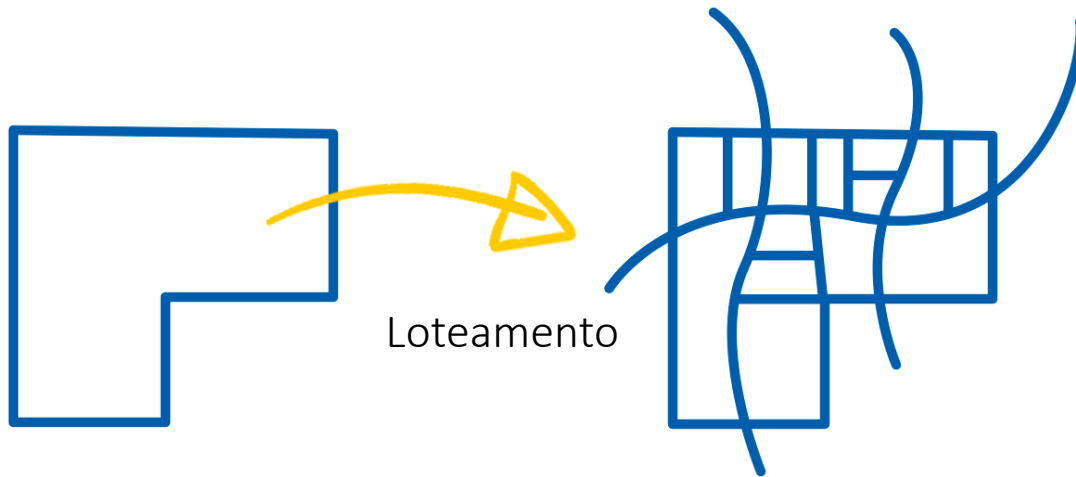


Oasia Hotel - Singapura

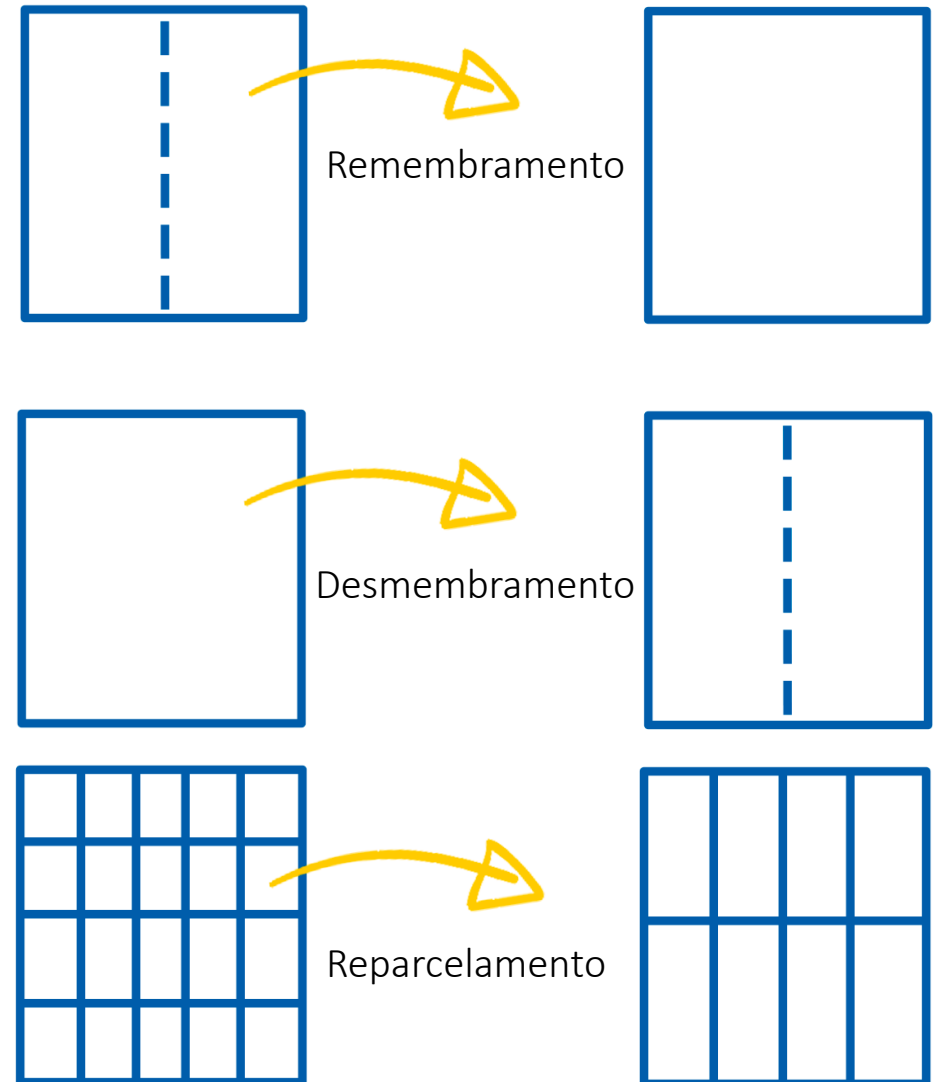
CONCEITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

ONDE INCIDE:

pode ocorrer em todo o território municipal, exceto em situações de fragilidade ambiental e em zonas que priorizam o patrimônio ambiental ou histórico

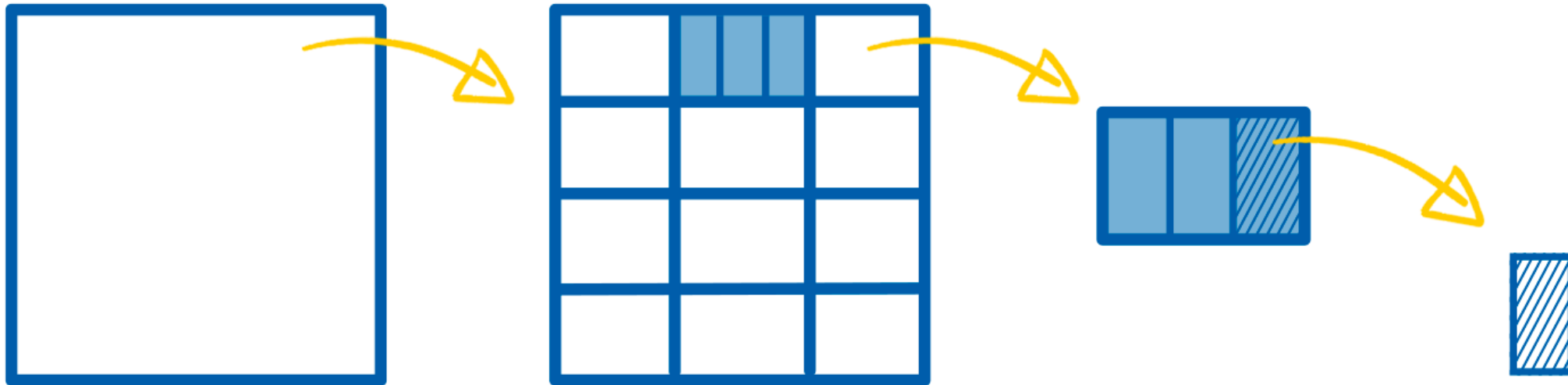


COMO SE APLICA:



CONCEITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

DIMENSÃO DE LOTES E QUADRAS



Gleba

Loteamento

- Sistema Viário
- Equipamentos Públicos
- Áreas Verdes

Quadra

Lote

CONCEITOS E PARÂMETROS DE USO DO SOLO

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Subcategorização dos usos

A. HABITACIONAL

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR



B. NÃO-HABITACIONAL

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR



HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL

Vertical

Conjuntos Habitacionais
Multifamiliares Verticais

Horizontal

Conjunto Habitacional
Multifamiliar Horizontal

CONCEITOS E PARÂMETROS DE USO DO SOLO

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Subcategorização dos usos

A. HABITACIONAL

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR



HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Vertical

HMV_ Conjuntos Habitacionais
Multifamiliares Verticais

Horizontal

HMHo - Conjunto Habitacional
Multifamiliar Horizontal

B. NÃO-HABITACIONAL

COMERCIAL/SERVIÇOS



INDUSTRIAL



CONCEITOS E PARÂMETROS DE USO DO SOLO

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Subcategorização dos usos



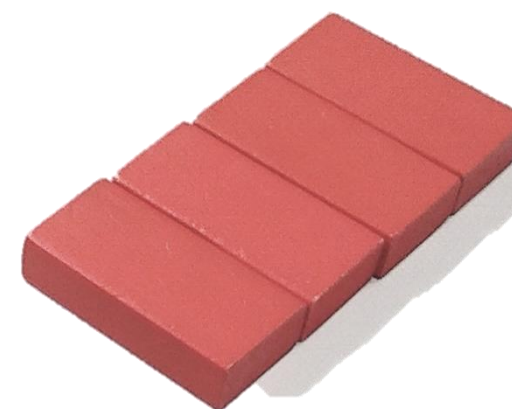
ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



TERRENO



POTENCIAL CONSTRUTIVO PRIVATIVO
(CA = 2,0)



ÁREAS COMUNS
(50% DO CA = 1,0)

ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



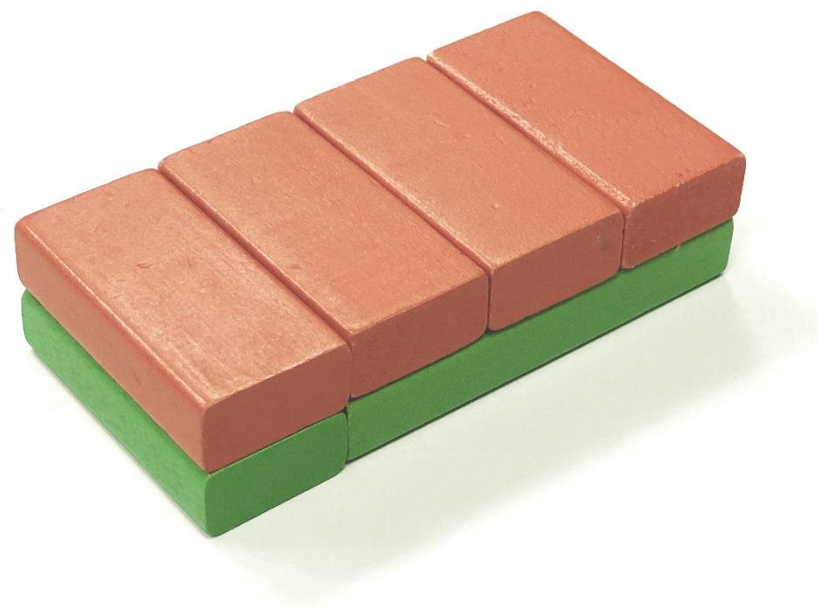
ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



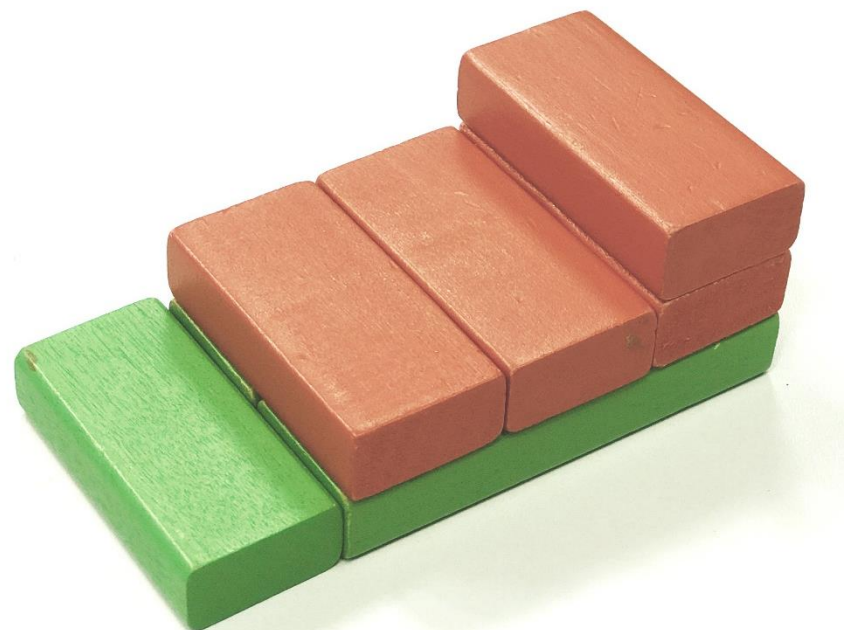
ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



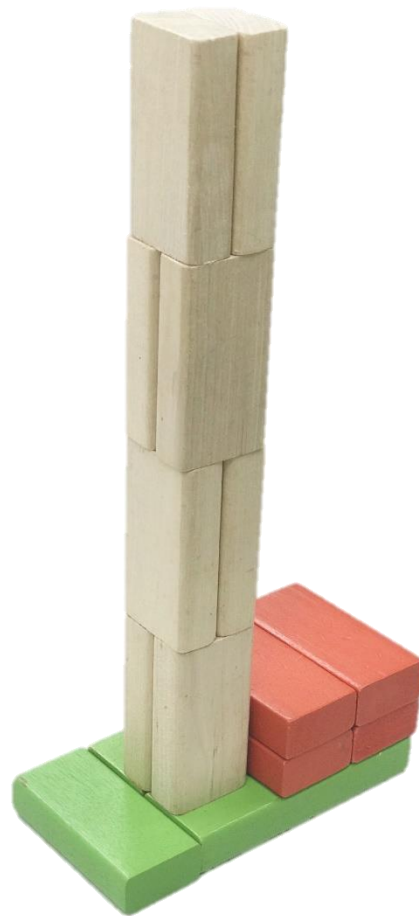
ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



ENSAIOS VOLUMÉTRICOS



PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR FINALIDADE

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COTA PARTE

ESTACIONAMENTO

**ADENSAMENTO
CONSTRUTIVO E POPULACIONAL**

GABARITO **BÁSICO E MÁXIMO**

AFASTAMENTOS (**FRONTAL**, LATERAL E FUNDOS)

CONTROLE DA VOLUMETRIA

TAXA DE SOLO NATURAL

JARDINEIRA

TAXA DE PERMEABILIDADE

ARBORIZAÇÃO

TELHADO VERDE

RESERVATÓRIO

FACHADA VERDE

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

ALARGAMENTO DAS CALÇADAS (PERMUTA)

FRUIÇÃO

QUALIFICAÇÃO URBANA

PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR FINALIDADE

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COTA PARTE

ESTACIONAMENTO

GABARITO **BÁSICO E MÁXIMO**

AFASTAMENTOS (**FRONTAL**, LATERAL E FUNDOS)

PARÂMETROS BÁSICOS

TAXA DE SOLO NATURAL

JARDINEIRA

TAXA DE PERMEABILIDADE

ARBORIZAÇÃO

TELHADO VERDE

RESERVATÓRIO

FACHADA VERDE

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

ALARGAMENTO DAS CALÇADAS (PERMUTA)

FRUIÇÃO

PARÂMETROS INCENTIVADOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR FINALIDADE

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COTA PARTE

ESTACIONAMENTO

ADENSAMENTO POPULACIONAL

GABARITO BÁSICO E MÁXIMO

AFASTAMENTOS (FRONTAL, LATERAL E FUNDOS)

PARÂMETROS BÁSICOS

TAXA DE SOLO NATURAL

JARDINEIRA

TAXA DE PERMEABILIDADE

ARBORIZAÇÃO

TELHADO VERDE

RESERVATÓRIO

FACHADA VERDE

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

ALARGAMENTO DAS CALÇADAS (PERMUTA)

FRUIÇÃO

QUALIFICADORES
DO ESPAÇO URBANO

PARÂMETROS INCENTIVADOS

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros básicos de adensamento construtivo e populacional

Coeficiente de Aproveitamento

O Coeficiente de Aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na **área de construção privativa computável** em cada lote.

Tipos de Coeficientes de Aproveitamento definidos no Plano Diretor

CA Mínimo – Relacionado ao cumprimento da função social da propriedade

CA Básico – Relacionado ao instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, em que não incide a sua cobrança.

CA Máximo – Índice que multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção privativa computável máxima de um terreno, também conhecida como Potencial Construtivo Máximo. Sobre a área de construção privativa computável que exceder o CA Básico incide a OODC ou a Transferência do Direito de Construir – TDC.

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros básicos de adensamento construtivo e populacional

Limitador de áreas comuns

Para efeito do cálculo da área total de construção, deverá ser observado um limite máximo adicional ao potencial construtivo máximo estabelecido para a zona, desde que para **áreas não privativas**, variável em função do setor onde o lote se encontra.

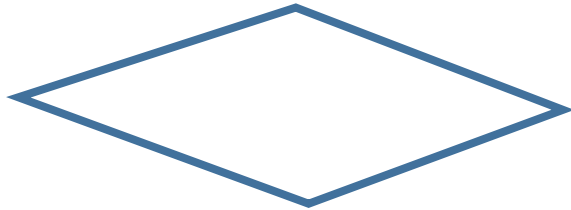
As áreas comuns dos edifícios são aquelas utilizadas para circulação vertical e horizontal, além das áreas sociais e para estacionamento de veículos.

Áreas comuns e privativas não computáveis

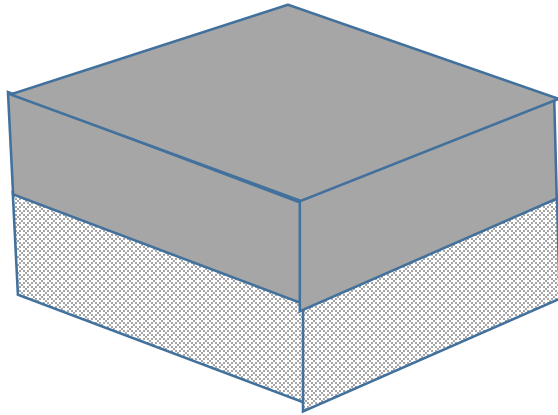
Serão consideradas áreas não computáveis, sejam privativas ou comuns, aquelas oriundas de parâmetros qualificadores urbanos, tais como: Fachada Ativa, Térreo Visitável, Fruição...

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

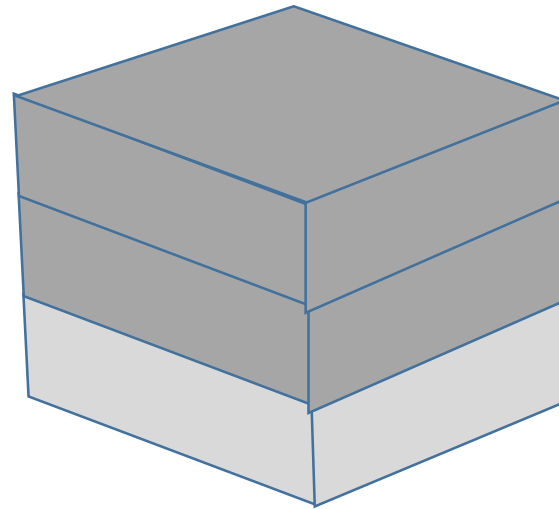
Parâmetros básicos de adensamento construtivo e populacional



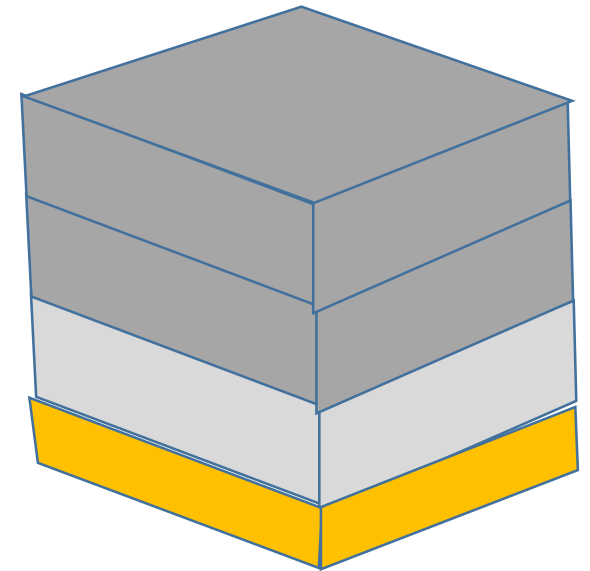
TERRENO = 1.000m^2



CA MÁXIMO = 2,0
POT. CONSTRUTIVO = 2.000m^2
OODC incide sobre 1.000m^2



ÁREA PRIVATIVA = 2.000m^2
ÁREA COMUM = 1.000m^2
(LIMITE ÁREA COMUM = 50%)



ÁREAS ADICIONAIS NÃO
COMPUTÁVEIS PRIVATIVAS OU
COMUNS POR PARÂMETROS
INCENTIVADOS

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros básicos de adensamento construtivo e populacional

Cota Parte

A cota parte é um índice que determina o número de unidades habitacionais mínima pretendida para um dado empreendimento, possibilitando a associação entre densidade construtiva, dada pelo CA, e densidade populacional, dada pela Cota Parte.

Deverá ser exigido apenas em zonas de maior indução de adensamento associado à proximidade de infraestrutura de transporte público.

Estacionamento

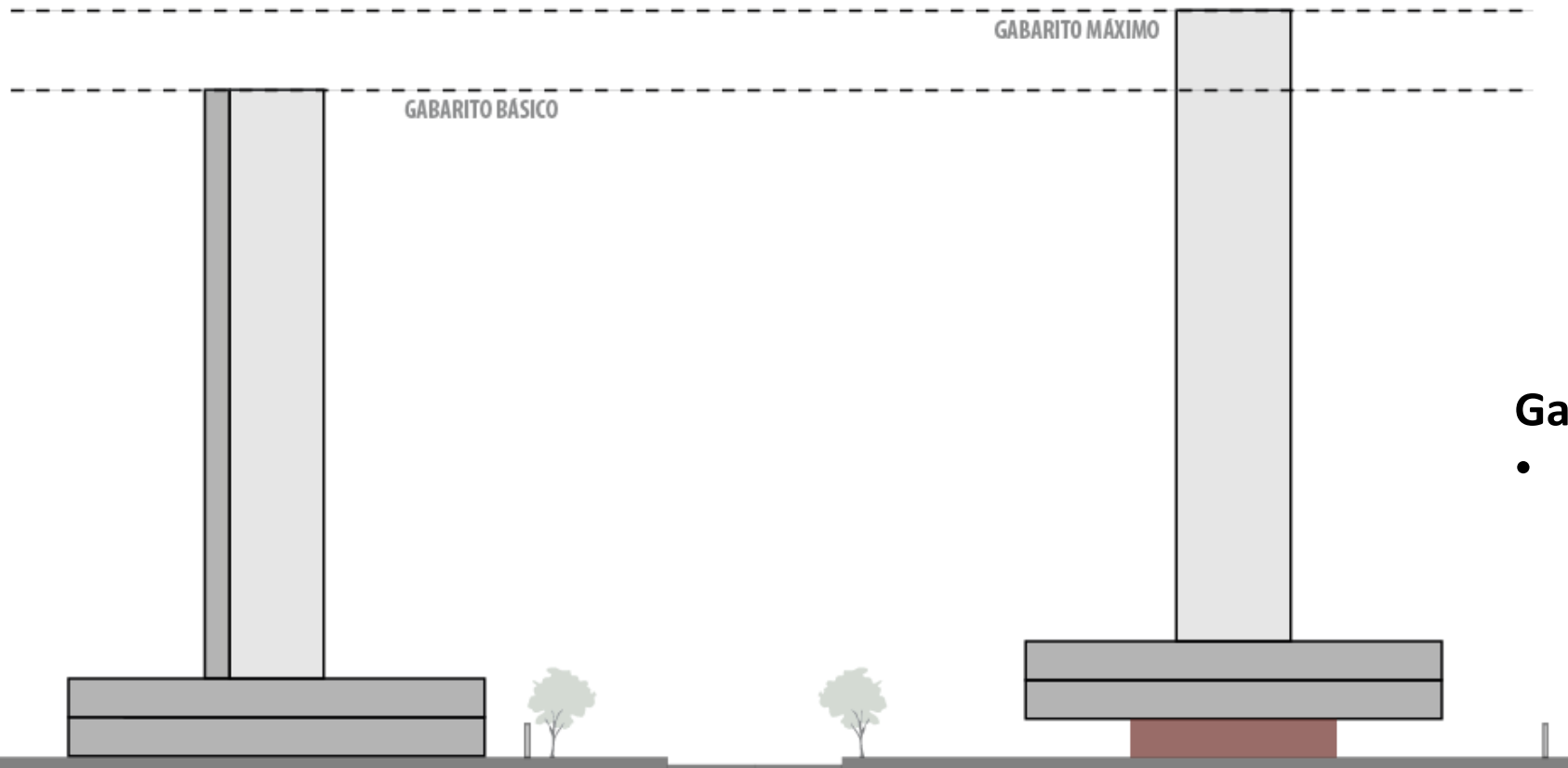
Para o uso habitacional, propõe-se que não seja exigido número mínimo de vagas de estacionamento, conforme já estabelecido na proposta de disposições transitórias do Plano Diretor em processo de revisão.

Para o uso não habitacional, avaliar a redução de exigência, em particular para usos associados aos corredores de transporte público.

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros básicos de controle da volumetria

Gabarito (básico e máximo)



Gabarito básico:

- É a altura estabelecida para uma edificação, expressa em metros, contados a partir da cota de soleira do pavimento térreo e a laje de cobertura do último pavimento, não sendo consideradas as casas de máquinas, reservatórios superiores e platibandas.

Gabarito máximo:

- É a altura máxima para uma edificação, alcançada a partir da adesão às ferramentas qualificadoras do espaço público (fachada ativa ou térreo visitável).

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros básicos de controle da volumetria

Afastamentos (Frontal, Laterais e Fundos)

Afastamento Frontal – Para logradouros públicos – **Inicial fixo**

Afastamentos Laterais e de Fundos – Para confrontantes – **Calculado em função do número de pavimentos**

Afastamentos diferenciados para:

Semienterrado: Frontal = 3m / Lateral e Fundos = NULO

2 Primeiros pavimentos: Frontal = 5 ou 7 / Lateral e Fundos = NULO para 2/3 do perímetro das respectivas divisas, respeitadas as disposições do Código Civil para aberturas, e limite de altura de 7,5m.

Fachada Ativa: Frontal = NULO

Pavimento de Lazer na Cobertura: Não contabilizado como pavimento para fins de gabarito, afastamento calculado lateral e de fundos, desde que não exceda a 50% da lâmina.

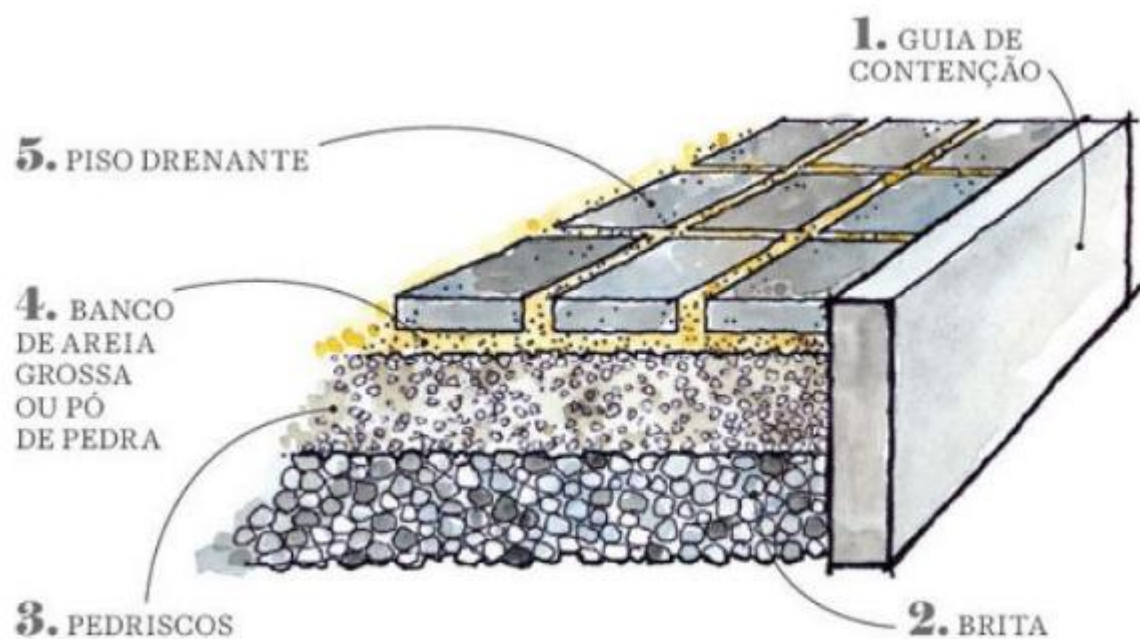
PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)

- A **Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)** reúne um conjunto de parâmetros urbano ambientais num único instrumento, com vistas à qualificação ambiental, tais como:
 - **Solo Natural**
 - **Solo Permeável**
 - **Telhado Verde**
 - **Jardineiras**
 - **Jardins Verticais**
 - **Preservação / Plantio de Árvores**
 - **Reservatório de Reuso e Retardo**

PISO PERMEÁVEL

- solução ambiental correspondente à superfície do terreno com pisos permeáveis vazados que permitam a infiltração direta de águas pluviais no solo natural.



TELHADO VERDE

- camada de vegetação aplicada sobre as cobertas ou lajes de edificações que visa melhorar os aspectos paisagístico e ambiental das edificações, além de absorver parte do escoamento pluvial, contribuindo para a drenagem e para a redução da temperatura de superfície urbana.

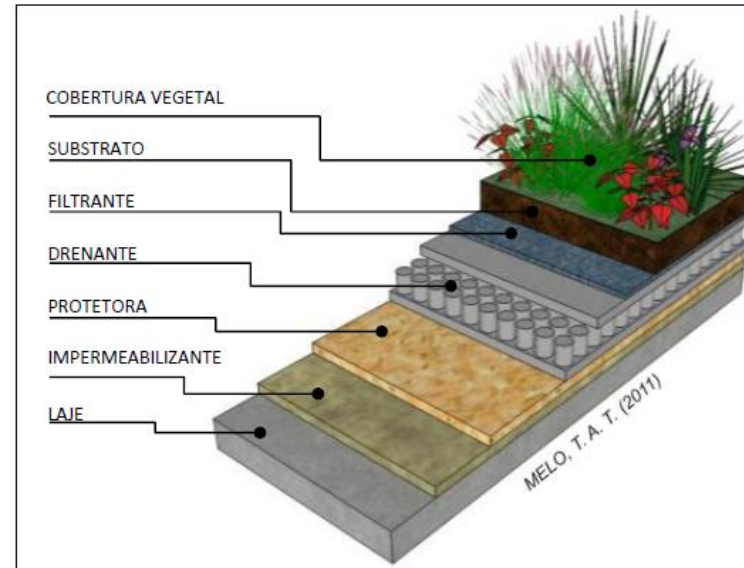
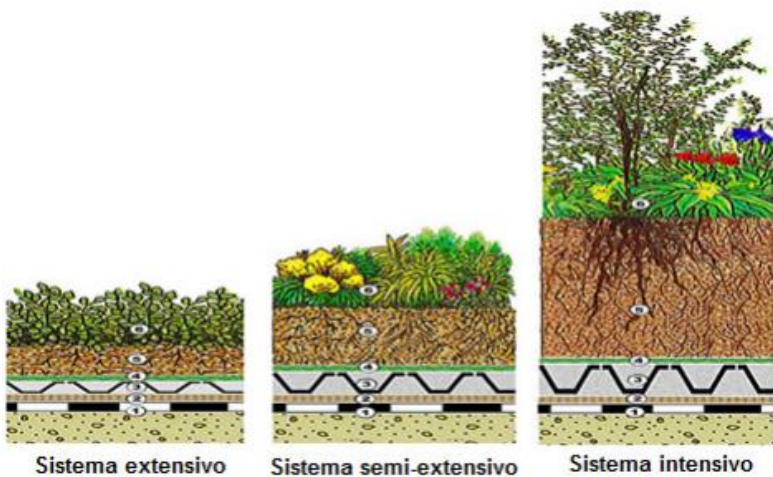


Figura 1 – Ilustração esquemática dos diferentes tipos de telhados verde.
Fonte: Adaptado de Green Roof Service LLC (2010).

JARDINEIRAS

- Elemento de composição de fachadas com largura e profundidade suficientes para a contribuição na redução do retardo das águas pluviais e na redução da temperatura.



FACHADAS VERDES

- Jardim vertical nas fachadas do edifício com o propósito, especial, de redução da temperatura.



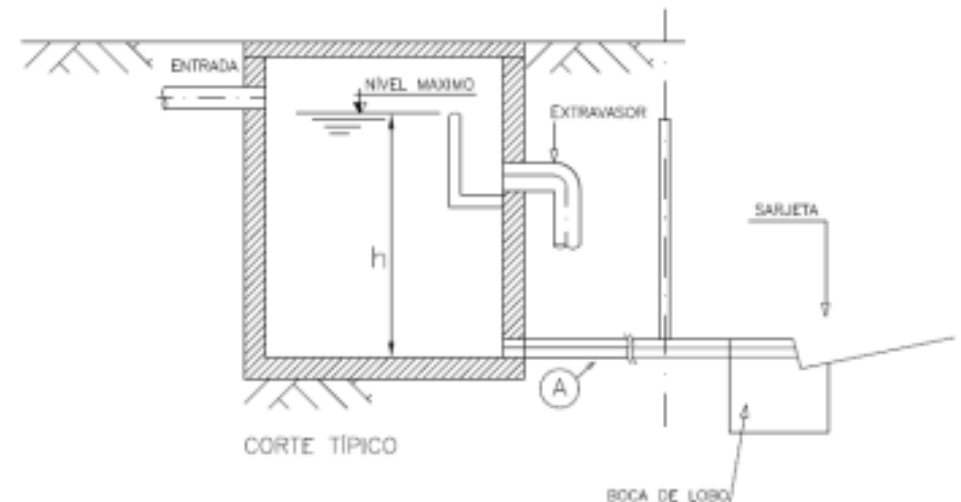
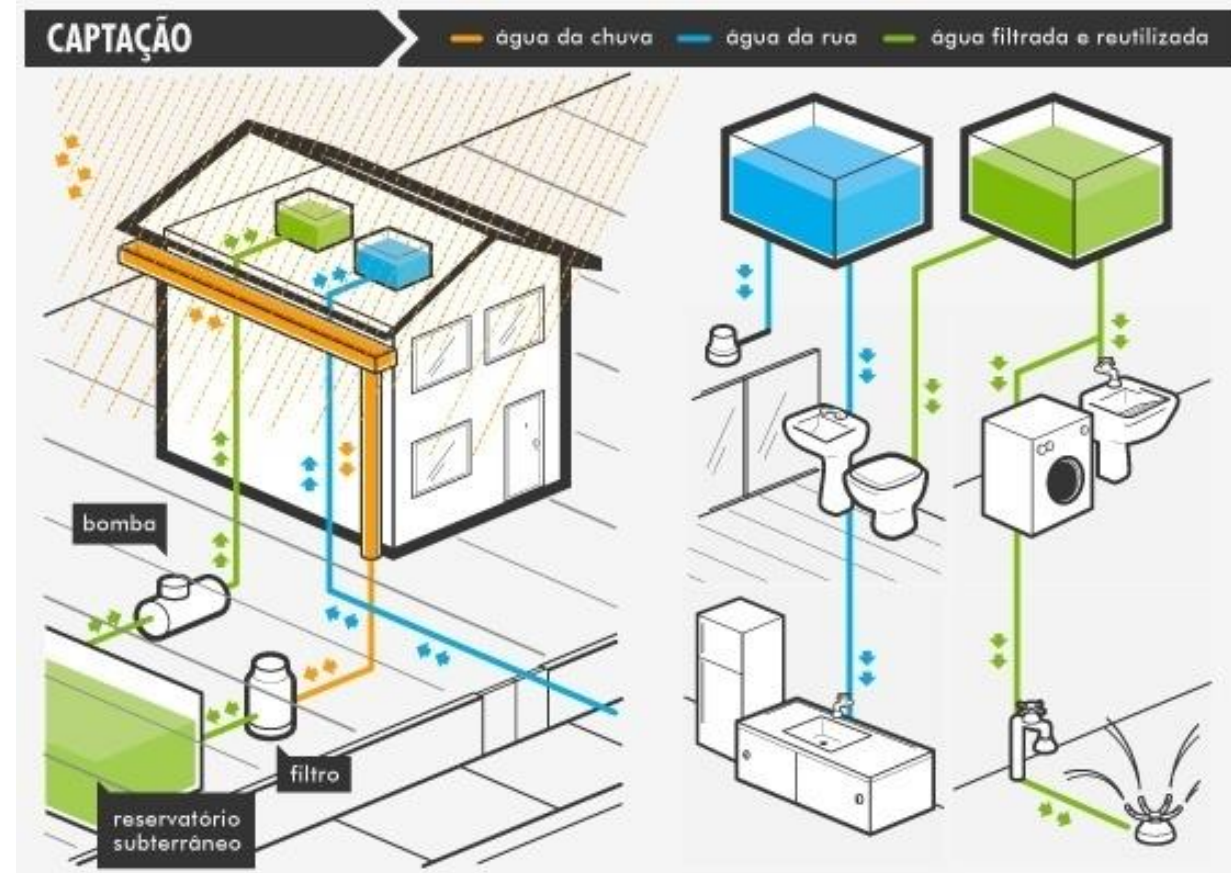
PRESERVAÇÃO E PLANTIO DE ÁRVORES E PALMEIRAS

- Preservação das árvores de médio e grande porte e palmeiras existentes, e do plantio de árvores.



RESERVATÓRIOS

- **Reservatório de Acumulação** (reuso), destinado ao acúmulo de águas pluviais para reaproveitamento com fins não potáveis, com captação exclusiva dos telhados;
- **Reservatório de Retardo**, destinado ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública, captadas de telhados, coberturas, terraços, estacionamentos, pátios, entre outros.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)

- Definida por zona/setor a partir do uso e dimensão do lote, calculado em metros quadrados em função de percentual da área do terreno.
- Poderá ser atendida através da adoção de um conjunto de soluções ambientais, observadas as equivalências entre as soluções e as exigências mínimas por zona e/ou setor.

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)

NATUREZA DO USO / DIMENSÃO DO LOTE

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

NATUREZA DO ZONEAMENTO / ESTRATÉGIA TERRITORIAL	T<500m² HAB. UNIFAMILIAR		T<500m²		500m²≤T<2000m²		T>2000m²	
	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)
ADENSAMENTO	N/A	20	30	10	40	15	40	20
QUALIFICAÇÃO		20	40	15	40	20	40	25
QUALIFICAÇÃO / PROTEÇÃO		25	40	20	50	25	50	30
PROTEÇÃO		30	50	30	60	40	60	50
		50	60	50	60	50	60	60

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)

SOLUÇÃO AMBIENTAL		EQUIVALÊNCIA
1.Solo Natural		1m ² para 1m ² de TCA
2. Piso Permeável		2m ² para 1m ² de TCA
3 Telhado Verde		2m ² para 1m ² de TCA
4.Jardineira		3m ² para 1m ² de TCA
5. Fachada Verde		10m ² para 1m ² de TCA
6. Preservação de Árvore existente	Grande Porte Afastamento Frontal	1 árvore para 50m ² de TCA
	Grande Porte	1 árvore para 38m ² de TCA
	Médio Porte Afastamento Frontal	1 árvore para 30m ² de TCA
	Médio Porte	1 árvore para 20m ² de TCA
7. Plantio de Árvore de Médio ou Grande Porte		1 árvore para 10m ² de TCA
8. Preservação de Palmeira		1 palmeira para 10m ² de TCA

Reservatório de Reuso e/ou Retardo:

- Exigido.
- Exceto para lotes < 500 m2 com uso habitacional unifamiliar.

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

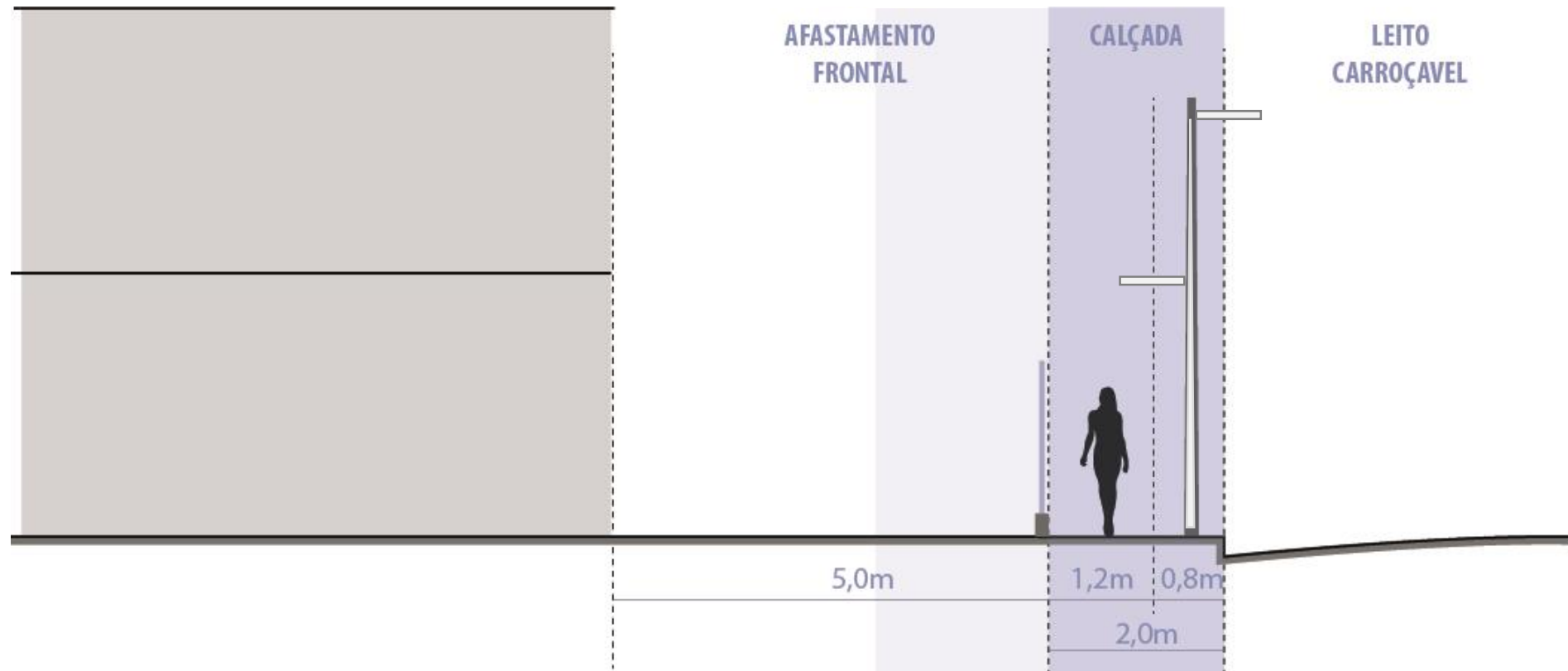
ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

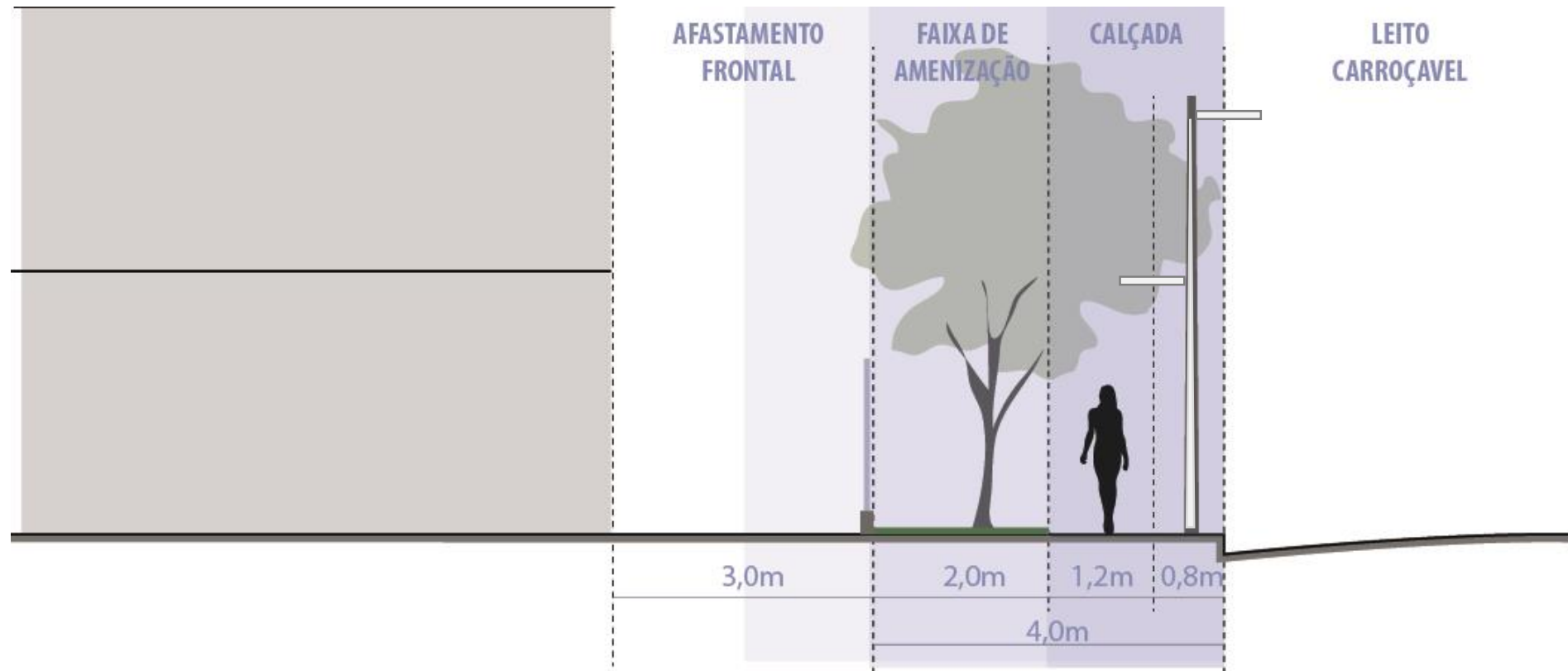
ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

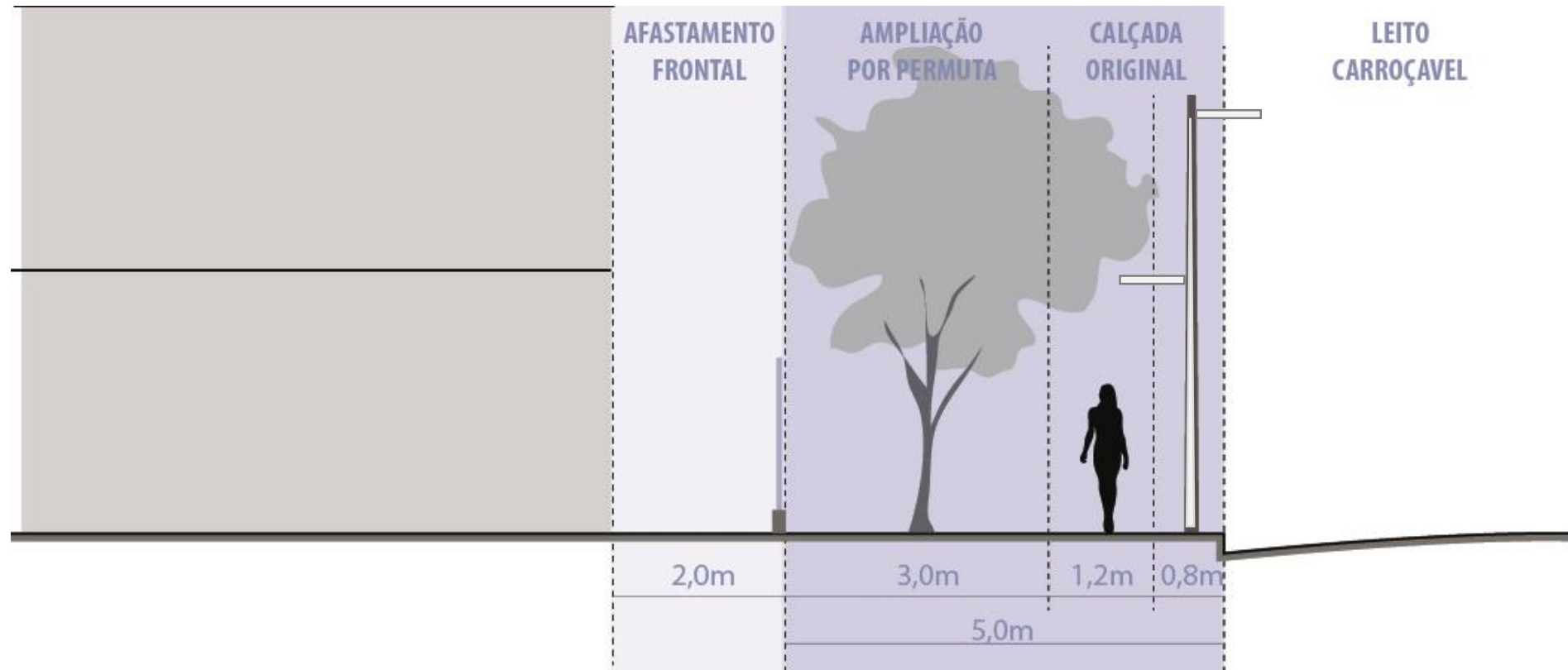
TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POTENCIAL EQUIVALENTE (ÁREA DA PERMUTA X CA ADICIONAL) PARA ÁREAS COMUNS



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

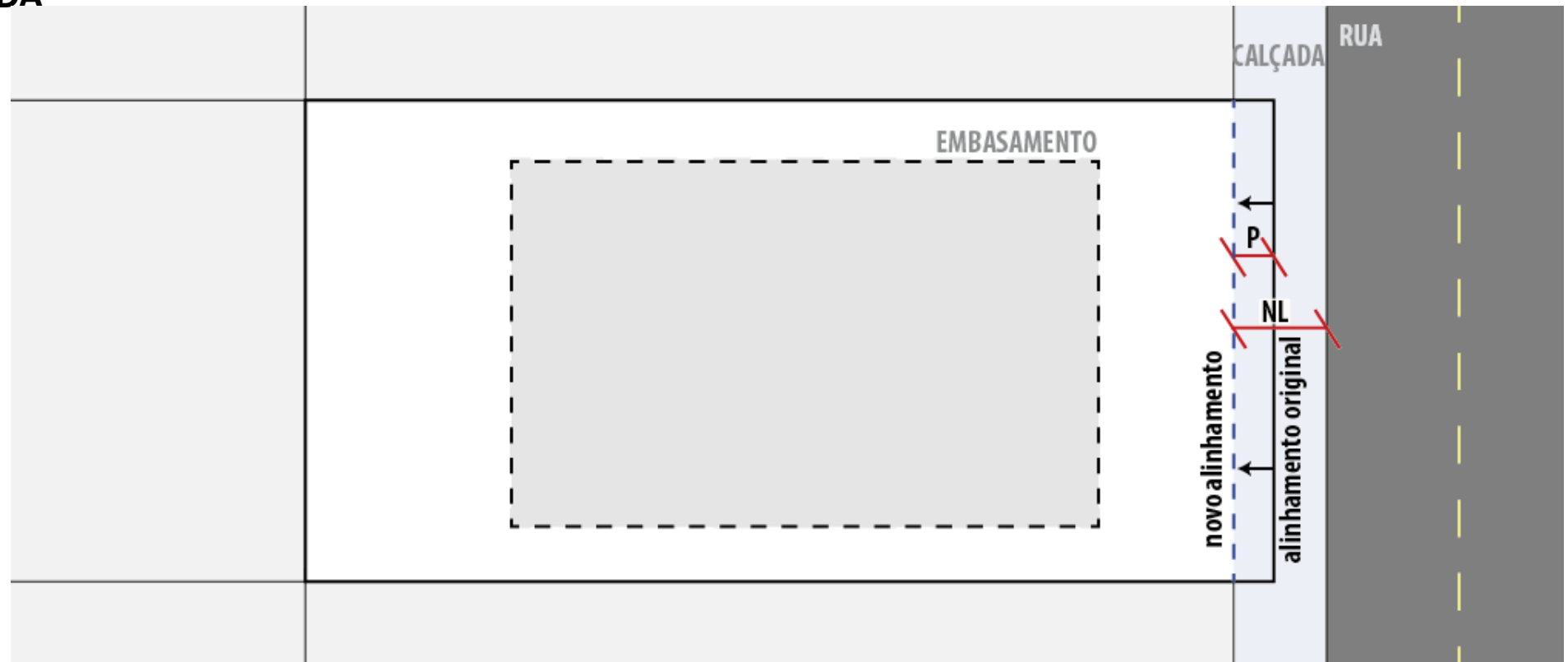
FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

TERRENO
ORIGINAL

BENEFÍCIO:

POTENCIAL EQUIVALENTE (ÁREA DA PERMUTA X CA ADICIONAL) PARA
ÁREAS COMUNS



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

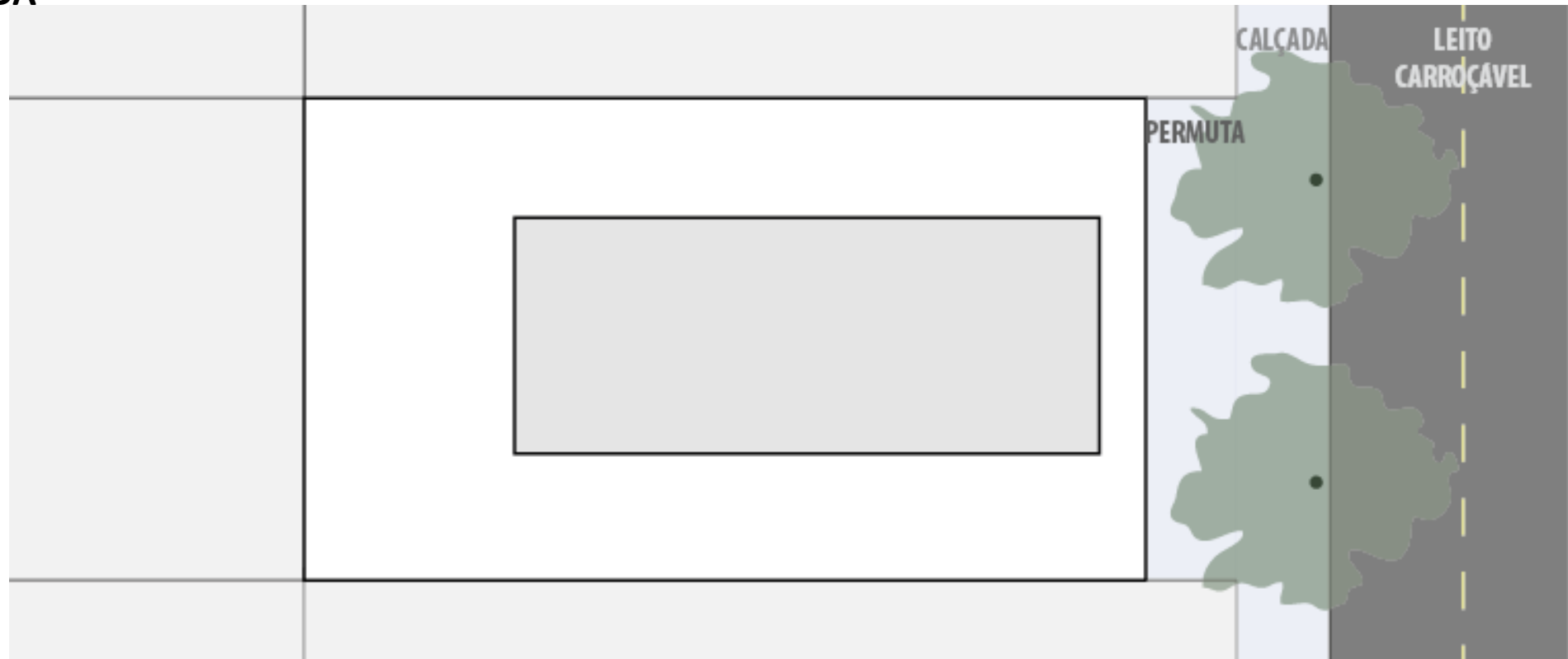
FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

**TERRENO
APÓS PERMUTA**

BENEFÍCIO:

POTENCIAL EQUIVALENTE (ÁREA DA PERMUTA X CA ADICIONAL) PARA
ÁREAS COMUNS



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

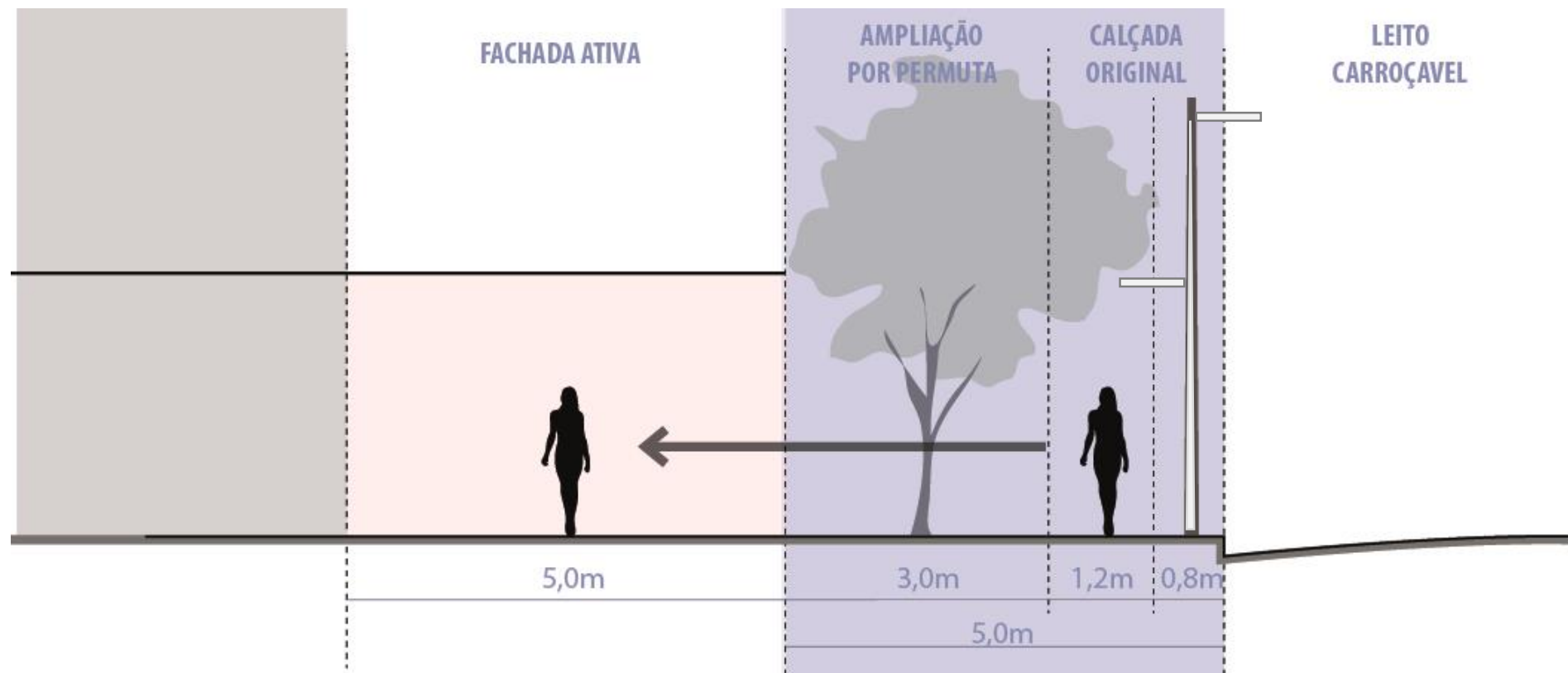
FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

ÁREA PRIVATIVA ADICIONAL (USO NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.

A FACHADA ATIVA PODERÁ OCUPAR A FAIXA DESTINADA AO AFASTAMENTO FRONTAL (Af FA=0)

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

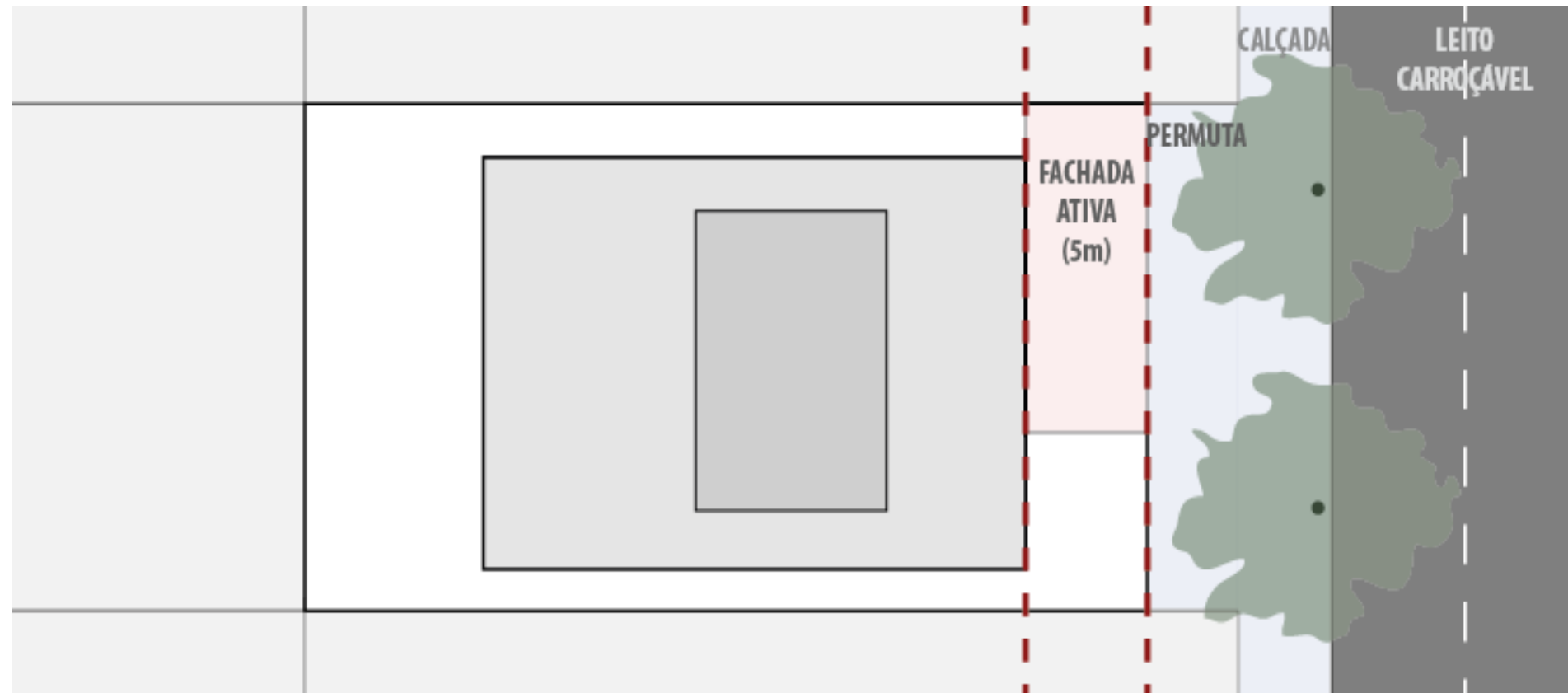
FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

ÁREA PRIVATIVA ADICIONAL (USO NÃO HABITACIONAL) **NÃO COMPUTÁVEL.**

A FACHADA ATIVA PODERÁ OCUPAR A FAIXA DESTINADA AO AFASTAMENTO FRONTAL (Af FA=0)

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

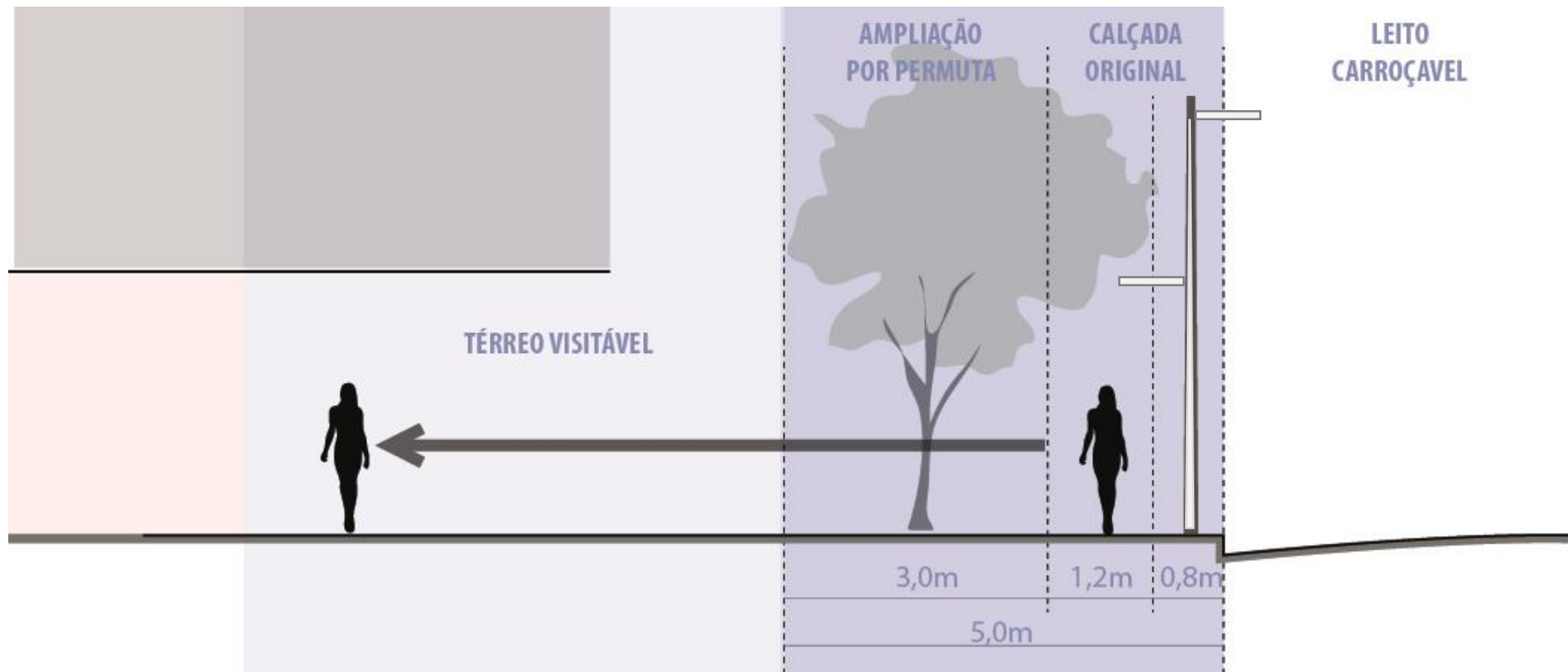
TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.
ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

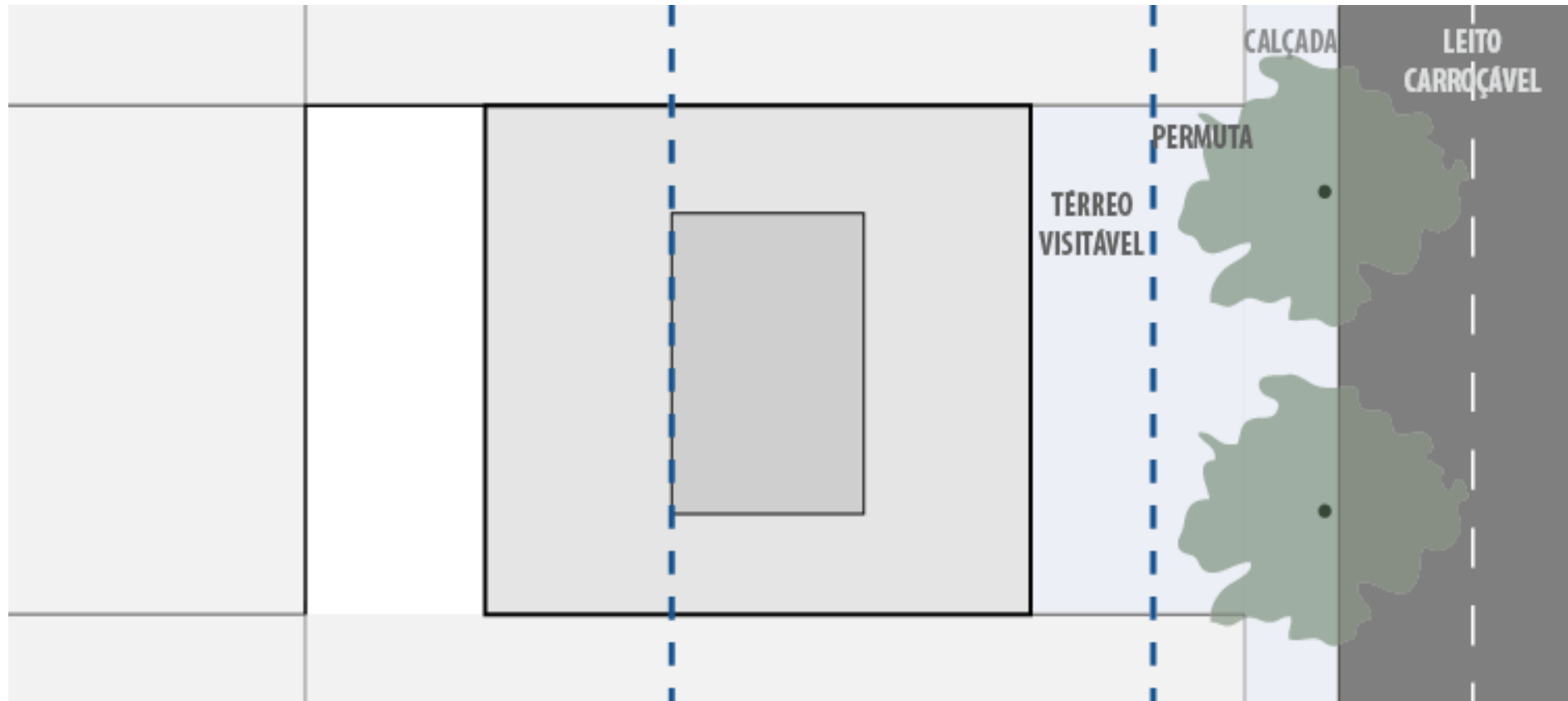
FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.

ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

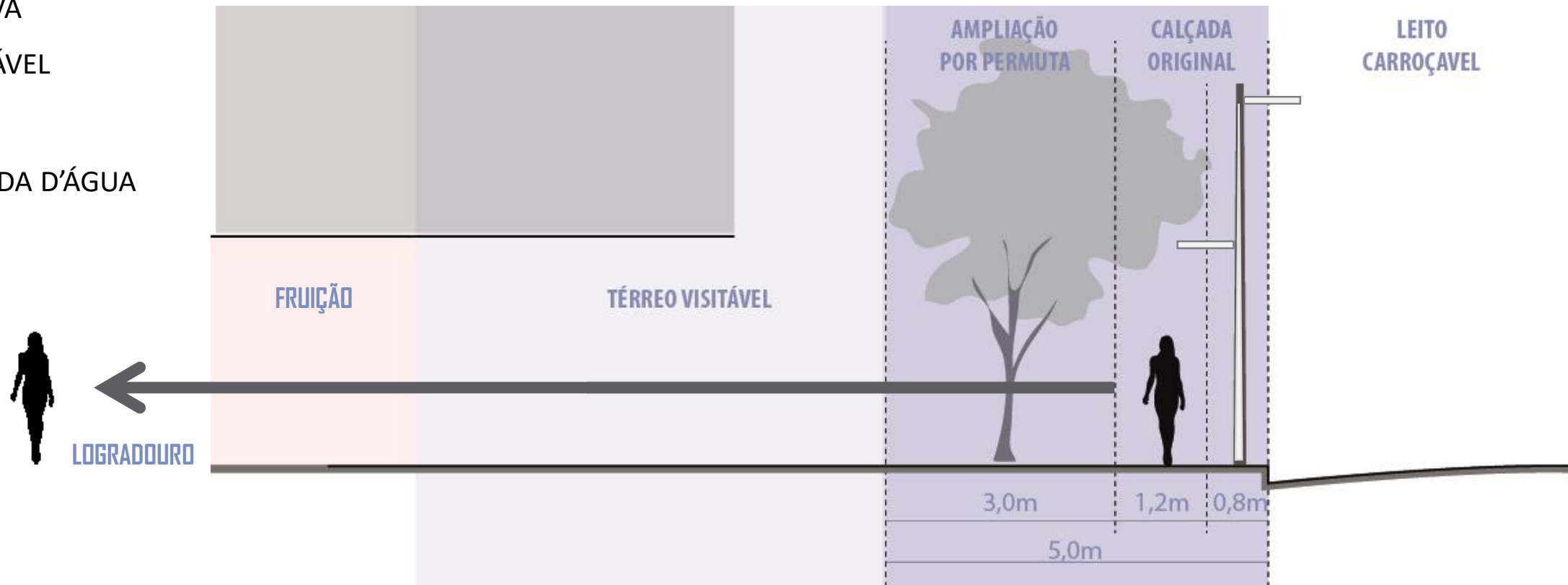
TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.
ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

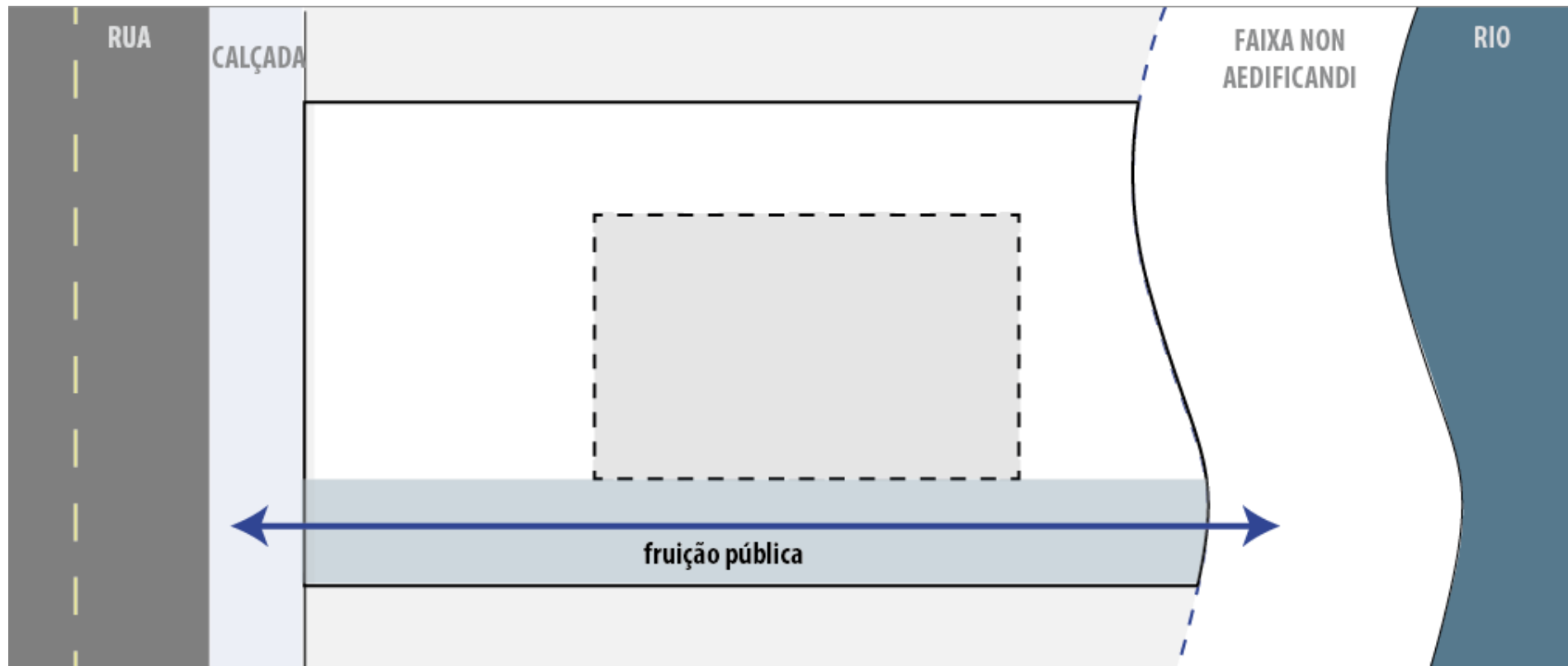
FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.

ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

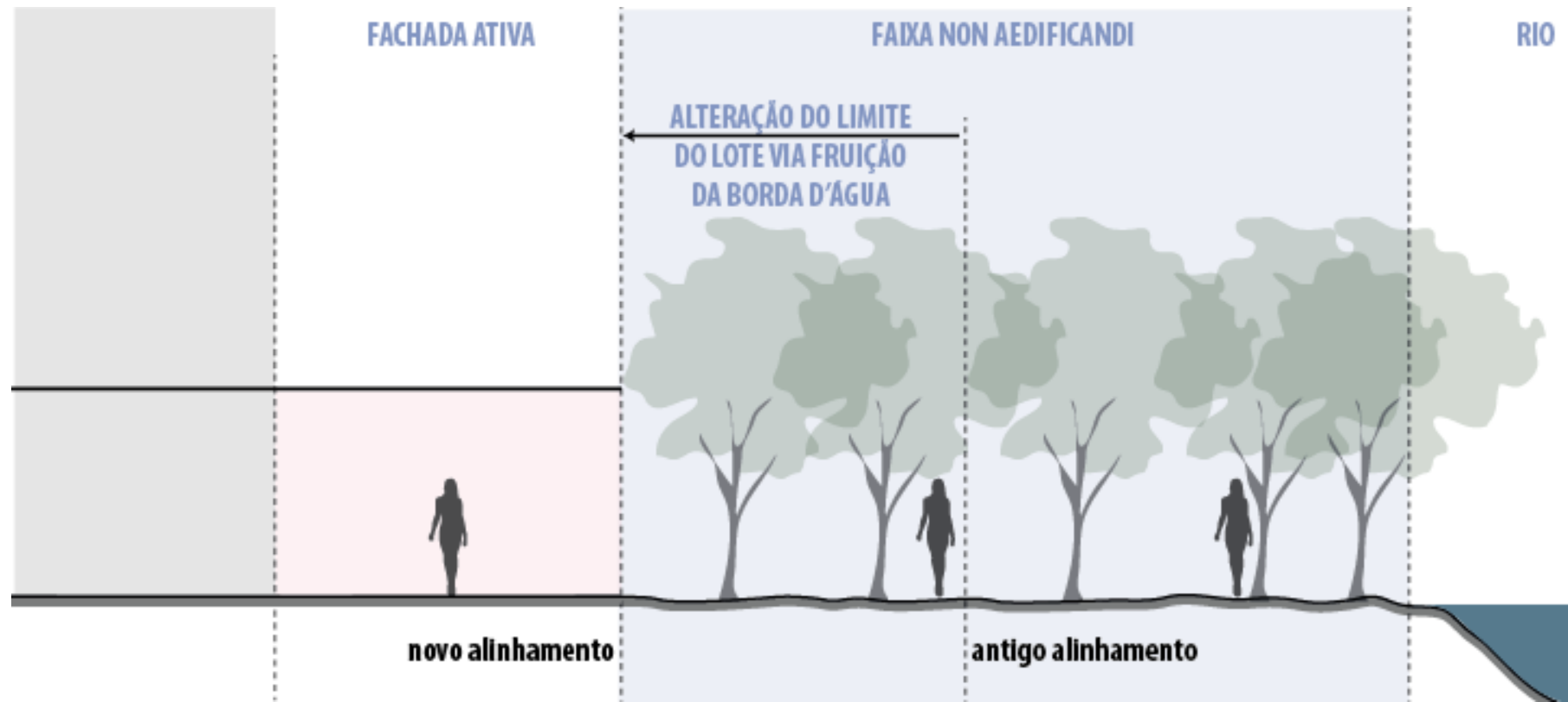
TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.
ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.



PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA

QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO

PERMEABILIDADE VISUAL

FAIXA DE AMENIZAÇÃO

ALARGAMENTO CALÇADA

FACHADA ATIVA

TÉRREO VISITÁVEL

FRUIÇÃO

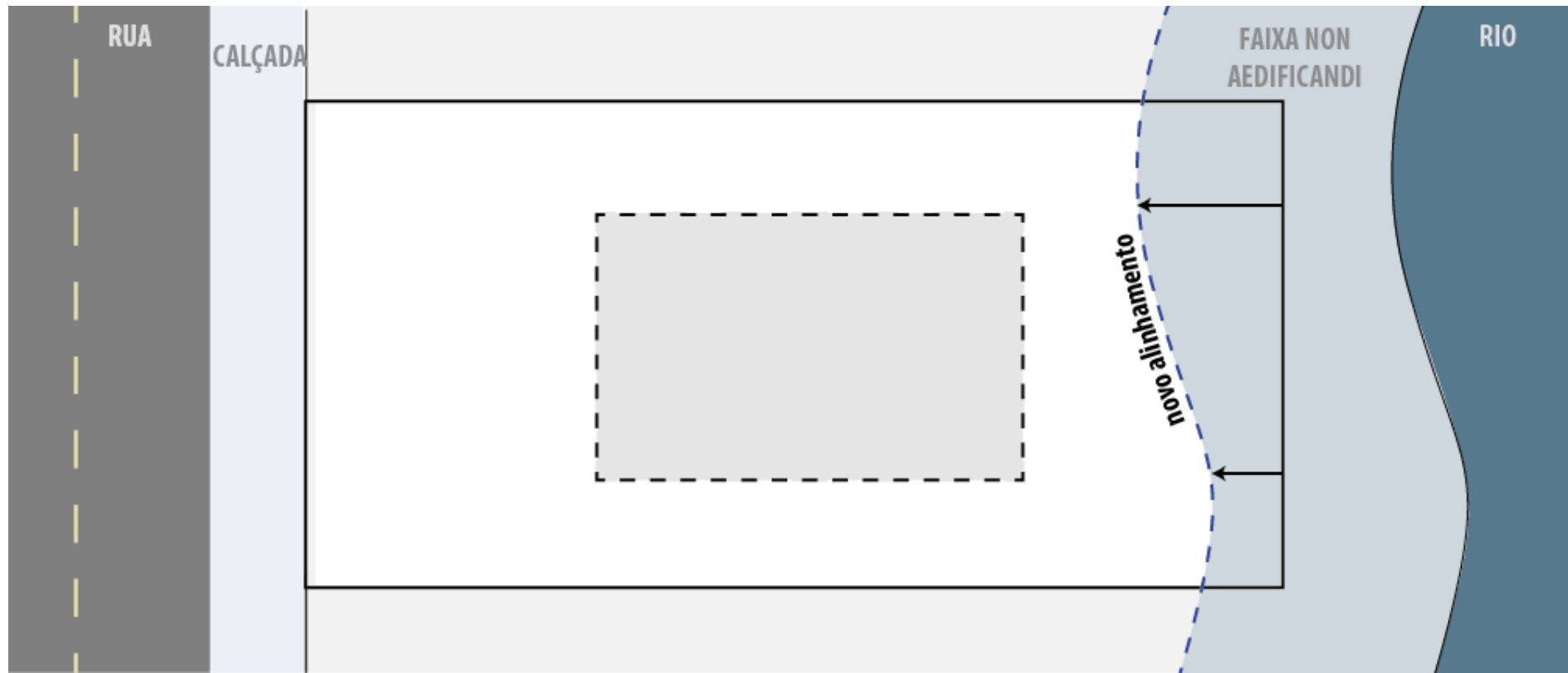
FRUIÇÃO BORDA D'ÁGUA

BENEFÍCIO:

POSSIBILIDADE DE **EXCEDER O GABARITO BÁSICO** ATÉ O MÁXIMO.

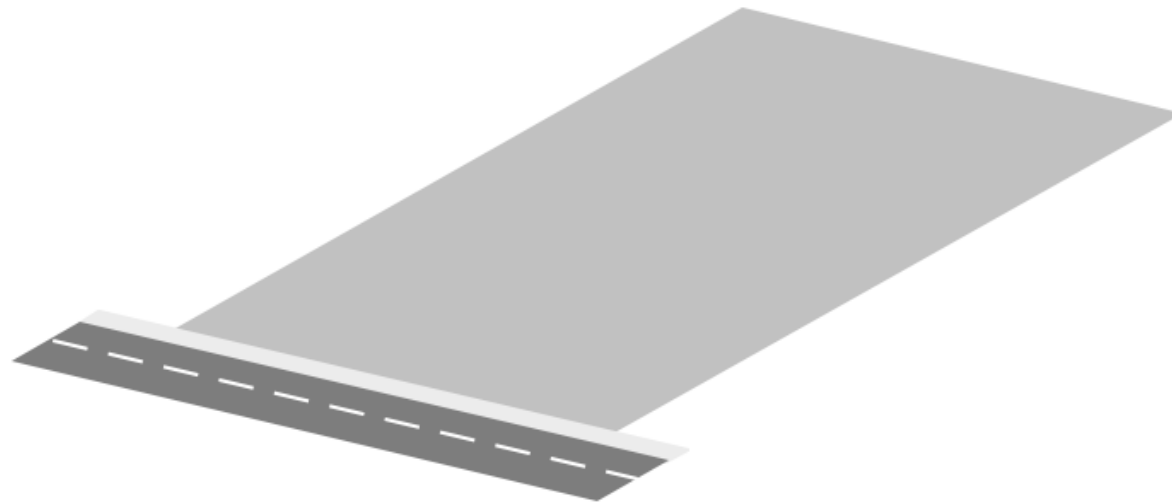
ÁREA PRIVATIVA (NÃO HABITACIONAL) NÃO COMPUTÁVEL.

ÁREA PERMUTADA PODERÁ SER DESCONTADA DA TAXA DE SOLO NATURAL



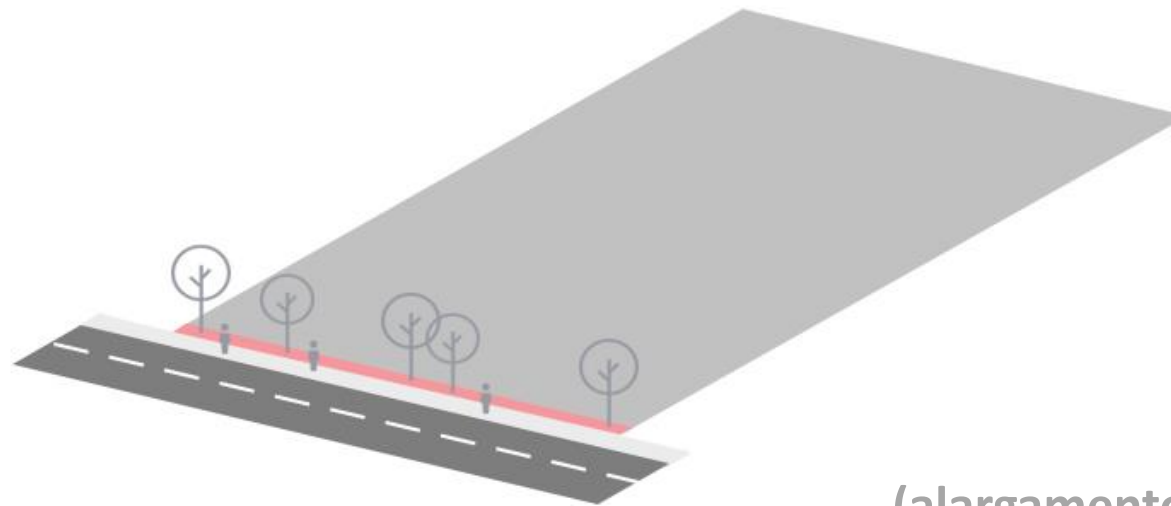
CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros



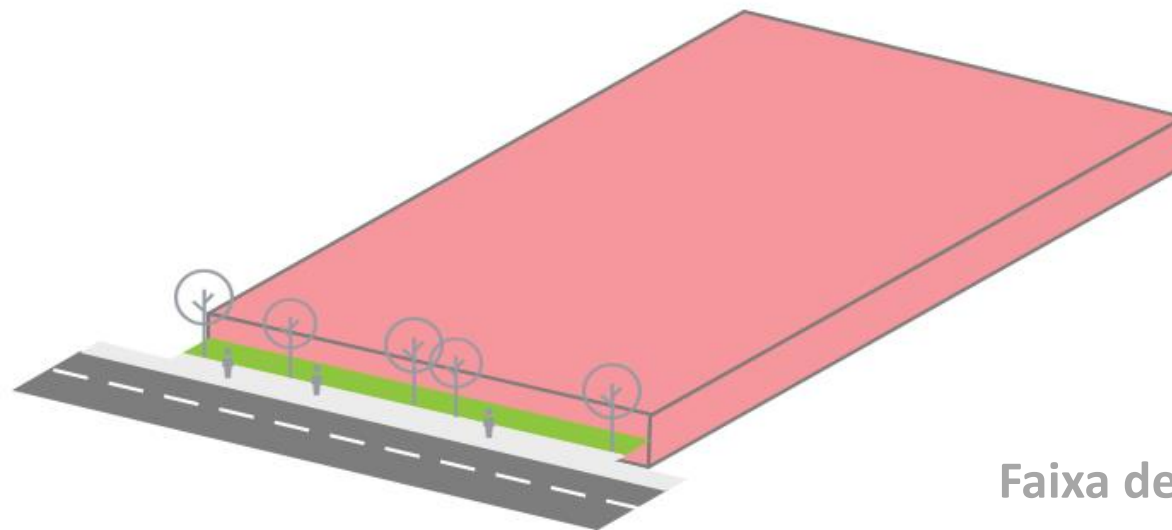
Lote original

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



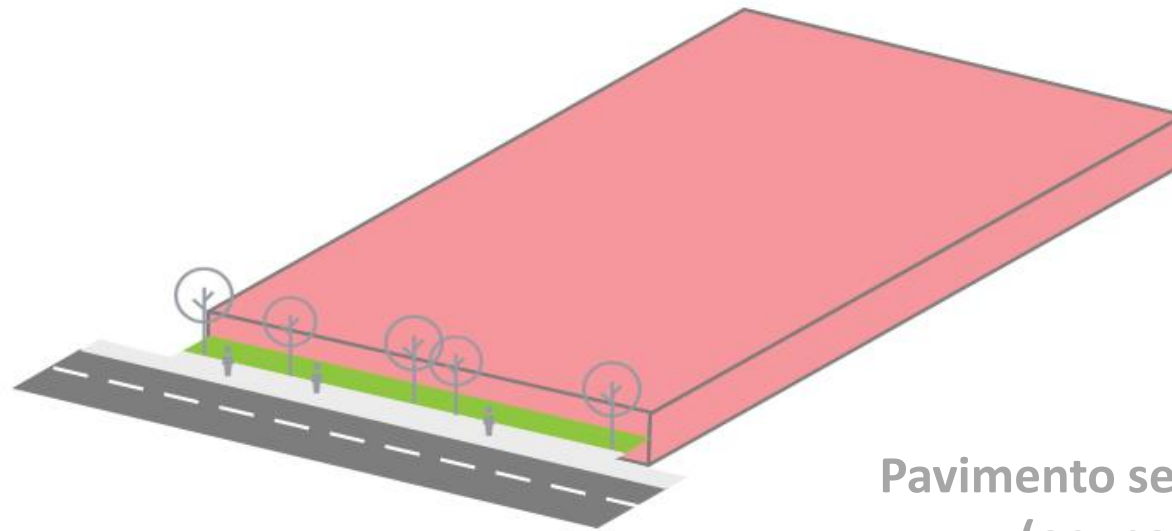
Permuta
(alargamento de calçada)

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



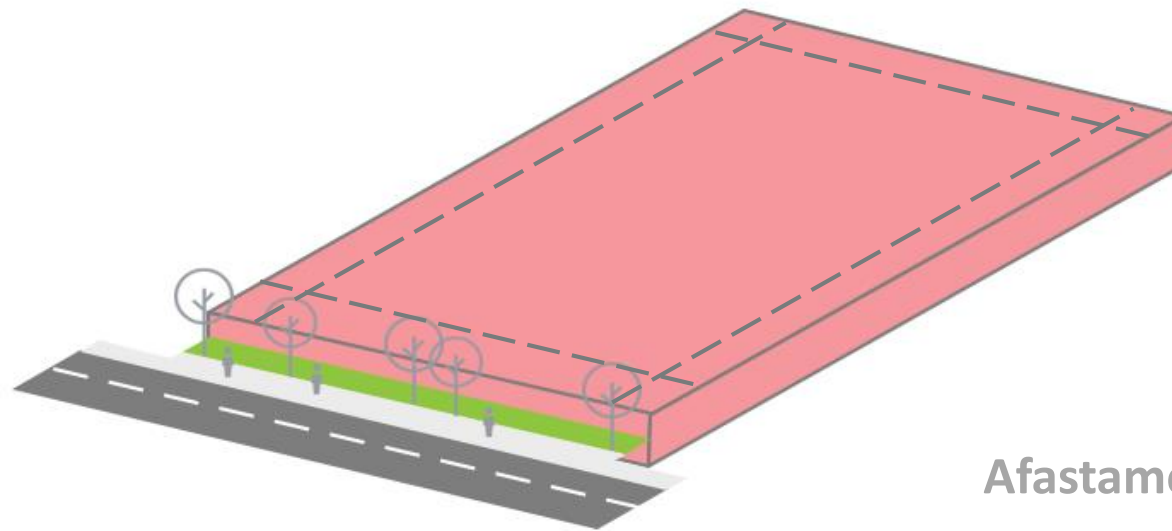
Faixa de amenização

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



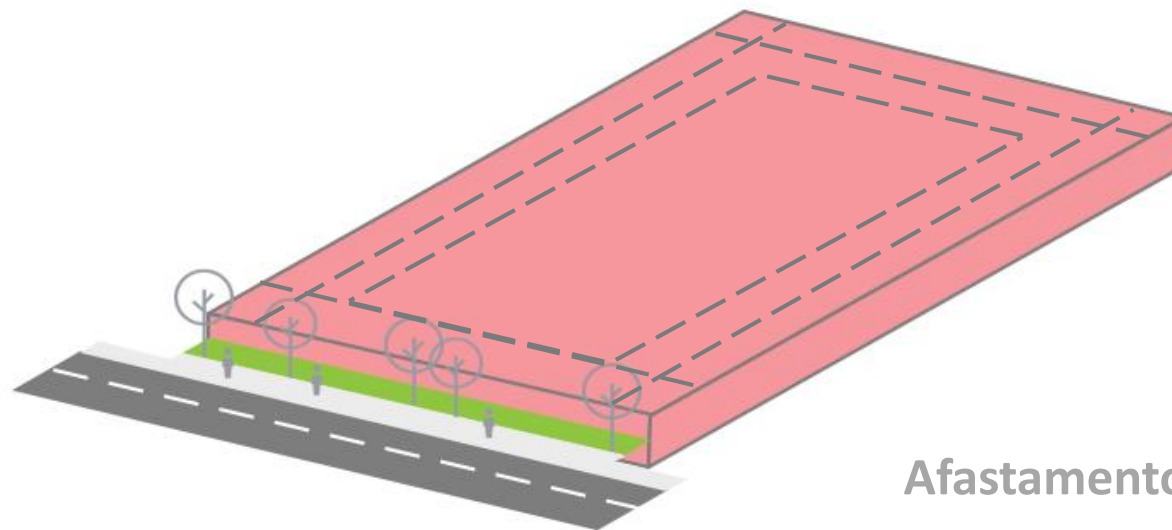
Pavimento semienterrado
(ocupação máxima)

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



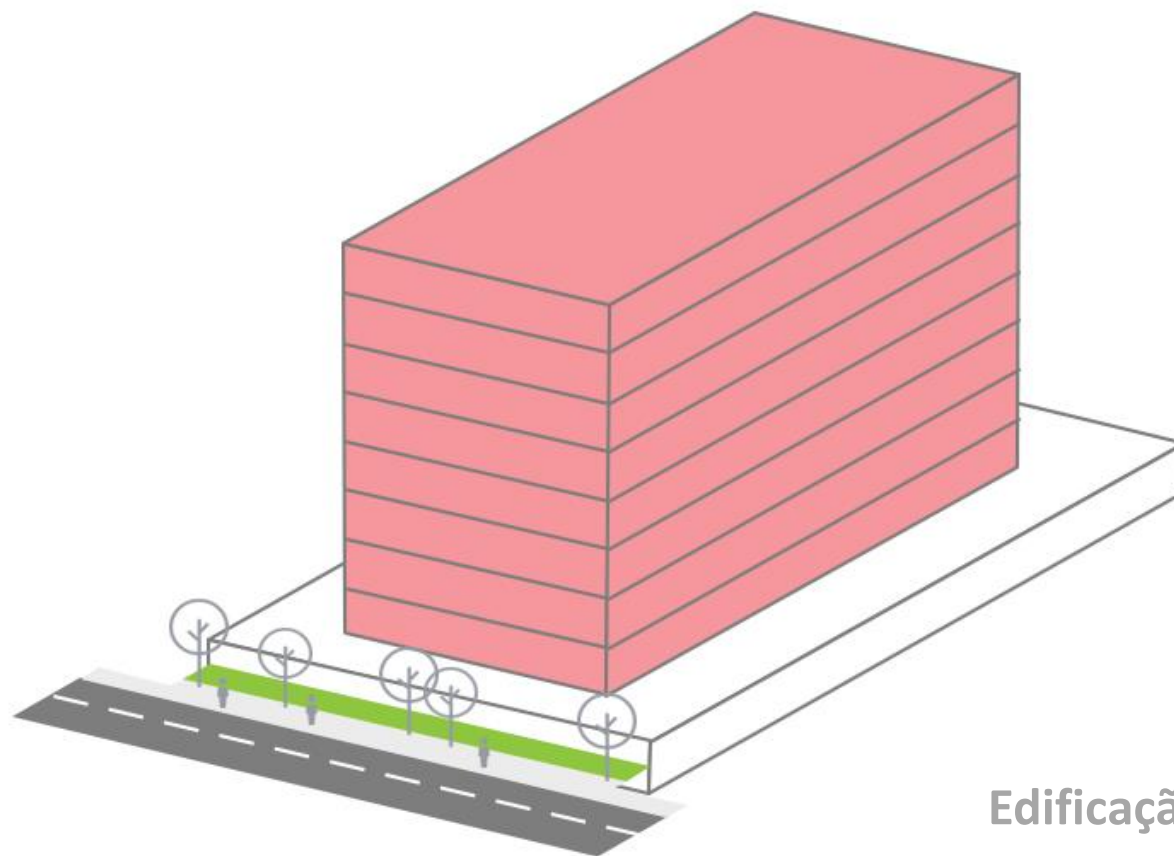
Afastamentos iniciais

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



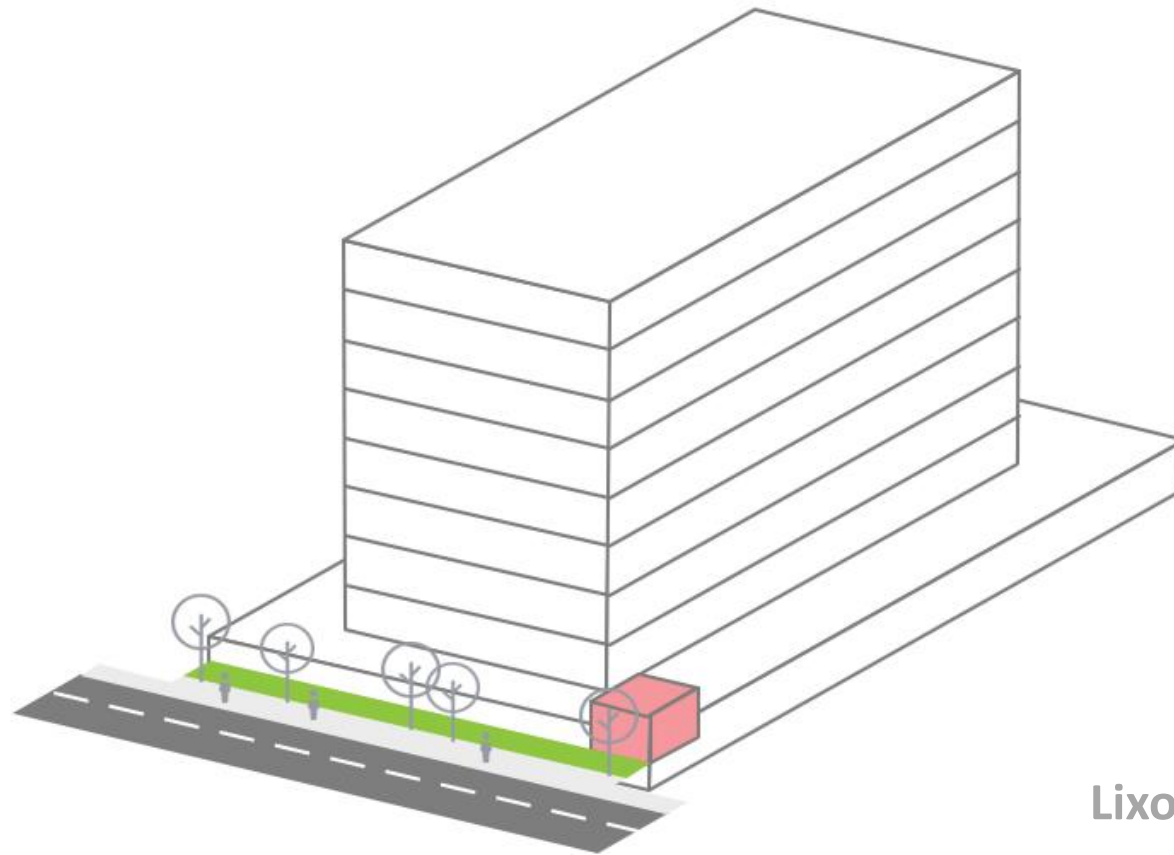
Afastamentos calculados

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



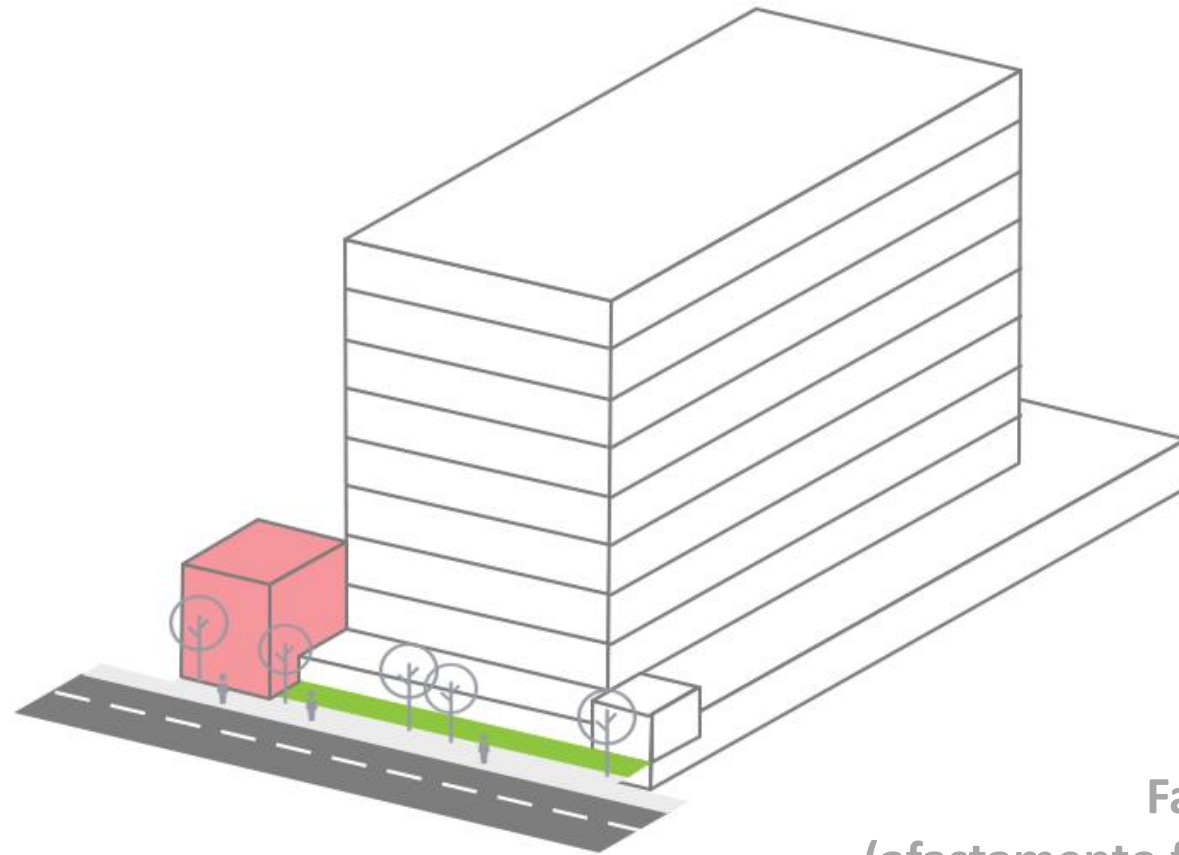
Edificação resultante

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



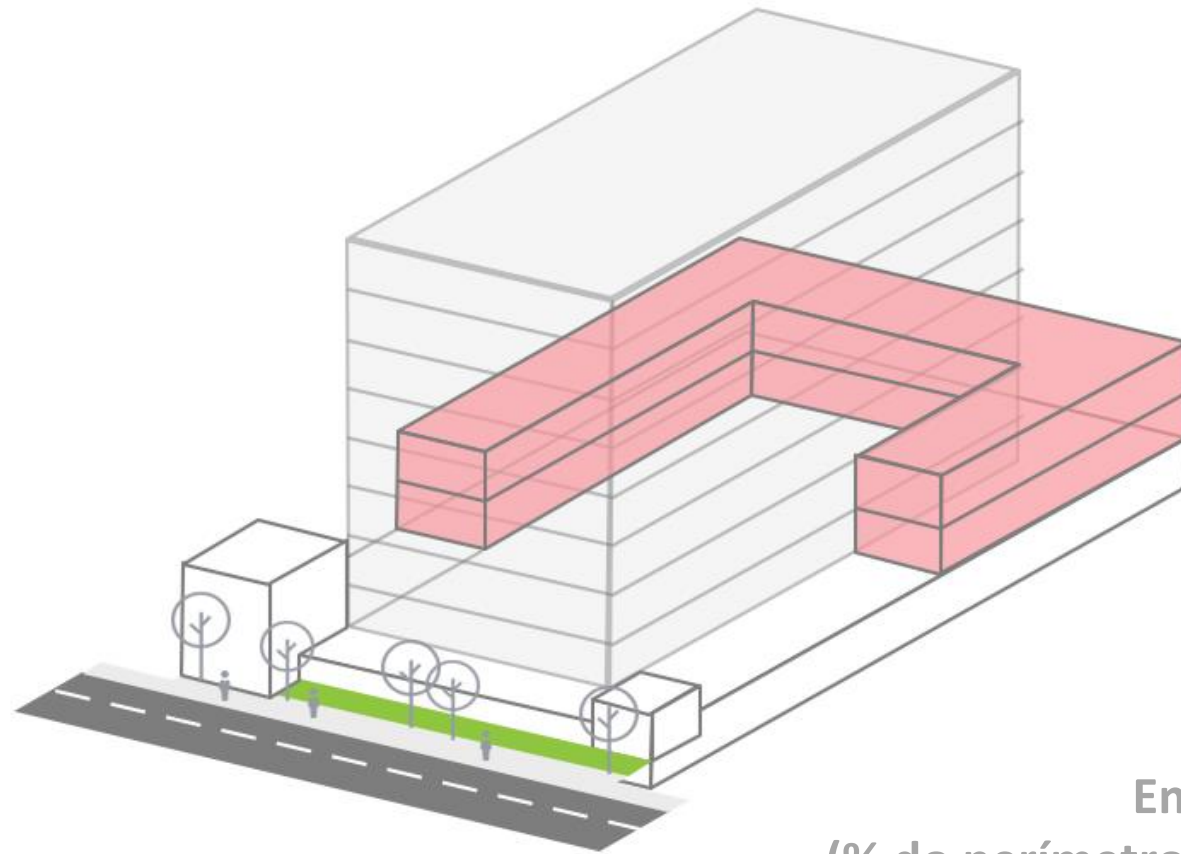
Lixo/gás/guarita

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



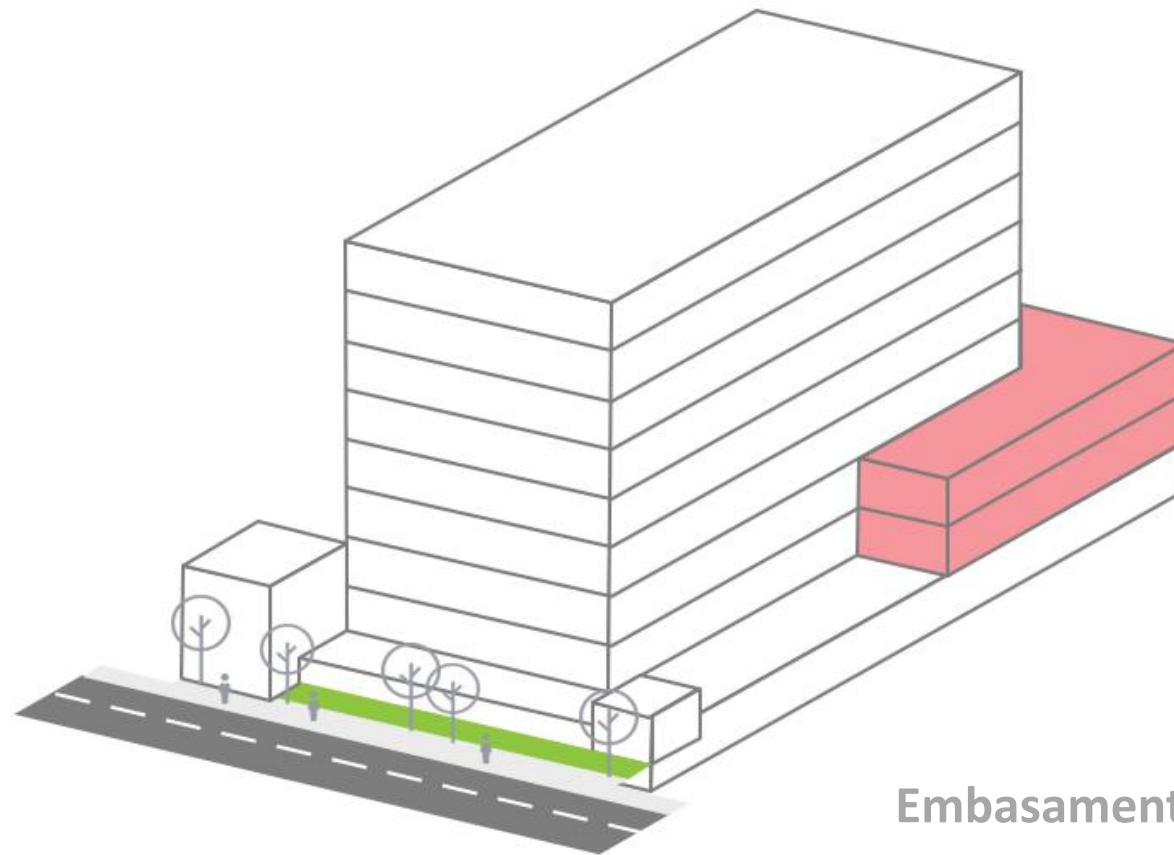
Fachada ativa
(afastamento frontal nulo)

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



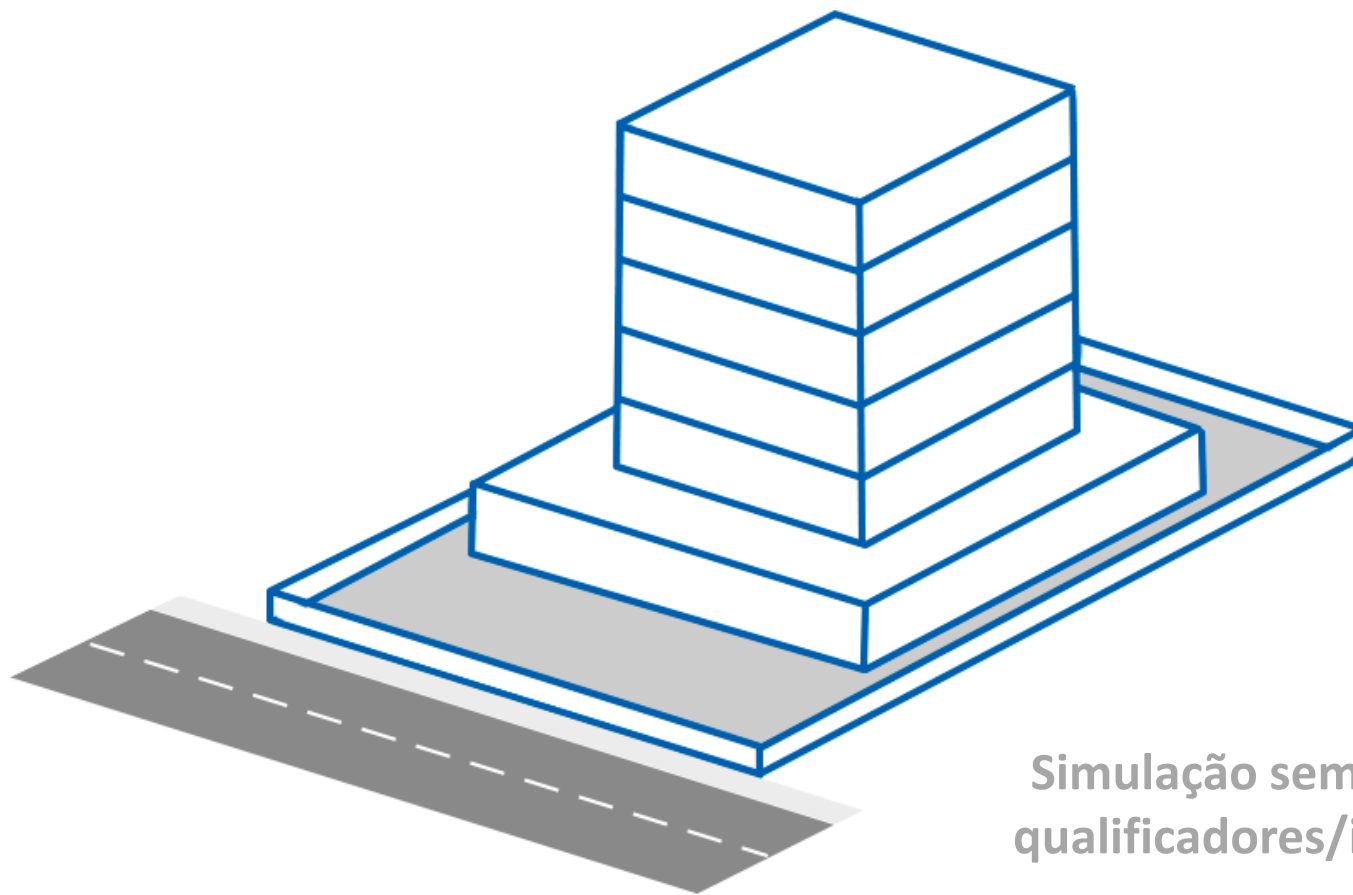
Embasamento
(% do perímetro do terreno)

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



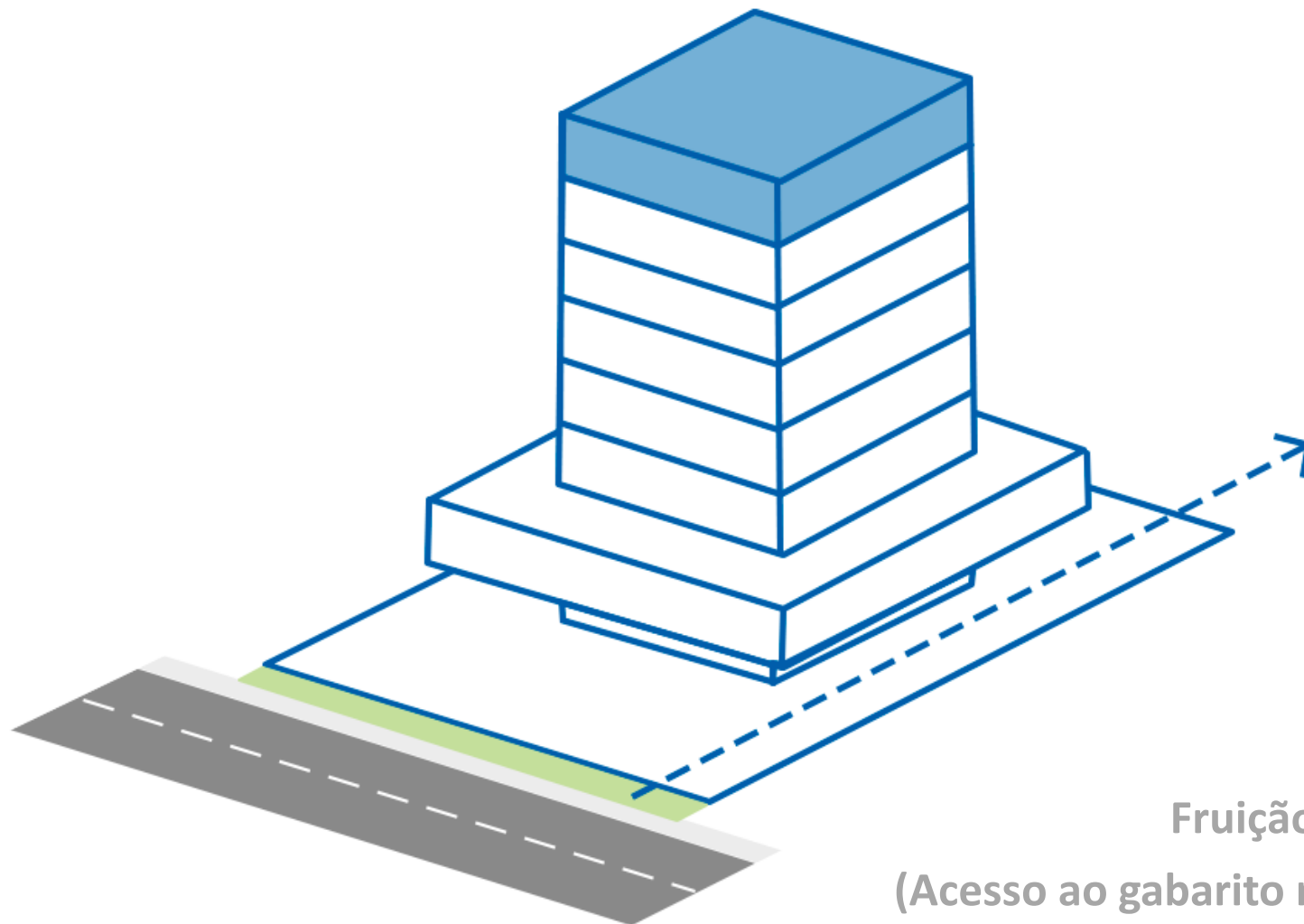
Embasamento resultante

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



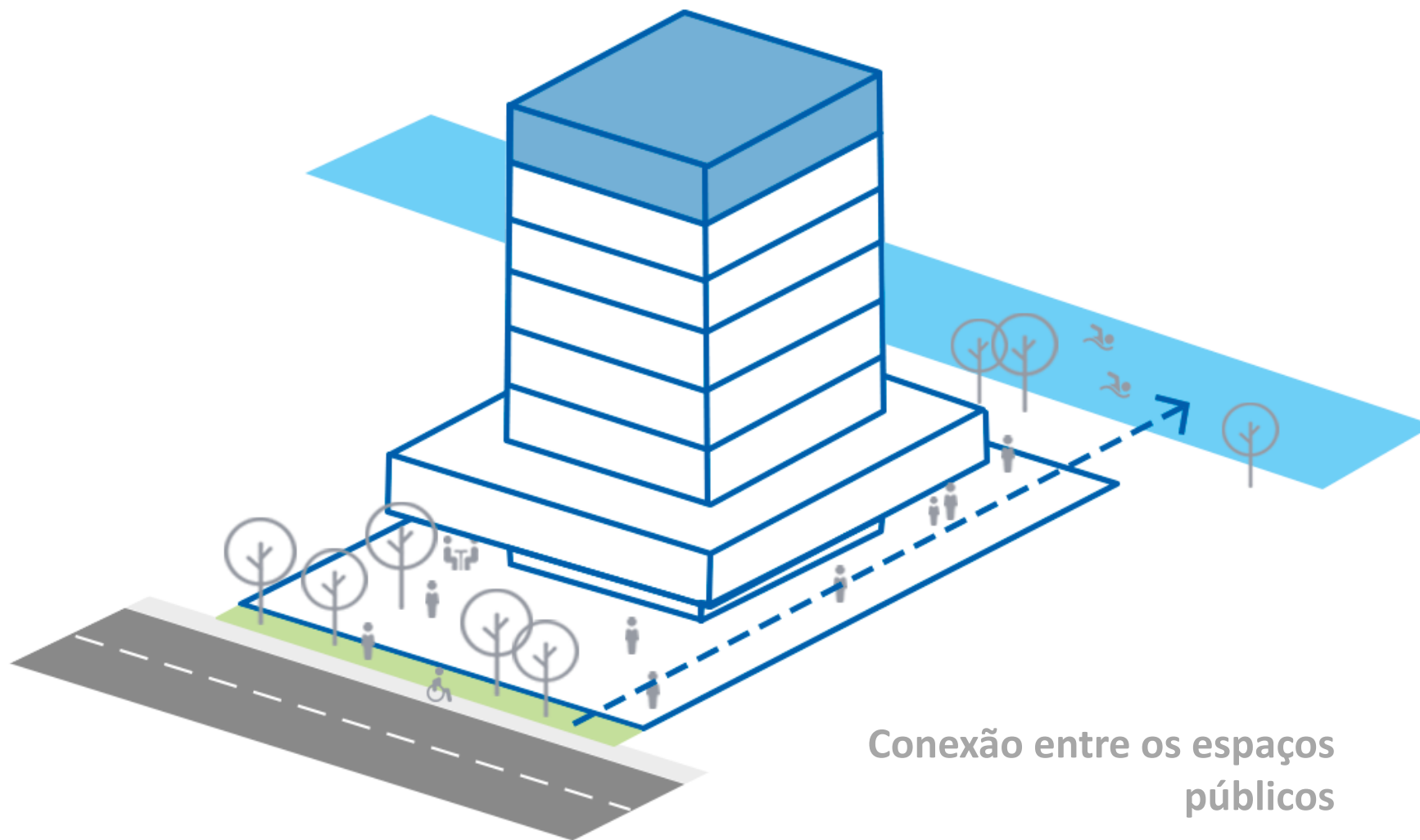
Simulação sem parâmetros
qualificadores/incentivados

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



Fruição pública
(Acesso ao gabarito máximo)

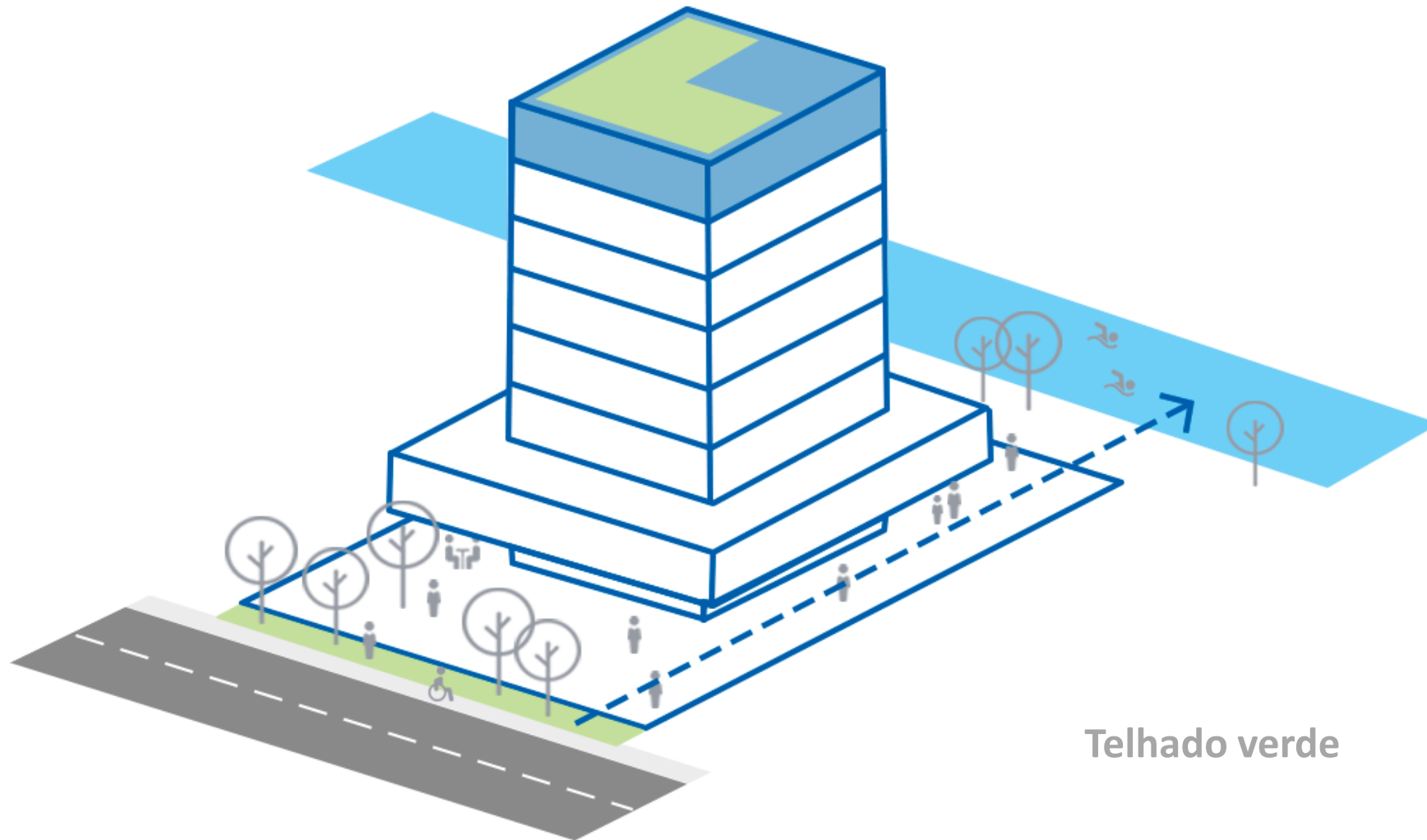
CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



Conexão entre os espaços
públicos

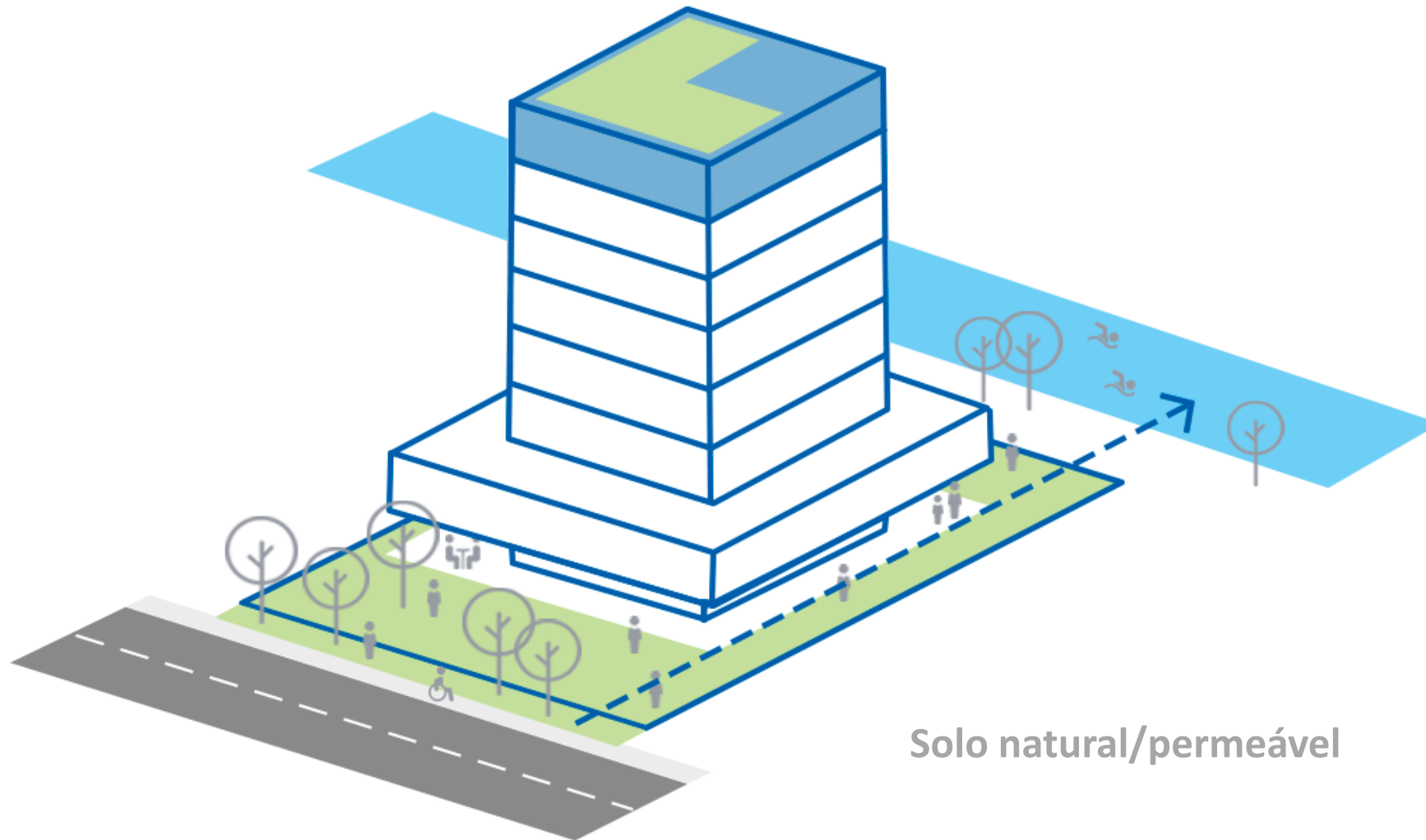
(Parque Capibaribe)

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

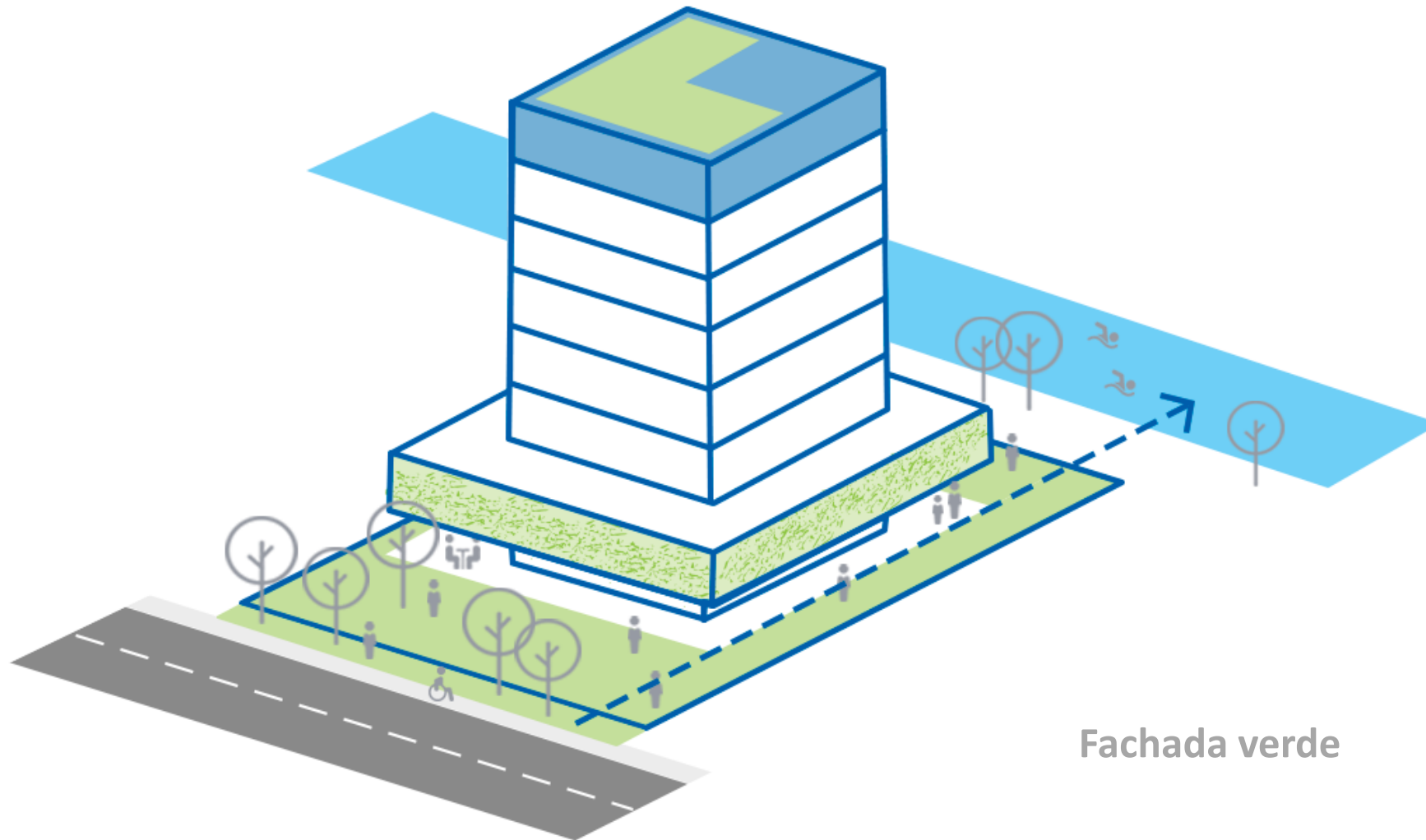


Telhado verde

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

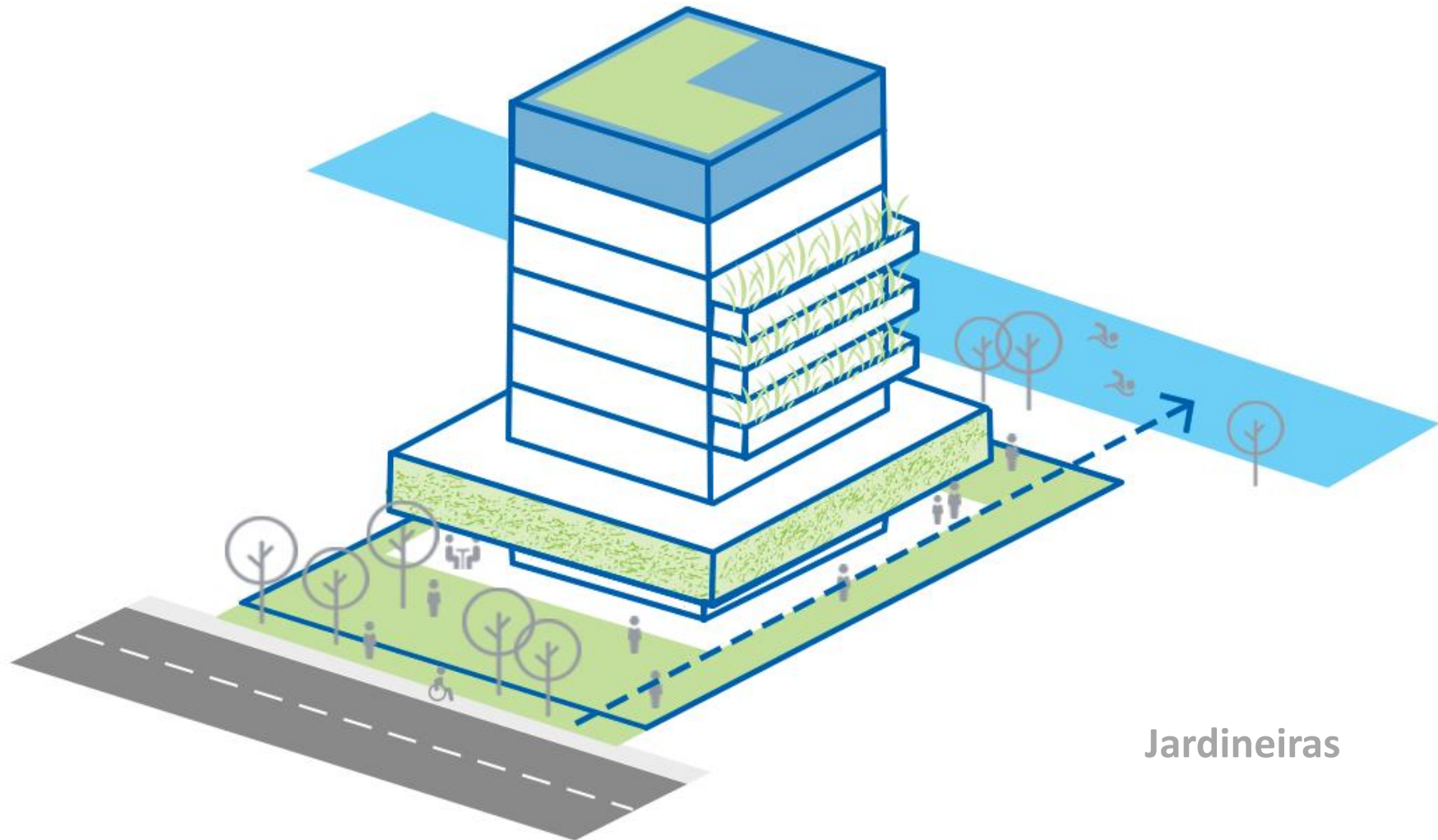


CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



Fachada verde

CONCEITOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



Jardineiras

