



---

# Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Recife

Volume 1 – Caderno  
de propostas da Lei de  
Parcelamento, Uso e  
Ocupação do Solo

---

---

## APRESENTAÇÃO

A Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) apresenta o **Caderno de Proposta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**, produto elaborado sob a coordenação do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, órgão da Secretaria de Planejamento Urbano.

Este documento, elaborado no âmbito do Plano de Ordenamento Territorial do Recife (POT), foi produzido por técnicos da Prefeitura da Cidade do Recife com o apoio do Consórcio Diagonal/JW Urbana, a partir do alinhamento interno entre diversas secretarias da Prefeitura do Recife e por meio de discussões e proposições ao Caderno Preliminar de Propostas, feitas de forma virtual, por meio do Site e envio de e-mail, e principalmente no decorrer de oito Oficinas Territoriais, realizadas entre os dias 14 e 29 de agosto de 2019. Essas oficinas são parte do processo participativo de construção previsto na Estratégia de Construção Coletiva (ECC) do POT. Este documento é composto por dois volumes:

- **Volume 1 – Caderno de propostas da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**
- **Volume 2 – Relatório da Participação Social para Elaboração da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

O presente Volume 1 constitui material para subsidiar as discussões que têm por objetivo a revisão das Leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo, cujas diretrizes baseiam-se no Projeto de Lei do Plano Diretor em tramitação na Câmara de Vereadores e que busca a construção de um pacto sobre a cidade para os próximos anos. Sendo este composto dos seguintes itens:

- I. Objetivos e Estratégias de Ordenamento Territorial
- II. Parcelamento do Solo Urbano
- III. Classificação e Aplicação dos Usos
- IV. Setorização Para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
- V. Da Ocupação do Solo

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	1
SUMÁRIO .....	2
TÍTULO I - OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL .....	4
TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....	5
Capítulo I. Disposições Gerais.....	5
Capítulo II. Das Modalidades de Parcelamento do Solo .....	5
Seção I. Das Áreas Públicas e Infraestrutura.....	6
Seção II. Da Dimensão de Lotes e Quadras.....	10
Seção III. Das faixas “non aedificandi” .....	12
TÍTULO III - CLASSIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DOS USOS.....	13
Capítulo I. Dos Usos Habitacionais .....	13
Capítulo II. Dos Usos Não Habitacionais .....	13
Capítulo III. Das Condições de Instalação dos Usos de Impacto Urbanístico .....	14
Seção I. Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhança e do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV14	
Subseção I. Do Conteúdo do EIV.....	15
Subseção II. Da Definição das Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras .....	17
Seção II. Dos Polos Geradores de Viagens (PGV).....	17
TÍTULO IV - SETORIZAÇÃO PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	20
Capítulo I. Disposições Gerais.....	20
Capítulo II. Dos Setores da Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC) .....	21
Seção I. Dos Setores das Zonas de Ambiente Natural.....	21
Seção II. Dos Setores da Zona de Desenvolvimento Sustentável .....	22
Capítulo III. Dos Setores Das Zonas Integrantes da Macrozona do Ambiente Construído (MAC) .....	24
Seção I. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Planície 1 .....	24
Seção II. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Planície 2.....	24
Seção III. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Morro.....	25
Seção IV. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Orla.....	25
Seção V – Dos Setores da Zona Centro.....	25
Seção VI. Dos Setores da Zona de Reestruturação Urbana .....	26
Capítulo IV. Das Zonas Especiais.....	26
Seção I. Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS .....	26
Seção II. Da Zona Especial de Centralidade - ZEC .....	26
Seção II. Das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio - ZEPP .....	26
TÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....	34
Capítulo I. Dos Parâmetros Básicos e De Incentivo ao Adensamento Construtivo e Populacional .....	34
Seção I – Do Coeficiente de Aproveitamento do solo.....	34
Seção II – Da Cota-Parte das Edificações.....	35
Seção III – Do Limitador de Áreas Comuns .....	35

Capítulo II. Parâmetros Básicos de Controle da Volumetria das Edificações .....	35
Seção I – Dos Afastamentos .....	35
Seção II – Da Taxa de Ocupação.....	36
Seção III – Dos Gabaritos Básico e Máximo .....	36
Capítulo III – Parâmetros Básicos de Qualificação Ambiental .....	37
Capítulo IV - Parâmetros Qualificadores do Espaço Público .....	37
Seção I. Do Alargamento de Calçadas e Alinhamentos Frontais.....	37
Seção II. Da Permeabilidade Visual do Lote .....	38
Seção III – Da Faixa de Amenização .....	38
Seção IV – Fachada ativa.....	39
Seção V – Térreo visitável.....	39
Seção VI – Da Fruição da Borda D'Água .....	40
Seção VII – Da Fruição Pública .....	41
ANEXOS .....	42
FICHA TÉCNICA DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – POT PCR.....	57
FICHA TÉCNICA DA CONSULTORIA EM APOIO À EQUIPE DA PCR CONSÓRCIO DIAGONAL-JW .....	60

## **TÍTULO I - OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

1. Esta lei disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Recife, em atendimento ao disposto no art. 103, IV e 107 da Lei Orgânica do Município, e em observância aos arts. 2º, II e 15, I da Lei n., de 20xx - Plano Diretor do Município do Recife.

2. São objetivos da política de desenvolvimento urbano para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

- A. regular a divisão e redivisão do solo urbano, buscando o melhor aproveitamento urbanístico e equilíbrio entre áreas públicas e privadas;
- B. qualificar o adensamento demográfico e construtivo, por meio da intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem na Macrozona de Ambiente Construído – MAC;
- C. promover a qualificação ambiental do Município, de forma a contribuir na gestão integrada das zonas de preservação ambiental e cultural e de desenvolvimento sustentável, com ênfase na qualificação da ocupação humana, na integração desta com os corpos d'água e na criação de conectores ambientais e ampliação da cobertura vegetal na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC;
- D. proteger e preservar as Unidades Protegidas no território municipal, promovendo a sustentabilidade sócio-espacial;
- E. incentivar a integração de usos compatíveis, de modo a proporcionar condições de implantação de uma cidade compacta, conectada e sustentável;
- F. aproximar moradia, emprego e serviços urbanos;
- G. promover a habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- H. promover a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor;
- I. simplificar as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

3. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas no Plano Diretor, fica o território do Município dividido em setores,

caracterizados pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis aos seus respectivos perímetros de abrangência, definidos conforme as seguintes finalidades principais:

- A. adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, possibilitando a melhoria da oferta de áreas públicas e evitando-se a descontinuidade do sistema viário;
- B. avaliar possíveis impactos urbanísticos de empreendimentos implantados no Município do Recife, estabelecendo meios e condições de adequação dos projetos aos parâmetros estabelecidos em lei;
- C. estabelecer limites quanto à interferência de atividades não habitacionais em relação ao uso habitacional, de modo a preservar a ambiência urbana compatível com os dois usos;
- D. controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados, orientando o desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado;
- E. controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra, a fim de evitar interferências negativas na paisagem urbana;
- F. promover a qualificação ambiental, buscando a melhoria do microclima e a ampliação da área vegetada no Município;
- G. ampliar as áreas de circulação de pedestres e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações, proporcionando maior utilização do espaço público e melhor interface entre o logradouro público e os edifícios;
- H. proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, compatibilizando a densidade demográfica e a infraestrutura existentes e futuras com os objetivos e finalidades da política de desenvolvimento urbano do Município do Recife;
- I. adequar o uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem a mobilidade ativa.

## TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### Capítulo I. Disposições Gerais

4. O parcelamento do solo para fins de urbanização visa regular sua divisão e redivisão, buscando o melhor aproveitamento urbanístico e equilíbrio entre áreas públicas e privadas.

A. O parcelamento do solo atenderá à função social da propriedade urbana.

B. As diferentes modalidades de parcelamento do solo urbano buscam adequar as transformações do território aos objetivos de ordenamento territorial do Plano Diretor, orientando a forma da cidade, a fluidez na mobilidade urbana, a valorização do patrimônio cultural e ambiental e o fortalecimento da dimensão social.

5. O parcelamento do solo pode ocorrer em todo o território municipal, com as exceções previstas nesta lei, podendo ser vedado em situações de riscos não mitigáveis ou em zonas de proteção ambiental ou de patrimônio histórico, conforme especificidades de cada caso.

6. Qualquer parcelamento do solo deverá observar, ainda:

A. A adequação ao sistema de circulação e transporte;

B. A adequação ao desenvolvimento do Município dentro da Região Metropolitana do Recife - RMR;

C. A preservação dos recursos naturais, ambientais e outros previstos na legislação municipal;

D. A preservação da paisagem e de monumentos do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município.

7. Não será permitida nenhuma modalidade de parcelamento do solo:

A. Em terrenos sem condições geológicas estáveis;

B. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

C. Em terrenos com potencial ou suspeita de contaminação;

D. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%;

E. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação.

F. Excepcionalmente poderá ser autorizado o parcelamento do solo nos terrenos referidos neste artigo, quando o interessado comprovar que

executou obras e serviços necessários à correção das condições desfavoráveis, de acordo com as exigências técnicas dos órgãos competentes do Município, do Estado e da União.

### Capítulo II. Das Modalidades de Parcelamento do Solo

8. As modalidades de parcelamento do solo urbano e de modificação da propriedade urbana são:

A. Loteamento: subdivisão de uma gleba ou lote que implique na abertura de novas vias de circulação e destinação de áreas públicas.

B. Desmembramento: subdivisão de gleba ou lote que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

9. Além das modalidades de parcelamento do solo indicadas no item anterior, constituem atos de modificação da propriedade urbana:

A. Remembramento: unificação de dois ou mais lotes contíguos, ou de parte deles, passando a constituir um ou mais novos lotes.

B. Demarcação: regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas, sem alteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

10. Todo parcelamento do solo de glebas ou lotes com área igual ou maior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), independentemente da forma de constituição da propriedade, deve ser realizado na modalidade Loteamento, prevendo a abertura de novas vias de circulação e a destinação de áreas públicas.

A. As glebas ou lotes com área inferior a 30.000m<sup>2</sup> podem ser parceladas na modalidade Loteamento, adotando-se os critérios de destinação de áreas públicas previstos para esta modalidade.

B. Não se aplica o limite de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) aos lotes integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), bem como aos usos previstos no Item 15.

11. Os projetos de arruamento e loteamento aprovados e registrados poderão ser modificados, no todo ou em parte, por proposta dos interessados e aprovação do Município, desde que tais modificações não prejudiquem o traçado urbano e os direitos dos adquirentes dos lotes atingidos, cumpridas, ainda, as exigências legais pertinentes e as formalidades inerentes ao registro público.

- A. O parcelamento também pode ser aplicado para regularização de loteamentos implantados em não conformidade com o aprovado pela Municipalidade, atendidos os requisitos da lei.

A Lei Nº 17.056/2004, assim como o Plano Diretor vigente em seu Art. 128, § 3º, define que os IPAVs não são sujeitos ao desmembramento em função da sua função social:

Art. 1º Altera-se o artigo 101 do Capítulo V da Lei Municipal nº 16.176/96.

"Art. 101 Constituem Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV - os imóveis que, isolados e em conjunto, possuam área verde contínua e significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da cidade, cuja manutenção atenda ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade, nos termos LOMR e do PDCR.

§ 1º Para fins previstos no "caput" deste artigo, são considerados IPAVS os imóveis relacionados no Anexo 12, inscritos no Cadastro de Áreas Verdes do Recife, elaborado pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente do Município.

§ 2º Fica estabelecido que os IPAVS existentes ou que venham a ser instituídos não são passíveis de desmembramento, tendo em vista a preservação da função social destes imóveis, prevista no "caput" deste artigo".

A Lei nº 16.284/97, que define os imóveis especiais de preservação – IEP e estabelece suas condições de preservação, estipula também as condições de parcelamento destes imóveis:

Art. 11 Não será permitido o desmembramento dos terrenos dos IEP.

Art. 12 Poderá ser autorizado o remembramento do terreno do IEP, na forma da legislação pertinente, desde que não descaracterize o imóvel preservado.

§ 1º Ocorrido o remembramento, a unidade imobiliária dele resultante será regida pelas normas estabelecidas nesta Lei.

§ 2º O remembramento obedecerá às normas legais pertinentes, inclusive o registro imobiliário competente, para a aplicação do disposto nesta Lei.

Art. 13 As intervenções de qualquer natureza nos IEP ficam sujeitas à consulta prévia e à análise especial por parte dos órgãos competentes do Município.

12. Aplicam-se ao desmembramento e ao remembramento, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento, estabelecidas nesta lei.

### Seção I. Das Áreas Públicas e Infraestrutura

13. As novas áreas públicas são designadas no momento do parcelamento do solo em lotes, seja para a criação ou extensão de novas vias, ciclovias e calçadas, para a criação de parques, praças e áreas verdes ou para a implantação de equipamentos comunitários.

14. Não estão sujeitos à destinação de área pública os empreendimentos destinados aos seguintes usos:

- A. os classificados nas subcategorias de serviços públicos em geral;
- B. os classificados na subcategoria de serviços de infraestrutura;
- C. base militar, corpo de bombeiros e similares;
- D. cemitérios;
- E. clubes esportivos e clubes de campo existentes até a data de publicação desta lei;
- F. estádios existentes até a data de publicação desta lei;
- G. hospitais existentes até a data de publicação desta lei;
- H. os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos, quando localizados em "áreas de logística".
- I. Shopping Centers, quando localizados em "áreas de logística".

15. A mudança de uso para atividade não relacionada no item 15 implicará a obrigatoriedade de parcelamento do solo e destinação de área pública nos termos desta lei.

A modalidade de parcelamento e o tamanho do terreno a ser parcelado definem a quantidade e a destinação de tais áreas, de modo a favorecer os requisitos de qualidade urbanística e ambiental, os objetivos da política de desenvolvimento urbano e o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas no Plano Diretor.

16. Dependerá de exame e anuência prévia dos órgãos competentes do Estado a aprovação dos projetos de parcelamento do solo nas seguintes condições, conforme legislação estadual:

- A. Área a partir de 10.000m<sup>2</sup>;
- B. Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais e outras sujeitas à jurisdição estadual, na forma da respectiva legislação;
- C. Quando localizados em área limítrofe do Município do Recife ou incidir parcialmente em município vizinho;
- D. Nas hipóteses de loteamento industrial, nos termos da Lei Estadual n. 9.990, de 13 de janeiro de 1987, ou outra que vier a sucedê-la regulando esta modalidade de parcelamento do solo na Região Metropolitana de Recife.

17. A destinação de áreas públicas mediante parcelamento do solo seguirá o **Quadro A**.

## Quadro A : Destinação de Área Pública

	Área Lote ou Gleba (m <sup>2</sup> )	% Mínima de Destinação de Área Pública					Condicionantes
		Área Verde	Lotes p/ Equipamento Urbano e Comunitário	Sistema Viário	Área sem destinação prévia <sup>1</sup>	Total	
Desmembramento	até 5.000	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	Sem condicionantes <sup>3</sup>
	de 5.000 a 10.000 <sup>2</sup>	5	N.A.	N.A.	5	10	
	10.000 A 15.000	5	N.A.	N.A.	5	10	Anuência Prévia Estadual <sup>5</sup>
	15.000 A 30.000 <sup>4</sup>	10	N.A.	N.A.	10	20	
Loteamento	≥30.000 <sup>6,7,8</sup>	10	5	15	10	40	

1 A consulta prévia municipal orientará a destinação das áreas públicas excedentes ao mínimo exigido por categoria de área para atingir o total da destinação prevista nesta Lei.

2 Aplica-se a desmembramento em terrenos que não resultem de loteamento.

3 Incidem parâmetros de ocupação do solo conforme Título V.

4 Não se aplica o limite de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) aos lotes integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN).

5 Atender ao Art.13 da Lei Federal 6766/79.

6 Acima de 500.000m<sup>2</sup>: exigência de Plano Urbanístico

7 Excetuadas as situações previstas nesta lei

8 Também se aplicam os percentuais de destinação de área pública aos loteamentos de glebas menores que 30.000m<sup>2</sup>.

A. As áreas sem destinação prévia terão sua finalidade indicada em função da necessidade e do interesse público no momento da consulta prévia.

B. No parcelamento de áreas menores que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) incidirão as ferramentas urbanísticas de ocupação do solo previstas nesta Lei, com a finalidade de qualificar o espaço urbano.

C. Nos parcelamentos de interesse social a destinação de área pública será estabelecida em Decreto a partir das diretrizes do PREZEIS.

C1. Em ZEIS 2, a destinação de áreas públicas em parcelamentos de áreas maiores que 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) para implantação de habitação de interesse social poderá ocorrer observando-se as regras definidas nesta lei, com a destinação mínima de 15% (quinze por cento) da gleba parcelada para áreas públicas, que terão sua destinação e localização definidas no Plano Urbanístico Específico.

D. No caso de desmembramento em terrenos que não resultem de loteamento e com área total igual ou

superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será exigida a destinação de áreas públicas conforme **Quadro A**.

A Lei no. 16.113/95, que dispõe sobre o plano de regularização das zonas especiais de interesse social – PREZEIS, define:

Art. 7º. Para cada ZEIS deverá ser elaborado plano urbanístico específico, que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área.

§ 1o Os planos urbanísticos deverão considerar, em sua elaboração tanto as condições físico-morfológicas, como a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos.

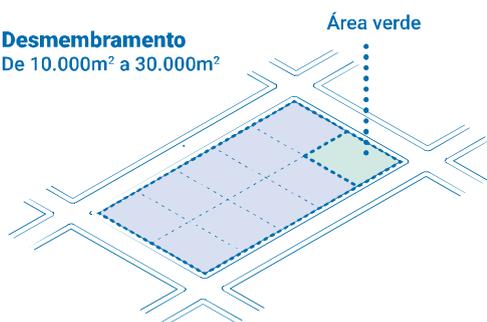
§ 2o Os planos urbanísticos serão elaborados segundo os tipos de ZEIS a que se aplicarão.

§ 3o Os planos urbanísticos específicos de cada área deverão respeitar os princípios enunciados no art. 3o desta Lei.

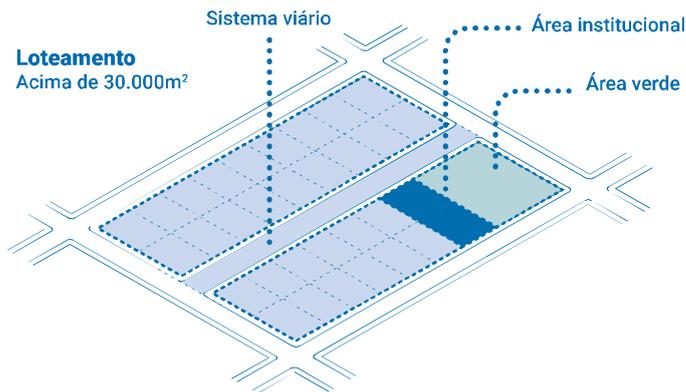
§ 4o Os mencionados planos urbanísticos poderão indicar parâmetros urbanísticos diversos dos definidos na Lei de Uso e ocupação do Solo desde que consideradas as condições de adensamento e infraestrutura das áreas.

## Destinação de Área Pública

**Desmembramento**  
De 10.000m<sup>2</sup> a 30.000m<sup>2</sup>



**Loteamento**  
Acima de 30.000m<sup>2</sup>



**18.** É dever do loteador prover a infraestrutura básica dos projetos de parcelamento do solo urbano.

A. Os lotes destinados a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter sua função alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público, a partir da aprovação do parcelamento, salvo nas hipóteses previstas na legislação.

**19.** Sem prejuízo de aplicação de demais legislações de regência, adotam-se os seguintes conceitos nos projetos de parcelamento do solo no Município do Recife:

A. **Infraestrutura básica:** a infraestrutura básica do solo urbanizado é composta das redes de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, telecomunicações, gás, iluminação pública e arborização, e deve ser instalada nas novas vias públicas implantadas.

B. **Logradouro:** superfície de terreno destinada a sistema viário, praça, jardim etc., destinado ao uso comum dos cidadãos e à circulação de pessoas.

C. **Área verde:** corresponde ao logradouro em que predomina qualquer forma de vegetação, definida por critérios ambientais de modo a preservar e valorizar características ambientais pré-existentes na mesma.

D. **Equipamentos comunitários:** bens especiais destinados a serviços públicos de uso coletivo, tais como os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, mercados públicos, bem como a usos institucionais, como sedes de órgãos e entidades públicas e similares.

E. **Equipamentos urbanos:** bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.

F. **Lotes públicos destinados a equipamentos urbanos:** os espaços destinados a instalação de componentes dos sistemas de abastecimento de

água, esgotamento sanitário, tratamento de resíduos sólidos, de abastecimento de energia elétrica e de telecomunicações.

G. **Sistema viário:** conjunto das vias oficiais destinadas à circulação de pedestres e veículos motorizados ou não, com dimensões estabelecidas respeitando-se a hierarquia, larguras e declividades definidas no Plano de Mobilidade Urbana.

H. **Gleba:** porção de terra contínua que não foi parcelada;

I. **Quadra:** conjunto contínuo de lotes, cujo perímetro é delimitado por vias públicas;

J. **Lote:** terreno resultante de parcelamento, integrante de uma quadra, com ao menos uma das faces voltada para via pública.

**20.** As áreas verdes integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP, nos termos da Lei Municipal nº 18.014/2014, destinam-se ao equilíbrio do meio ambiente urbano e sua implantação obedecerá às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Município, atendendo-se, no mínimo, às seguintes disposições:

A. A localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área definida pela Prefeitura ouvido o órgão ambiental competente, devendo ser delimitado em um só perímetro, em terreno que, por sua configuração topográfica, não apresente declividade superior a 30% (trinta por cento);

A.1. Ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;

A.2. Ter relação entre a frente e a profundidade da área verde de no máximo 1/3 (um terço);

B. Os terrenos destinados a áreas verdes indicadas pelo interessado deverão possibilitar, cada um, a inscrição de um círculo com raio de 10m (dez metros), podendo ser localizados em parcelas de terreno que apresentem declividade superior a 30% (trinta por cento).

C. A critério do órgão municipal competente, poderão ser consideradas áreas verdes as faixas "non aedificandi" previstas na legislação específica, desde que não inseridas no interior dos lotes.

D. Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares ou as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

**21.** Os Lotes públicos destinados a equipamento urbano e comunitário deverão atender às seguintes disposições:

A. Estar preferencialmente contidos em um único perímetro;

B. Ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação;

C. Ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces;

D. Estar situados em área com declividade de até 15% (quinze por cento), a menos que o órgão público municipal responsável pela utilização da área indique a viabilidade de seu aproveitamento para a finalidade a que se destina com declividade superior.

E. Os projetos de equipamentos urbanos a serem implantados pelos loteadores deverão ser previamente aprovados pelos órgãos concessionários dos respectivos serviços e, quando for o caso, de outros órgãos competentes do Estado e da União.

**22.** A critério do órgão municipal competente, e atendendo sempre ao interesse público e as disposições específicas fixadas em decreto, as áreas oriundas de loteamento destinadas a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser destinadas, alternativamente, em área de terreno, área construída ou ambas combinadas.

A. A destinação em área construída não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da porcentagem mínima prevista no **Quadro A** desta lei, devendo consistir em:

A.1. Habitações de interesse social, para atendimento de demanda registrada junto aos órgãos públicos;

A.2. Equipamentos públicos para suporte à vida comunitária, tais como escolas, unidades de saúde, creches etc.

B. Nos equipamentos públicos implantados em área institucional poderão ser instituídos condomínios edilícios, inclusive aplicando-se o direito de laje previsto na Lei Federal n. 10.406/2002 – Código Civil, bem como outros instrumentos jurídicos previstos na legislação, atendidas as finalidades públicas da contrapartida urbanística prestada pelo loteador.

**23.** Nos parcelamentos do solo realizados no Município do Recife, as vias de circulação deverão:

A. Integrar-se com a estrutura urbana e com o sistema viário oficial da vizinhança, existente ou projetado;

B. Harmonizar-se com a topografia e hidrografia local.

**24.** O sistema viário do Recife segue a classificação funcional determinada no Plano de Mobilidade Urbana do Recife e divide-se em:

I - Trânsito rápido;

II - Arterial Principal;

III - Arterial Secundária,

IV - Coletora principal;

V - Coletora Secundária;

VI - Via local.

A classificação funcional do sistema viário da LUOS de 1996 foi atualizada pelo Plano de Mobilidade Urbana do Recife a partir das características físicas e operacionais das ruas da cidade, visando a promoção da infraestrutura necessária para melhorar o desempenho da mobilidade urbana no Recife.

**25.** O sistema viário resultante de parcelamento do solo deverá atender às normas e padrões definidos no Plano de Mobilidade no que diz respeito a:

I – Largura das faixas de rolamento;

II – Número de faixas de rolamento;

IV - Largura de passeios;

V – Infraestrutura para ciclistas.

## Quadro B: Requisitos do PlanMob

Características da Via	Trânsito Rápido	Arterial Principal	Arterial Secundária	Coletora principal	Coletora secundária	Via local	
Largura das Faixas de Rolamento	Direita	3,5m	3,5m	3,5m	3,0m	3,0m	3,0m
	Central	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m
	Esquerda	3,0m	3,0m	3,0m	3,0m	3,0m	3,0m
No. de Faixas de Rolamento	3 ou mais	3 ou mais	2 ou mais	2 ou mais	1 ou mais	1 ou mais	
Passeio Público (largura mínima)	3,5m	5m	3,5m	3m	3m	2,5m	
Infraestrutura para Ciclistas	Ciclovia	Ciclovia	Ciclovia	Ciclovia ou ciclofaixa	Ciclovia ou ciclofaixa	Ciclovia, ciclofaixa ou ciclorrota	

\* As vias de ligação obedecerão aos parâmetros estabelecidos para a via de maior hierarquia.

### Seção II. Da Dimensão de Lotes e Quadras

Os parâmetros do parcelamento do solo no Município de Recife são estabelecidos com a finalidade de adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno e de proporcionar a melhoria de oferta de áreas públicas, bem como para evitar a descontinuidade do sistema viário.

**26.** Aplicam-se aos projetos de parcelamento do solo no Município do Recife, sem prejuízo da incidência da legislação federal e estadual sobre o tema, as seguintes disposições:

A. A área máxima das quadras nos projetos de parcelamento do solo será de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), com extensão mínima da face da quadra de 25m (vinte e cinco metros), e extensão máxima de 180m (cento e oitenta metros).

A.1. Não se aplicam os limites máximos previstos no item anterior aos lotes integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), bem como aos usos previstos no Item 15.

A definição de extensão mínima e máxima da quadra possibilita um equilíbrio entre a flexibilidade formal para adequação do parcelamento às condições do território e a garantia de uma adequada permeabilidade do tecido urbano, promovendo-se a fluidez do tráfego de pedestres e veículos.

B. As extremidades de quadra apresentarão uma terceira face, próxima ao vértice formado pelos alinhamentos adjacentes.

B.1. A terceira face, na esquina da quadra, será representada por uma perpendicular à bissetriz do ângulo, formado pelos alinhamentos convergentes, e traçada de modo que seja assegurada a continuidade dos passeios adjacentes, prevalecendo a dimensão do que apresentar maior largura.

B.2. A terceira face será um único segmento de reta, definido por dois pontos situados sobre cada um dos alinhamentos e afastados entre si, o mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

C. O disposto neste item está ilustrado no Anexo I desta Lei.

D. Não estão sujeitos ao tamanho máximo de quadra os mesmos usos que não estão sujeitos ao parcelamento do solo, listados no Item 15.

**27.** O lote deverá ter no mínimo 10,00m (dez metros) de frente, 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de um círculo com 3,00m (três metros) de raio.

A. Quando localizado em esquina, o lote deverá ter, pelo menos, 15,00m (quinze metros) de frente, 375,00m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) de área e permitir a inscrição de um círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros).

B. O lote localizado à margem das Vias Arteriais (Principais ou Secundárias), obedecerá às dimensões mínimas, a seguir indicadas:

B.1. 15,00m (quinze metros) de frente, 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno central de quadra;

B.2. 18,00m (dezoito metros) de frente, 540,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno de esquina.

B.3. No caso de lotes pré-existent, será permitido o remembramento que resulte em área e/ou testada menor que as mínimas estabelecidas.

C. Quando a superfície edificável do lote estiver engastada no interior da quadra, poderá ser admitida a redução da divisa de frente, nas seguintes condições:

C.1. A frente do lote possuir o mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de extensão;

C.2. O acesso for feito através de estreita faixa de terreno, pertencente ao mesmo lote, utilizada exclusivamente para circulação do mesmo.

D. O cálculo da área será restrito à superfície delimitada pelas divisas do terreno, incluindo-se a terceira face nos casos de lote em extremidade de quadra.

**28.** Será admitido lote com testada inferior a 10,00m (dez metros) e 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, nos seguintes casos:

- A. quando resultante do desmembramento de terreno ocupado por casas geminadas, unifamiliares, averbadas no registro imobiliário;
- B. quando destinado à demarcação de imóvel antigo, cujas dimensões não constem da respectiva certidão narrativa, atualizada, do Registro de Imóveis;
- C. quando necessário à regularização de benfeitoria legalizável, tributada há mais de 8 (oito) anos;
- D. quando necessário à definição de terreno, aprovado sem dimensões, em loteamento antigo, integrante de conjunto habitacional, patrocinado por órgão governamental;
- E. quando remanescente de desapropriação;
- F. quando originado de remembramento de lotes existentes.

**29.** Na regularização fundiária de interesse social, a dimensão dos lotes será definida no Plano Urbanístico Específico mediante diretrizes do PREZEIS.

**30.** No parcelamento de interesse social em ZEIS 2, o lote mínimo terá área de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5m (cinco metros) de frente.

Nos casos de regularização fundiária de interesse social, a dimensão dos lotes deve ser definida no Plano Urbanístico Específico a partir das diretrizes do PREZEIS, em função das particularidades de situações pré-existentes e que exijam maior flexibilidade para atender a necessidade de adequação de tecidos urbanos irregulares.

**31.** Nas ZAN, o lote mínimo será de 500m<sup>2</sup>, sem definição de área máxima, com parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo condizentes com a conservação ambiental de seu território.

**32.** Admitir-se-á, para os Imóveis Especiais de Preservação (IEP) e Imóveis de Proteção de Área Verde (IPAV), sempre condicionado à anuência dos órgãos responsáveis:

- A. remembramento, quando a área resultante não exceder 62.500m<sup>2</sup>;
- B. desmembramento, nos casos em que a área do terreno exceda 62.500m<sup>2</sup>

A lei 18.451/2017 altera o artigo 27 da lei 18.014/2014 permitindo o desmembramento de IPAVs com área superior a 6,25ha:

Art. 27. Fica estabelecido que os IPAV existentes ou que venham a ser instituídos não serão passíveis de desmembramento e loteamento, tendo em vista a preservação da função social desses imóveis.

§ 1º Os IPAVs com área total superior a 6,25ha (seis vírgula vinte e cinco hectares) poderão ser objeto de loteamento quando destinados ao uso habitacional ou misto, em observância ao art. 8º da Lei nº 16.286/1997 - Lei de Parcelamento do Solo do Recife, desde que atendam as condições previstas na referida lei, no que couber, bem como no presente diploma legal e em sua regulamentação.

§ 2º Quando da incidência da hipótese referida no parágrafo anterior:

I - o loteamento deverá manter 70% (setenta por cento) da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde do Recife - CIPAV, em observância à obrigatoriedade estabelecida no art. 26 do presente diploma legal e no art. 128 da Lei Municipal nº 17.511/2008 - Plano Diretor da Cidade do Recife;

II - deverão ser preservados de forma concentrada os 70% (setenta por cento) da área verde de que trata o inciso anterior, à exceção do IPAV cuja área verde não constituir uma massa vegetal densa concentrada, com base no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde do Recife - CIPAV, sendo tais situações submetidas à análise especial do órgão ambiental municipal, objetivando a garantia da preservação da área verde.

§ 3º Para os fins dispostos nos parágrafos anteriores do presente artigo, o interessado pelo loteamento deverá ingressar no órgão municipal competente com o processo de consulta prévia de loteamento, acompanhado do levantamento da área verde do IPAV, assinado por profissional habilitado, indicando espacialmente os indivíduos de porte arbóreo e arbustivo e a vegetação herbácea nele existentes, bem como o projeto que pretende executar, para devida análise dos órgãos competentes, em especial, do órgão ambiental municipal.

§ 4º No processo de loteamento deverá ser definida a quem caberá a responsabilidade pela conservação e manutenção da área verde do IPAV e demais questões afetas à sua preservação e proteção, com vistas a assegurar a função social do IPAV e o interesse público, mediante a formalização de instrumento jurídico com o Município, constando na planta aprovada do loteamento esta responsabilidade, para efeito, inclusive, de registro imobiliário.

§ 5º Os lotes resultantes do loteamento do IPAV, nos termos dispostos nos parágrafos anteriores deste artigo, não poderão ser objeto de novo parcelamento, salvo remembramento, devendo constar esta vedação nas plantas do processo de loteamento e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º Para os fins dispostos no parágrafo anterior, os lotes resultantes do processo de loteamento de um IPAV receberão, além da identificação legal do lote, a numeração de identificação deste IPAV, acrescida das letras do abecedário correspondentes à quantidade de lotes gerados, cuja representação deverá estar registrada nas plantas do loteamento.

## **Subseção I – Da Regularização Fundiária de Interesse Social e de Interesse Específico**

**33.** Nos termos da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, o Município de Recife poderá promover a Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S e a Regularização Social de Interesse Específico – REURB-E em seu território.

**34.** Caberá ao Executivo regulamentar os procedimentos para a realização dos processos de REURB-S E REURB-E, disciplinando, no mínimo:

- A. As formas de acesso dos interessados ao processo de REURB-S, indicando-se as unidades da Administração Municipal responsáveis pelo seu processamento, até a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- B. As contrapartidas urbanísticas mínimas exigíveis nos procedimentos de REURB-E, inclusive eventual forma de indenização pelos gastos incorridos pelo Município no processo.

---

## **Seção III. Das faixas “non aedificandi”**

**35.** São faixas "non aedificandi":

- A. Os terrenos localizados nas margens de lagoas e açudes, numa faixa de 50,00m (cinquenta metros) de largura a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado;
- A1. Nas margens da Lagoa do Araçá, inserida na Unidade de Conservação Lagoa do Araçá, bem como do Açude de Apipucos, inserido na Unidade de Conservação Açude de Apipucos, considerar-se-á área “non aedificandi” a faixa de 20,00m (vinte metros) distante dos respectivos perímetros molhados.
- A2. Nas margens da Lagoa do Banho, inserida na Unidade de Conservação Açude de Apipucos, considerar-se-á área “non aedificandi” a faixa de 50,00m (cinquenta metros) de largura a partir do perímetro molhado no nível pluviométrico mais elevado, não sendo admitida a indicação de logradouros públicos, exceto trilha, pista de corrida ou ciclovia, bem como equipamentos de apoio a tais atividades.
- B. Os terrenos localizados nas margens de rios e canais, numa faixa de 20,00m (vinte metros) de largura, compreendida entre o perímetro molhado em maré alta e sua paralela;
- C. Os terrenos que contenham fundos de vale, em faixa medida sobre o plano horizontal, com 20,00m (vinte metros) de largura, de cada lado do eixo do talvegue;

D. Nos terrenos que margeiem rodovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, a faixa de 15,00m (quinze metros) de cada lado da faixa de domínio, ou superior, se exigido pelos órgãos competentes.

**36.** Nos projetos de loteamento de terreno com declividade superior a 10% (dez por cento), deverá ser reservada uma faixa "non aedificandi" destinada a implantação dos serviços de escoamento d'água, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes do Estado ou do Município.

A. A parte do terreno que apresentar declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reservada para faixa "non aedificandi".

**37.** A faixa "non aedificandi" poderá ser tratada com terraplanagem, na forma e condições estabelecidas pelos órgãos competentes no Município e do Estado, não podendo essa terraplanagem exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da aludida faixa.

A. É proibida a terraplanagem de terreno com declividade igual ou superior a 60% (sessenta por cento).

**38.** É vedada a aprovação de loteamento contendo lotes totalmente inseridos nas faixas “non aedificandi” de que trata esta Lei.

## TÍTULO III - CLASSIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DOS USOS

A classificação dos usos e atividades urbanas em categorias e subcategorias tem por objetivo promover a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor, proporcionando a instalação de usos ambientalmente compatíveis e adequados à condição atual e desejada para o território, evitando, ao mesmo tempo, a implantação de usos incompatíveis entre si e não condizentes com as condições existentes e previstas para o município do Recife.

**39.** O uso do solo no Município de Recife classifica-se em duas categorias:

**A.** Uso Habitacional, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

**B.** Uso Não Habitacional, que envolve o desenvolvimento de atividades de comércio, serviços e indústrias.

**B.1.** É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos habitacionais ou não habitacionais.

### Capítulo I. Dos Usos Habitacionais

**40.** A categoria de Uso Habitacional (H) tem como referência a unidade habitacional e divide-se nas subcategorias Habitação Unifamiliar e Habitação Multifamiliar.

**A.** A Habitação Unifamiliar destina-se a moradia de uma só família ou grupo de indivíduos, subdividindo-se em:

**A.1.** Habitação Unifamiliar Isolada: corresponde a uma unidade habitacional por lote;

**A.2.** Habitação Unifamiliar Conjunto: correspondente ao conjunto com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e com acessos independentes para a via oficial.

**B.** A Habitação Multifamiliar destina-se a residência de mais de uma família ou grupos de indivíduos, subdividindo-se em:

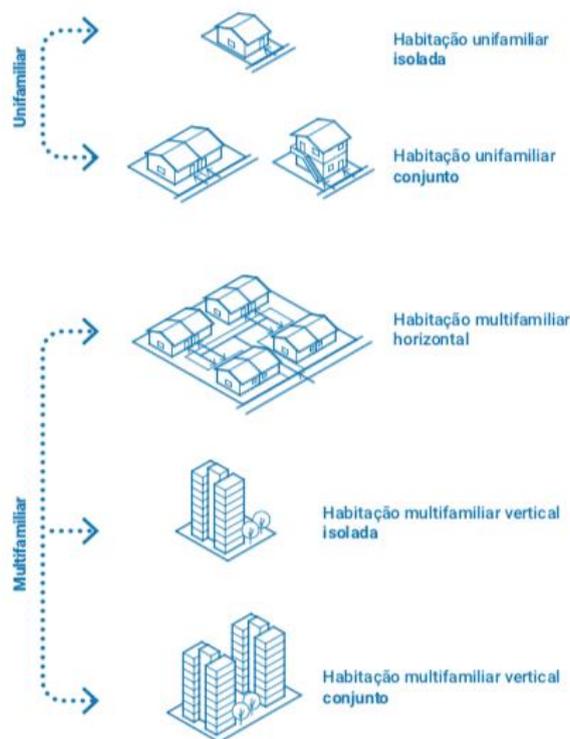
**B.1.** Habitação Multifamiliar Horizontal: constituída por condomínio de casas isoladas, geminadas ou superpostas, agrupadas horizontalmente e com acesso independente a cada unidade habitacional por vias internas ao conjunto de circulação de

veículos ou de pedestres, sendo vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

**B.2.** Habitação Multifamiliar Vertical: constituída por um ou mais de um edifício de apartamentos ou conjuntos habitacionais agrupados verticalmente com áreas comuns de livre acesso e que podem ser utilizadas coletivamente por todos os condôminos de conjuntos multifamiliares.

**41.** As Habitações de Interesse Social podem ser implantadas em forma de habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar, nos termos da classificação estabelecida nesta lei.

### Usos Habitacionais e Habitação de Interesse Social



### Capítulo II. Dos Usos Não Habitacionais

**42.** A categoria de Uso Não Habitacional (NH) compreende os seguintes grupos de atividades:

- A.** comércio
- B.** serviços
- C.** atividades institucionais, e
- D.** atividades industriais.

**43.** Em função de sua natureza e dos parâmetros de impacto estabelecidos, as categorias de Uso Não Habitacional dividem-se nas subcategorias apontadas no quadro C.

#### Quadro C: Subcategorias dos usos não habitacionais

Usos não Habitacionais	Cód	Subcategoria
Comércio	NH_C1	Comércio Varejista
	NH_C2	Comércio Atacadista
Serviços	NH_S1	Serviços de Educação
	NH_S2	Serviços de Saúde
	NH_S3	Serviços Financeiros e Similares
	NH_S4	Serviços de Lazer, Cultura e Esportes
	NH_S5	Serviços Religiosos
	NH_S6	Serviços Públicos em Geral
	NH_S7	Serviços de Infraestrutura
	NH_S8	Serviços de Hotelaria
	NH_S9	Serviços de Estacionamento de Veículos
	NH_S10	Serviços Técnicos de Oficinas
Indústria	NH_IND	Atividade Industrial

### Capítulo III. Das Condições de Instalação dos Usos de Impacto Urbanístico

44. Os usos habitacionais e não habitacionais são permitidos em todo o território do Recife, de acordo com os seguintes critérios de implantação:

- A. Sua localização de acordo com a zona ou setor e seus objetivos
- B. O potencial de impacto do uso;
- C. A disponibilidade de infraestrutura

45. Os Usos, segundo suas condições de localização, são divididos em três grupos:

- A. Usos de instalação geral, que podem se instalar em qualquer lote, inclusive combinados ao uso habitacional.
- B. Usos de instalação condicionada, que podem ser instaladas em lote exclusivamente não habitacional.
- C. Usos de instalação restrita, que podem ser instaladas de forma exclusiva, em lote não habitacional e cujos lotes circundantes sejam predominantemente de uso não habitacional, ou seja, que mais de 50% da área dos lotes contíguos tenha uso não habitacional.

45.1. Os Usos estão discriminados segundo sua condição de instalação no Anexo II.

45.2. Usos não discriminados no Anexo II poderão ser enquadradas em seu grupo de localização pertinente após análise do Executivo e parecer da CCU.

45.3. Os Usos que também se enquadrarem como Polo Gerador de Viagem ou Empreendimento de Impacto estão sujeitos cumulativamente às respectivas condições de análise e aprovação para sua instalação.

46. Os usos habitacionais e não habitacionais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

- A. Empreendimentos de Impacto de Vizinhança;
- B. Polos Geradores de Viagens (PGV));

### Seção I. Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhança e do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

47. Os Empreendimentos de Impacto de Vizinhança são aqueles, públicos ou privados, habitacionais ou não-habitacionais que, por seu porte ou natureza, podem causar:

- A. Alteração significativa no ambiente natural ou construído;
  - B. Alteração significativa na dinâmica socioeconômica;
  - C. Sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica;
  - D. Sobrecarga nos sistemas de mobilidade urbana.
- D.1. Para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento pelo Poder Público municipal, os empreendimentos previstos no “caput” dependerão de elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Plano Diretor do Recife.

48. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos urbanísticos e ambientais de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, para subsídio ao licenciamento da implantação, instalação ou ampliação de um empreendimento de impacto, de forma a possibilitar sua inserção harmônica no ambiente urbano, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses coletivos, visando à justa distribuição dos ônus e benefícios sociais.

- 49.** Os empreendimentos que dependem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para seu licenciamento urbanístico e ambiental encontram-se definidos por níveis de impacto segundo o porte, no Quadro Anexo III – Tabela de Enquadramento de Empreendimentos de Impacto, desta Lei.
- A.** O empreendimento com mais de um uso ou atividade que se enquadre em níveis diferentes de impacto, será enquadrado no nível mais alto para efeito de análise.
- B.** Os empreendimentos que não estiverem definidos no Anexo III, e que, por sua natureza ou condições, requeiram análise ou tratamento específico, poderão ser considerados como empreendimento de impacto, para efeitos de elaboração de EIV, desde que especificados por ato do Poder Público municipal, ouvida a Comissão de Controle Urbanístico – CCU.
- C.** Poderão ser definidos por ato do Poder Executivo, consultado o Conselho da Cidade, parâmetros mais rigorosos para o uso e classificação de empreendimentos de impacto em áreas da cidade que venham a ser consideradas saturadas quanto às condições de infraestrutura.
- 50.** O EIV será exigido na aprovação de:
- A.** Projeto inicial de empreendimento que se enquadre nas características determinadas no Anexo III;
- B.** Projeto de legalização de empreendimento existente que se enquadre nas características determinadas no Anexo III;
- C.** Projeto de reforma ou projeto de alteração durante a obra com acréscimo de área de construção cuja mudança implique enquadramento nas características determinadas no Anexo III;
- D.** Projeto de reforma ou projeto de alteração durante a obra de empreendimento com acréscimo de área de construção correspondente a 50% (cinquenta por cento) ou mais da área aprovada no projeto original, para as atividades enquadradas como impacto independentemente da área de construção que tenha sido objeto de EIV ou Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, conforme legislação vigente anterior;
- E.** Projeto de reforma ou projeto de alteração durante a obra de empreendimento com acréscimo de área de construção equivalente a área necessária para enquadramento no nível 1 de impacto ou que implique enquadramento em nível de impacto superior ao do projeto inicial correspondente, que tenha sido objeto de EIV, conforme Quadro Anexo II;
- F.** Concessão de Alvará de Localização e Funcionamento para usos não habitacionais, cuja atividade e edificação existente se enquadre nos níveis 2 ou 3 de impacto, conforme Anexo III desta Lei, que não tenha sido objeto de EIV para seu licenciamento considerando a atividade a ser instalada e que não tenha obtido alvará anterior para a mesma atividade.
- G.** Licenciamento de empreendimento indicado no Anexo III, inserido em áreas que tenham sido objeto de plano urbanístico ou operação urbana consorciada, podendo nesses casos o EIV do empreendimento ser simplificado ou complementar, atestando a compatibilidade do empreendimento com os estudos e condições estabelecidas na aprovação do plano urbanístico ou operação urbana consorciada no qual estiver inserido;
- H.** Licenciamento de dois ou mais projetos de um mesmo empreendimento, numa mesma área de vizinhança, ainda que isoladamente não se enquadrem nas características do Quadro Anexo II, desde que, em conjunto, se equiparem a empreendimento de impacto;
- I.** Licenciamento de dois ou mais empreendimentos que isoladamente se enquadrem como de impacto e pertençam a um mesmo interessado, numa mesma área de vizinhança, poderão apresentar um único EIV.
- 51.** Os critérios para identificação de projetos pertencentes a um mesmo empreendimento realizado em imóveis distintos, bem como requisitos adicionais para elaboração, análise e aprovação de EIV para projeto urbanístico, operação urbana consorciada e obra viária de grande porte serão detalhados pelo Executivo municipal em regulamentação específica, ouvido o Conselho da Cidade.
- 52.** O EIV de empreendimento de impacto será precedido da solicitação de Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI, por meio da qual serão indicados ao interessado a abrangência e o conteúdo do estudo a ser apresentado ao Poder Público, de acordo com as características do empreendimento e da região onde se localiza.

---

#### **Subseção I. Do Conteúdo do EIV**

**53.** O EIV deverá conter:

- A.** A caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos e justificativas;

**B.** A caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico social, econômico, cultural, urbanístico e ambiental da área de influência do empreendimento proposto, antes da sua implantação, considerando planos, programas e projetos públicos ou privados previstos ou em execução na área, conforme informações disponibilizadas pelo Executivo municipal;

**C.** A caracterização dos possíveis impactos: identificação, incluindo a indicação dos critérios adotados para a avaliação dos impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, evitáveis e inevitáveis, reversíveis e irreversíveis, temporários e permanentes a curto, médio e longo prazo, decorrentes da instalação do empreendimento ou da atividade, considerando, de acordo com o nível de impacto, a análise das seguintes questões:

**C.1.** meio ambiente;

**C.2.** mobilidade, incluindo sistemas de circulação e transportes;

**C.3.** infraestrutura básica, incluindo saneamento, abastecimento de água e energia, pavimentação e drenagem, coleta de lixo e telefonia;

**C.4.** equipamentos urbanos e comunitários;

**C.5.** estrutura socioeconômica e adensamento populacional;

**C.6.** uso e ocupação do solo;

**C.7.** valorização imobiliária;

**C.8.** conforto ambiental, incluindo ventilação, iluminação, poluição sonora e atmosférica;

**C.9.** paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

**C.10.** a caracterização das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, causados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

**54.** O EIV será acompanhado de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que deverá sintetizar o conteúdo do EIV, com foco nas conclusões, e linguagem acessível à comunidade em geral, devendo ser acompanhado de instrumentos como ilustrações, simulações e demais meios necessários à adequada compreensão de seu conteúdo e dos impactos do empreendimento na vizinhança.

**55.** O EIV poderá incorporar o conteúdo da Avaliação de Impacto Ambiental – AIA para subsídio ao

licenciamento ambiental dos empreendimentos de impacto pelo Município do Recife.

**56.** A definição da área de vizinhança de empreendimento de impacto para efeito dos estudos a serem apresentados no EIV será definida por meio da OPEI correspondente, tomando como referência o nível de enquadramento do empreendimento, conforme Anexo II, podendo variar em função da especificidade dos itens de análise.

**57.** O Executivo, ouvida a Comissão de Controle Urbanístico – CCU e o Conselho de Desenvolvimento Urbano -CDU, expedirá decreto contendo a regulamentação da realização do Estudo de Impacto de Vizinhança no Município do Recife, que incluirá o detalhamento do seu processo público participativo, observando-se, no mínimo, o seguinte:

**A.** O Poder Público municipal coordenará a análise do EIV, promovendo a participação multidisciplinar dos órgãos públicos e entidades diretamente envolvidas, bem como da sociedade, a partir dos impactos relacionados com o empreendimento e dos estudos integrantes do mesmo;

**B.** A análise do EIV deverá ser orientada pela avaliação da pertinência e sustentabilidade da implantação do empreendimento no local previsto, nos termos da legislação urbanística e do planejamento municipal;

**C.** O empreendimento objeto do EIV terá indicação de aprovação ou reprovação final no tocante ao impacto urbanístico mediante decisão da Comissão de Controle Urbanístico - CCU e do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU;

**C.1.** O empreendimento objeto do EIV terá indicação pela reprovação quando não atender às exigências formuladas durante o seu processo de análise no prazo determinado, ou o empreendimento proposto for considerado incompatível com o local de instalação pretendido;

**C.2.** A não aprovação pelo Poder Público municipal do empreendimento objeto de EIV não gera direito à devolução de emolumentos ou à indenização de qualquer espécie.

**D.** Os documentos integrantes do EIV e de seu processo de análise ficarão disponibilizados para consultas e considerações públicas em portal oficial da Prefeitura do Recife na internet;

**E.** O Poder Público municipal promoverá a realização de consulta em seu sítio eletrônico sobre o empreendimento objeto de EIV, e poderá realizar audiência pública para conhecimento e debate

sobre o conteúdo apresentado no EIV, observando-se o seguinte:

- E1.** Para os empreendimentos enquadrados nos níveis 1 ou 2 de impacto, a audiência pública poderá ser realizada mediante solicitação do Poder Público municipal, do Conselho de Desenvolvimento Urbano, do Conselho da Cidade, de entidade representativa da sociedade civil, ou da população, por meio de abaixo-assinado ou registro eletrônico no portal da Prefeitura na internet, contendo, no mínimo, 500 (quinhentas) assinaturas ou registros, respectivamente;
- E.2.** Os empreendimentos enquadrados no nível 3 de impacto serão obrigatoriamente objeto de realização de audiência pública.
- F.** As considerações apresentadas na consulta pública e em audiências públicas serão compiladas e consideradas na análise quanto à implantação do empreendimento proposto, devendo tais atividades serem publicizadas no portal na internet da Prefeitura Municipal do Recife

---

## **Subseção II. Da Definição das Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras**

**58.** Poderão ser determinadas pelo Poder Público municipal, entre outras, as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como medidas potencializadoras dos impactos positivos, a serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV:

- A.** Doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos públicos, comércio popular ou implantação de habitação de interesse social;
- B.** Implantação ou adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;
- C.** Preservação, conservação, recuperação e/ou compensação ambiental;
- D.** Recuperação de imóveis, fachadas ou outros elementos de interesse paisagístico e de patrimônio cultural;
- E.** Execução de melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;
- F.** Procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes das atividades a serem desenvolvidas sobre o ambiente urbano ou sobre os imóveis da área de vizinhança;

- G.** Realização de medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE), e outras substâncias nocivas ao ser humano e ao meio ambiente;
- H.** Criação de cotas de emprego, cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários envolvendo a população na área de vizinhança do empreendimento;
- I.** Destinação de recursos mediante contribuição ao fundo municipal específico correspondente, com destinação específica para o cumprimento de medida mitigadora, compensatória ou potencializadoras dos impactos positivos.

**59.** O licenciamento definitivo do empreendimento ou atividade ocorrerá após a implementação das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras estabelecidas, nos termos estabelecidos quando da aprovação do EIV do empreendimento.

**60.** A elaboração e a aprovação do EIV de empreendimento de impacto atesta apenas a viabilidade de sua instalação do ponto de vista dos impactos potencialmente gerados, mas não implica a aprovação da realização do empreendimento, que deverá obedecer aos trâmites previstos quanto ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, nos termos da legislação vigente.

**A.** Os empreendimentos de impacto que se enquadrarem na obrigação de elaboração de EIA/RIMA para sua aprovação poderão ter o conteúdo do seu EIV incluído e analisado no processo de avaliação do EIA/RIMA correspondente.

**61.** Os processos de Empreendimentos de Impacto em tramitação na data de publicação desta Lei poderão ser analisados e aprovados segundo a legislação vigente à data em que foram protocolados, desde que já tenham anexado Memorial Justificativo de Impacto ou EIV em condições aceitáveis de conteúdo.

**62.** Empreendimentos que já tenham OPEI emitida até a data da publicação desta Lei terão um prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) para anexar o Memorial Justificativo de Impacto no processo do projeto correspondente contendo as informações solicitadas na OPEI e serem analisados segundo o procedimento anteriormente vigente.

---

## **Seção II. Dos Polos Geradores de Viagens (PGV)**

**63.** Os Polos Geradores de Viagem (PGV) são empreendimentos públicos ou privados, classificados em qualquer categoria de uso, responsáveis por atrair para a sua área de influência um número significativo

de viagens, em qualquer modo de transporte, com potencial para causar impactos negativos na mobilidade urbana.

**64.** Para os fins desta Lei, são considerados PGV os seguintes empreendimentos:

- A. Empreendimentos de uso habitacional com 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados ou com mais de 100 (cem) unidades
- B. Empreendimentos de uso não habitacional com 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados
- C. Estabelecimentos de educação, religiosos, esportes ou espetáculos de qualquer natureza com 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) ou mais de área construída
- D. Conjuntos de lojas e ou salas comerciais com 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou mais de área construída.
- E. Empreendimentos de Impacto de Vizinhança.

**65.** Sem prejuízo da legislação específica, a aprovação de projetos e a renovação do alvará de localização e funcionamento de empreendimentos caracterizados como Polos Geradores de Viagem (PGV) podem ser condicionadas à mensuração, avaliação e mitigação de suas respectivas externalidades negativas na mobilidade urbana e à fiscalização da quantidade de vagas de estacionamento aprovadas, especialmente nas seguintes hipóteses:

- A. Do licenciamento inicial do empreendimento;
- B. Da mudança de uso;
- C. De reformas com acréscimo de área igual ou superior a 20% (vinte por cento).

**66.** O Executivo Municipal deve considerar no processo de licenciamento de novos PGV e na expansão de PGV existentes, inclusive quando da mudança de uso, as seguintes diretrizes referentes aos impactos na mobilidade urbana:

- A. A avaliação das condições atuais e planejadas de operação dos sistemas de mobilidade urbana diretamente afetados pelo PGV, considerando as calçadas, rede cicloviária, transporte público coletivo, transporte de carga, estacionamentos internos e em via pública e a circulação viária;
- B. A avaliação detalhada das demandas adicionais causadas pelo PGV nos sistemas de mobilidade urbana;

**C.** A avaliação do custo social, representado pelo aumento do tempo e do custo total de viagem dos usuários de todos os modos de transporte afetados.

**67.** Será elaborado, pelo Executivo, o Manual de Estudos de Tráfego do Recife, que subsidiará a análise dos Estudos de Tráfego para implantação dos PGV, definindo, no mínimo:

- A. A capacidade mínima de áreas de embarque e desembarque, e de áreas de carga e descarga, em função do tipo e do porte do PGV;
- B. A capacidade e o posicionamento dos paraciclos em calçadas e em PGV;
- C. Critérios para inibição ou restrição técnica, pelo Executivo Municipal, da implantação de novos PGV ou de expansões de PGV existentes.

**68.** Os PGV devem mitigar suas externalidades negativas operacionais, mediante a adoção de medidas objetivas de melhoria da mobilidade urbana, a partir da análise do respectivo Estudo de Tráfego.

A. Poderão ser definidas seguintes medidas para os PGV de uso não-habitacional, dentre outras:

- A.1. A disponibilização de um conjunto de paraciclos de acesso e uso público para clientes;
- A.2. A disponibilização de bicicletário de uso e acesso controlado com capacidade compatível com o porte do empreendimento;
- A.3. A implantação de vestiários com chuveiros para atendimento dos funcionários ou alunos, especialmente nos prédios do serviço público municipal, estadual e federal;
- A.4. A implantação de baias ou áreas internas ao lote para embarque e desembarque com capacidade adequadas ao tipo e porte do PGV, garantindo, no caso de baias, as dimensões mínimas de calçadas, previstas no Manual de Calçadas do Recife;
- A.5. A implantação, interna ao lote, de áreas de carga e descarga, com capacidade adequadas ao tipo e porte do PGV que garantam as dimensões mínimas necessárias para as manobras dos veículos de carga;
- A.6. A integração com o STPP, em especial com os sistemas de média e alta capacidade, garantindo junto aos órgãos competentes a operação dimensionada adequadamente à demanda gerada pelo PGV.

- B.** Poderão ser definidas seguintes medidas para os PGV de uso habitacional, dentre outras:
- B.1.** A disponibilização de um conjunto de paraciclos de uso público para visitantes e prestadores de serviço;
  - B.2.** A disponibilização de bicicletário de uso e acesso controlado para moradores com capacidade compatível com o porte do empreendimento;
  - B.3.** A implantação de áreas de embarque e desembarque com capacidade adequadas ao tipo e porte do PGV a serem aprovadas pelo órgão gestor de trânsito, sem comprometimento das dimensões mínimas de calçadas;
  - B.4.** A implantação de áreas de carga e descarga para mudanças e outros prestadores de serviços, com capacidade adequadas ao tipo e porte do PGV;
  - B.5.** A integração com o STPP, em especial para empreendimentos habitacionais populares, garantindo junto aos órgãos competentes a operação dimensionada adequadamente à demanda gerada pelo PGV.
- 69.** Os PGV que também se enquadrem como empreendimentos de impacto devem apresentar Estudo de Tráfego como parte integrante de seu Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, na forma regulamentada pelo Município.

## TÍTULO IV - SETORIZAÇÃO PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Capítulo I. Disposições Gerais

**70.** Aos setores correspondem conjuntos de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidos nos quadros desta proposta, definidos para porções específicas do território.

**A.** Os perímetros dos setores estão delimitados no Mapa dos Setores da LPUOS, Anexo IV a esta lei.

**B.** Os parâmetros atribuídos aos setores, constantes no Anexo VI - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Lote, estão organizados de modo a conformar três eixos de atuação da LPUOS:

**B.1.** Setores voltados ao adensamento populacional e construtivo qualificado;

**B.2.** Setores de qualificação urbanística e ambiental;

**B.3.** Setores de proteção ambiental, social ou cultural.

**71.** Os setores do Município têm suas características definidas a partir dos preceitos básicos estabelecidos no Plano Diretor, na seguinte conformidade:

**A.** Os setores integrantes das zonas inseridas na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), pertencentes ao eixo de proteção ambiental, social e cultural, tem por objetivos gerais valorizar, proteger e recuperar, de forma sustentável e estratégica, os recursos naturais e culturais da cidade, de modo a formar um sistema integrado, compreendendo:

Os setores da MANC caracterizam-se pela presença de maciços vegetais preservados, das águas, e do patrimônio histórico e cultural como elemento estruturador do território.

**A1.** Zonas de Ambiente Natural (ZAN);

**A2.** Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS).

**B.** Os setores das zonas integrantes da Macrozona do Ambiente Construído (MAC) abrangem as áreas urbanas, estando distribuídos entre os eixos de qualificação e adensamento desta proposta, tendo por objetivos gerais valorizar, conservar, adequar, qualificar e reestruturar o espaço edificado da cidade, compreendendo:

Os setores da MAC caracterizam-se pela predominância do conjunto edificado ou com aptidão para edificação, com intensidade de ocupação e diversidade de usos e tipologias.

**B1.** Zonas de Ambiente Construído (ZAC);

**B2.** Zona Centro (ZC);

**B3.** Zona de Reestruturação Urbana (ZRU).

**72.** As Zonas Especiais apresentam parâmetros urbanísticos para parcelas específicas do território, tendo em vista sua especial condição social, urbanística ou ambiental, independentemente da regulação geral das macrozonas ou zonas em que se inseriram.

**A.** Os setores das zonas especiais pertencem ao Eixo de Proteção desta proposta e atendem a condições e parâmetros especiais, como as ZEIS e o setor de controle mais intenso da ZEPP, a serem definidos no âmbito dos seus planos específicos.

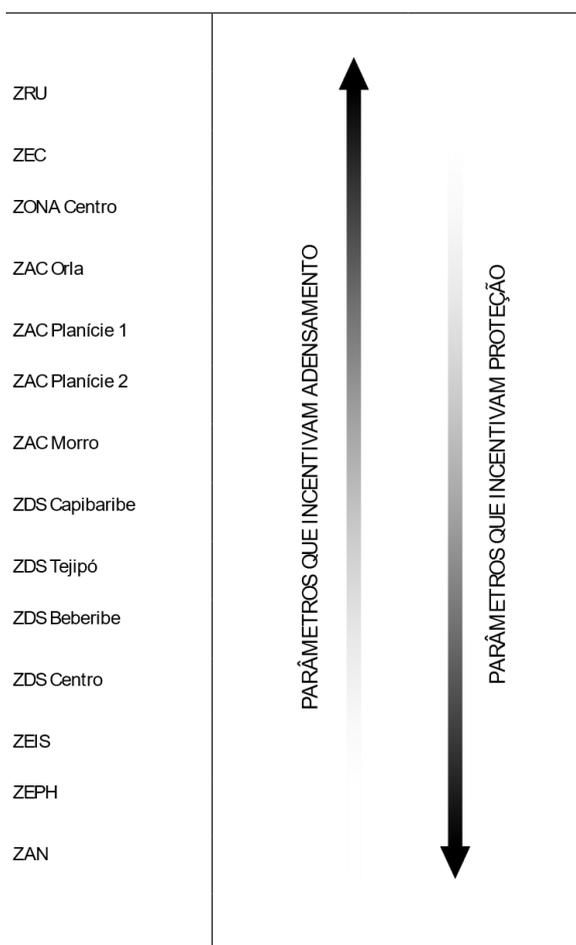
**B.** São Zonas Especiais:

**B.1.** Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

**B.2.** Zona Especial de Centralidade (ZEC);

**B.3.** Zona Especial de Preservação do Patrimônio Cultural (ZEPP).

PARÂMETROS CONFORME CONTEXTO E OBJETIVOS



De acordo com o quadro acima, portanto, parâmetros como os coeficientes de aproveitamento aumentam conforme se caminha das zonas e setores contidos nos eixos de preservação, passando pelo de qualificação até o adensamento. Inversamente, as taxas de contribuição ambiental crescem conforme se vai do eixo de adensamento, passando pela qualificação em direção à preservação.

## Capítulo II. Dos Setores da Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC)

### Seção I. Dos Setores das Zonas de Ambiente Natural

**73.** Os setores localizados na MANC, nas ZAN ou nas ZDS, representam as áreas da cidade do Recife pertencentes ao eixo de Proteção e Qualificação desta proposta, onde incidem ferramentas e parâmetros que priorizam os aspectos ambientais, sociais e culturais existentes no território, mobilizando ferramentas de qualificação do território no sentido de usar para preservar.

As Zonas de Ambiente Natural (ZAN) tem predominância de áreas não urbanizadas, forte presença de remanescentes de matas nativas e Unidades de Conservação da Natureza (UCN), sendo identificadas e compartimentadas de acordo com as bacias onde se localizam.

**A.** As Zonas de Ambiente Natural (ZAN) tem por objetivo recuperar áreas degradadas, garantir padrões sustentáveis de ocupação, sustentabilidade na produção ecocomunitária, integração de espaços verdes e promoção da educação ambiental, sendo subdivididas em:

- A1.** ZAN Beberibe;
- A2.** ZAN Capibaribe;
- A3.** ZAN Tejiptió;
- A4.** ZAN Orla.

**74.** O Setor Zona do Ambiente Natural Beberibe (ZAN Beberibe) fica dividida em dois setores:

A **ZAN Beberibe** corresponde à porção da bacia do Rio Beberibe com predominância de áreas não urbanizadas, forte presença de remanescentes de matas nativas, Unidades de Conservação da Natureza (UCN), nascentes, mananciais, sítios, granjas e chácaras.

**A.** A ZAN Beberibe Setor A tem por objetivos específicos a proteção e a contribuição ambiental e tem seus parâmetros urbanísticos definidos nos Planos de Manejo das Unidades de Conservação da Natureza.

Os **Setores A das ZAN Beberibe, Capibaribe e Tejiptió** correspondem às porções das ZAN integralmente inseridas nas respectivas UCNs.

**B.** A ZAN Beberibe Setor B, em porções lindeiras às rodovias, tem parâmetros urbanísticos diferenciados com objetivo específico de viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, condizentes com as características ambientais do território e a legislação ambiental municipal, estadual e federal incidentes.

Os **Setores B das ZAN Beberibe, Capibaribe e Tejiptió** são constituídos por diferentes formações florestais, apresentando, porém áreas com ocupações urbanas de média densidade, habitacional e misto, equipamentos institucionais e atividades produtivas.

**75.** A Zona do Ambiente Natural Capibaribe (ZAN Capibaribe) fica dividida em três setores:

A **ZAN Capibaribe** corresponde à porção da bacia do Rio Capibaribe a oeste da Rodovia BR-101 e quase integralmente a norte do Rio, possuindo grande incidência de áreas não urbanizadas e forte presença de remanescentes de matas nativas e de Unidades de Conservação da Natureza (UCN).

**A.** A ZAN Capibaribe Setor A tem por objetivos específicos a proteção e a contribuição ambiental e tem seus parâmetros urbanísticos definidos nos Planos de Manejo das respectivas Unidades de Conservação da Natureza.

**B.** A ZAN Capibaribe Setor B, em porções lindeiras às rodovias, tem parâmetros urbanísticos diferenciados com objetivo específico de viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, condizentes com as características ambientais do território e a legislação ambiental municipal, estadual e federal incidentes.

**C.** A ZAN Capibaribe Setor C, em porções lindeiras às rodovias, tem parâmetros urbanísticos diferenciados com objetivo específico de viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, condizentes com as características ambientais do território e a legislação ambiental municipal, estadual e federal incidentes admitindo coeficiente de aproveitamento maior que os demais setores.

Os **Setores C das ZAN Capibaribe e Tejiptió** são constituídos predominantemente por áreas com ocupações urbanas formais e informais de média densidade, dotadas ou não de infraestrutura urbana, e predominância de usos habitacionais e mistos, equipamentos institucionais, e atividades produtivas.

**76.** O Setor Zona do Ambiente Natural Tejiptió (ZAN Capibaribe) fica dividida em três setores:

O **Setor ZAN Tejiptió** corresponde à porção da bacia do Rio Tejiptió na Região Sul do Recife a oeste da BR-101, em territórios da região da Mata do Barro e do Engenho Uchoa, do Parque dos Manguezais e da Rodovia BR-232, com predominância de áreas não urbanizadas, forte presença de remanescentes de matas nativas e Unidades de Conservação da Natureza (UCN).

**A.** A ZAN Tejiptió Setor A tem por objetivos específicos a proteção e a contribuição ambiental e tem seus parâmetros urbanísticos definidos nos Planos de Manejo das respectivas Unidades de Conservação da Natureza.

**B.** A ZAN Tejió Setor B, em porções lindeiras às rodovias, tem parâmetros urbanísticos diferenciados com objetivo específico de viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, condizentes com as características ambientais do território e a legislação ambiental municipal, estadual e federal incidentes.

**C.** A ZAN Tejió Setor C, em porções lindeiras às rodovias, tem parâmetros urbanísticos diferenciados com objetivo específico de viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, condizentes com as características ambientais do território e a legislação ambiental municipal, estadual e federal admitindo coeficiente de aproveitamento maior que os demais setores.

**77.** O Setor Zona de Ambiente Natural Orla (ZAN Orla) se caracteriza pela faixa litorânea, que vai da calçada das avenidas à beira mar até as águas com 10 metros de profundidade, incluindo os recifes costeiros, situada entre o limite do Município de Jaboatão dos Guararapes e o Município de Olinda e caracterizada pela faixa de praia.

## **Seção II. Dos Setores da Zona de Desenvolvimento Sustentável**

**78.** As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) incidem no território de influência da rede hídrica principal e secundária que penetra no espaço urbano do Recife, com setores pertencentes aos Eixos de Qualificação e Proteção.

**A.** As ZDS tem como objetivo articular os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente por meio dos corpos hídricos principais e secundários que atravessam o Município, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d'água, garantir qualidade ambiental e uma rede de conexão urbana, sendo subdivididas em:

**A.1.** ZDS Beberibe;

**A.2.** ZDS Capibaribe;

**A.3.** ZDS Tejió;

**A.4.** ZDS Centro.

A Zona de Desenvolvimento Sustentável Beberibe (ZDS Beberibe) corresponde ao território de influência da rede hídrica do Rio Beberibe, que se insere no espaço urbano do Recife a partir dos morros da porção norte do Município.

**79.** A ZDS Beberibe tem como objetivo geral a regularização urbanística e fundiária da área, com a manutenção de adensamentos populacional e construtivo em níveis baixo e médio, sendo subdividida nos seguintes setores:

**A.** ZDS Beberibe Setor A, com parâmetros de ocupação destinados a proporcionar a melhoria da relação do território urbano com os corpos hídricos, a ampliação da fruição e conexão das áreas livres públicas e a implantação de programas de regularização urbanística e fundiária nas áreas ocupadas por população vulnerável.

**B.** ZDS Beberibe Setor B, definida com o objetivo de promover a manutenção da média e baixa densidade construtiva e populacional existente no território, conformando um setor de transição entre as bordas d'água e as zonas da Macrozona de Ambiente Construído (MAC).

**80.** A Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe) pertence aos Eixos de Qualificação e Proteção, sendo subdividida em:

**A.** A ZDS Capibaribe Setor A correspondente às duas margens do Rio Capibaribe: na margem esquerda desde sua região mais central, no Derby, até o limite com a BR-101, no bairro de Apipucos, incluindo a região do entorno do açude; na margem direita, desde a região do bairro da Torre até a Várzea, passando pelo bairro de Iputinga e atravessando a BR-101.

**A.1.** ZDS Capibaribe Setor A tem como objetivo específico manter a baixa densidade construtiva e populacional associada a mecanismos de estreitamento da relação com as frentes d'água e ampliação de fruição e áreas públicas, visando contribuir com a implantação do Parque Capibaribe;

O projeto do Parque Capibaribe é desenvolvido por meio de um convênio entre a Prefeitura do Recife e a Universidade Federal de Pernambuco. Prevê um sistema de parques integrados ao longo de 15km em cada margem do rio Capibaribe, totalizando 30km de transformações nas bordas do principal curso d'água da cidade, conectando espaços, especialmente pedestres e ciclistas.

**B.** A ZDS Capibaribe Setor B, correspondente ao setor lindeiro ao Rio Capibaribe, margem direita, desde a região de Afogados até o bairro da Torre.

**B.2.** Este setor tem como objetivo manter a baixa e média densidade construtiva e populacional hoje existente, associada a mecanismos de estreitamento da relação com as frentes d'água e ampliação de fruição e áreas públicas, visando contribuir com o Parque Capibaribe;

**C.** A ZDS Capibaribe Setor C, correspondente às demais áreas da ZDS Capibaribe localizadas às margens esquerda e direita do Rio, entre o setor de borda da margem esquerda do Capibaribe (setor A) e a MAC.

**C.1.** ZDS Capibaribe Setor C, tem por objetivo a manutenção da média densidade construtiva e populacional existente em seu território, por intermédio da aplicação de parâmetros de volumetria que façam a transição entre as áreas de maior e menor controle de gabarito de altura.

**D.** A ZDS Capibaribe Setor D corresponde às demais áreas da ZDS Capibaribe, incluindo tanto as lindeiras ao Setor A (de Frentes D'água da ZDS Capibaribe), localizado às margens do Capibaribe, quanto aquelas que recobrem seus afluentes nas áreas de planície do Recife.

**D.1.** A ZDS Capibaribe Setor D tem o objetivo de promover a manutenção da média e baixa densidade construtiva e populacional existente em seus territórios, com o estabelecimento de parâmetros de volumetria de edificações que proporcionem a transição entre as áreas de maior e menor controle de gabarito de altura dos setores da Macrozona de Ambiente Natural - MANC e Macrozona de Ambiente Construído - MAC.

**81.** Os setores da ZDS Capibaribe dividem-se em duas categorias:

**A.** Setores de Frente D'Água, correspondentes aos Setores A e B, com parâmetros de ocupação estabelecidos tendo em vista as características ambientais do território e a destinação urbanística da área, especialmente:

**A.1.** Parâmetros de contribuição ambiental, que deverão ser observados nos pedidos de licenciamento de construções, variando a sua incidência conforme o tamanho do lote;

**A.2.** Parâmetros de controle da volumetria, com a determinação de gabarito máximo restritivo em relação ao restante do território do Município, visando a conformação de uma paisagem mais amena nas proximidades do rio;

**A.3.** Ferramentas de melhoria da interface entre áreas públicas e privadas e a diversificação de usos, tais como ampliação das calçadas por permuta, fachada ativa e térreo visitável;

**A.4.** Ferramentas que contribuem para a viabilização de áreas para conformação do Parque Linear do Capibaribe, como a Fruição da borda d'água.

**B.** Setores de Transição, correspondentes aos Setores C e D, no qual há incentivo ao uso misto e a utilização de Parâmetros Qualificadores do Espaço Urbano, tais como ampliação das calçadas por permuta, fachada ativa e térreo visitável.

**B.1.** Os Setores de Transição da ZDS Capibaribe exercem a função de transição entre as bordas d'água e as zonas da Macrozona de Ambiente Construído (MAC), com a definição de gradação de gabaritos de altura de edificações, que se tornam maiores na medida em que se distanciam do Rio Capibaribe.

**82.** A Zona de Desenvolvimento Sustentável Tejipió (ZDS Tejipió) pertence aos Eixos de Qualificação e Proteção, sendo dividida em duas categorias:

Os Setores de Frentes D'água caracterizam-se pela proximidade dos corpos hídricos, especialmente os rios Tejipió, Jiquiá e Jordão.

**A.** Setores de Frente d'água, com o estabelecimento de parâmetros de ocupação condizentes com as características ambientais do território, especialmente:

**A.1.** Parâmetros de contribuição ambiental, que deverão ser observados nos pedidos de licenciamento de construções;

**A.2.** Parâmetros de controle da volumetria, com a determinação de gabarito máximo restritivo em relação ao restante do território do Município;

O estabelecimento de gabaritos diferenciados visa a conformação de uma paisagem mais amena nas proximidades do rio.

**A.3.** Ferramentas de melhoria da interface entre áreas públicas e privadas e a diversificação de usos, tais como ampliação das calçadas por permuta, fruição da borda d'água por permuta, fachada ativa e térreo visitável.

**B.** Setores de Transição, que tem o objetivo de promover a manutenção da média densidade construtiva e populacional existente no território, conformando um setor de transição entre os setores de bordas d'água e as zonas da Macrozona de Ambiente Construído - MAC, com a definição de gradação de gabaritos de altura de edificações, que se tornam maiores na medida em que se distanciam do corpo hídrico.

**83.** A Zona de Desenvolvimento Sustentável do Tejipió (ZDS Tejipió) fica subdividida nos seguintes setores:

A ZDS Tejipió Setor A, correspondente à faixa urbanizada dos rios Tejipió e Jiquiá, com exceção do entorno do Rio Jordão

**A.** ZDS Tejipió Setor A, que tem por objetivo específico a manutenção das densidades populacionais e construtivas mais baixas, com parâmetros de controle da volumetria associados às ferramentas de ampliação da fruição e dos espaços públicos para conformação de parques lineares.

- A.1.** Com o objetivo de contribuir para a melhoria da drenagem urbana da bacia e em função de suas características ambientais, aplica-se na ZDS Tejió Setor A a ferramenta Contribuição Ambiental com parâmetros diferenciados.

A ZDS Tejió Setor B, correspondente às faixas lindeiras ao Rio Jordão, na região de Boa Viagem até o limite sul do Município

- B.** ZDS Tejió Setor B, que tem como objetivo específico incentivar a multiplicidade de usos no espaço urbano, bem como qualificar a relação entre os espaços públicos e privados por meio de ferramentas Qualificadoras do Espaço Público, tais como ampliação das calçadas por permuta, fruição da borda d'água por permuta, fachada ativa e térreo visitável.

**84.** Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro) tem parte significativa de suas áreas protegidas pelas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural (ZEPP) e tem o objetivo específico de manutenção da média densidade construtiva existente no território, com a fixação de parâmetros de volumetria edilícia condizentes a tal finalidade, bem como com o incentivo à diversificação de usos e ampliação da fruição e dos espaços públicos.

### Capítulo III. Dos Setores Das Zonas Integrantes da Macrozona do Ambiente Construído (MAC)

As Zonas de Ambiente Construído (ZAC) incidem nas áreas de planície, orla e morros com diversidade morfológica, diferentes usos, densidades construtivas e populacionais e assimetrias em relação às infraestruturas e equipamentos públicos instalados.

**85.** As ZAC têm por objetivo ordenar o adensamento territorial em consonância com a infraestrutura urbana instalada nas diferentes áreas de seu território, aplicando-se parâmetros qualificadores do espaço público.

**A.** As ZAC são subdivididas nas seguintes zonas:

- A.1.** ZAC Planície 1;
- A.2.** ZAC Planície 2;
- A.3.** ZAC Morros;
- A.4.** ZAC Orla.

Parte significativa dos setores localizados na MAC, especialmente nas ZAC Planície 1, 2 e Orla, representam as áreas da cidade do Recife pertencentes ao Eixo de Qualificação, onde incidem ferramentas e parâmetros que priorizam a qualificação do território, consolidando as dinâmicas pré-existentes.

As fragilidades ambientais da área dos morros e vulnerabilidade socioeconômicas das comunidades que moram na região enquadram a ZAC Morro ao Eixo de Proteção.

### Seção I. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Planície 1

**86.** A Zona de Ambiente Construído Planície 1 (ZAC P1) corresponde aos bairros no entorno da região central, com oferta de infraestrutura, equipamentos, serviços públicos e significativa diversidade morfológica.

**A.** Nos setores pertencentes à ZAC P1 será estimulado o adensamento construtivo médio, associado às ferramentas qualificadoras do espaço público e à diversificação de usos.

**87.** Em função da necessidade de adequação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, a ZAC P1 fica subdividida nos seguintes setores:

A ZAC P1 Setor A às proximidades e ao norte da Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, nos bairros do Rosarinho e Campo Grande.

**A.** A ZAC P1 Setor A tem por objetivo específico o adensamento construtivo e populacional médio, a ser alcançado por intermédio de ferramentas de qualificação da interface entre os usos públicos e privados que visem a diversificação de usos, a ampliação da fruição e dos espaços públicos.

**A.1.** A volumetria edilícia estabelecida para a ZAC P1 Setor A tem a finalidade de proporcionar a transição entre os territórios de maior restrição ao adensamento construtivo e os setores de adensamento nas Zonas de Reestruturação Urbana.

A ZAC P1 Setor B corresponde a duas áreas: uma nos bairros do Espinheiro e dos Aflitos, integrantes do antigo Setor de Reestruturação Urbana 1 (SRU1) da Lei n. 16.719/2001 – Lei de Reestruturação Urbana (ARU), e a outra na porção de seu território localizada a oeste e ao sul do Rio Capibaribe, região do Prado.

**B.** A ZAC P1 Setor B, com disposições referentes à compatibilização do coeficiente de aproveitamento e gabarito de altura nos bairros do Espinheiro, Aflitos e Prado, em função da predominância de usos horizontais incidentes no território.

### Seção II. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Planície 2

A Zona de Ambiente Construído Planície 2 (ZAC P2) corresponde às áreas de planície mais distantes da região central, e se caracteriza pela carência de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e pela baixa oferta de empregos. Em função das diferenças morfológicas e geomorfológicas, com consequências nas questões de drenagem urbana do Recife, é subdividida em dois Setores.

**88.** A Zona de Ambiente Construído Planície 2 (ZAC P2) é subdividida nos seguintes Setores:

A ZAC P2 Setor A corresponde a duas áreas: uma no território localizado ao sul do Rio Tejió, no entorno da Lagoa do Araçá; e a outra nas porções norte e oeste da cidade.

**A.** A ZAC P2 Setor A, que tem por objetivo específico a manutenção do médio e baixo adensamento construtivo e populacional, associados aos instrumentos e ferramentas que privilegiem a contribuição ambiental, com estímulo à diversificação de usos e melhoria da interface entre os usos públicos e privados.

**B.** ZAC P2 Setor B, correspondente aos territórios de Zona de Reestruturação Urbana – ZRU 2, vinculados aos futuros eixos principais de mobilidade sustentável do Recife.

Em função da possibilidade de intensificação do adensamento construtivo e populacional futuro, vinculado ao momento de início da operação de transporte público sustentável, ainda não implantado, e em razão das deficiências de infraestrutura de saneamento, a ZAC P2 Setor B apresenta parâmetros urbanísticos de maior controle da volumetria, se comparado às demais áreas da ZAC P2.

**B.1.** Nos termos definidos no Plano Diretor, as ZAC P2 Setor B serão convertidas em ZRU após a complementação da infraestrutura de saneamento ambiental e implantação dos anéis de mobilidade.

### **Seção III. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Morro**

O Setor Zona de Ambiente Construído Morro (ZAC Morro), correspondente às áreas dos morros da zona norte e zona sul do Recife, integra, em função da significativa carência de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, além das fragilidades decorrentes de suas características geomorfológicas, o Eixo de Proteção desta Lei.

**89.** A ZAC Morro contém significativa presença de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), e tem parâmetros urbanísticos tendentes a restringir o adensamento populacional e edílico, especialmente por intermédio de coeficiente de aproveitamento reduzido e gabarito de altura máximo reduzido.

### **Seção IV. Dos Setores da Zona de Ambiente Construído Orla**

A Zona de Ambiente Construído Orla (ZAC Orla) pertence ao Eixo de Qualificação e corresponde à porção litorânea sul do Recife, nas áreas mais próximas à via costeira, onde há ocupação intensiva, sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos.

**90.** A Zona de Ambiente Construído Orla (ZAC Orla) é dividida nos seguintes setores:

**A.** ZAC Orla Setor A, com parâmetros urbanísticos definidos considerando o contexto de intensa verticalização, tendo por objetivo específico a qualificação da relação entre os usos públicos e privados por intermédio de estímulos ao uso misto e dos qualificadores do espaço público, tais como a ampliação das calçadas por permuta, fachada ativa e térreo visitável.

A ZAC Orla Setor B, correspondente às demais áreas da ZAC Orla na sub-bacia do Rio Jordão, entre os setores de ZDS na MANC e o Setor A da ZAC Orla na MAC.

**B.** A ZAC Orla Setor B, que exerce a função de transição entre as frentes d'água do Rio Jordão e as zonas da MAC, e tem o objetivo específico a manutenção da média densidade construtiva e populacional existente, com incentivo ao uso misto e a qualificadores do espaço urbano, tais como ampliação das calçadas por permuta, fachada ativa e térreo visitável e a fixação de gabaritos máximos de altura que se tornam maiores na medida em que se distanciam do Rio Jordão.

### **Seção V – Dos Setores da Zona Centro**

A Zona Centro (ZC) caracteriza-se por ser densamente construída, com forte presença de elementos do patrimônio cultural da cidade e de incidência de usos institucionais, de comércio e serviços, baixa incidência de usos residenciais e grande diversidade morfológica, dotada de infraestrutura urbana disponível e alta obsolescência edilícia.

A Setorização da Zona Centro tem, dentre os diversos aspectos considerados, os estudos desenvolvidos no âmbito do Plano Centro Cidadão, convênio firmado entre a Prefeitura da Cidade do Recife e a Universidade Católica de Pernambuco com o objetivo de conceber diretrizes urbanísticas para o Centro Expandido Continental do Recife.

Realizado entre 2014 e 2018, a área do Plano englobou os bairros dos Coelhoos, Ilha do Leite, Boa Vista, parte do Paissandu, Soledade e Santo Amaro, compreendendo uma superfície correspondente a 605,8ha, com população residente de mais de 50 mil habitantes.

**91.** A ZC corresponde à região central do Recife, e tem por objetivos:

**A.** promover a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas de seu parque edificado, em consonância com suas características ambientais, culturais e disponibilidade de infraestrutura instalada;

**B.** qualificar a relação entre os usos públicos e privados por meio de estímulos ao uso misto, à contribuição ambiental, e dos instrumentos

qualificadores do espaço público, tais como a ampliação das calçadas por permuta, fachada ativa e térreo visitável.

**92.** A ZC integra os Eixos de Adensamento e Qualificação trazidos nesta lei, é subdividida nos seguintes setores:

A ZC Setor A corresponde às áreas próximas aos eixos de desenvolvimento orientados pelo transporte sustentável, tanto nas proximidades da Av. Governador Agamenon Magalhães, quanto da Av. Cruz Cabugá.

**A.** A ZC Setor A, que tem por objetivos específicos incentivar o uso misto nas edificações, com a implantação de usos habitacionais e adensamento populacional e a requalificação e ampliação do parque edificado, com definições de gabarito de altura máximo em função da proximidade das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio - ZEPP.

A ZC Setor B recobre as demais áreas inseridas na ZC, com exceção da Ilha de Antônio Vaz.

**B.** ZC Setor B, que tem por objetivo específico realizar a transição urbanística entre as áreas de maior adensamento do ZC Setor A e as Zonas Especiais de Interesse Social e de Preservação do Patrimônio Cultural, integrante do Eixo de Preservação localizadas na região.

O Setor C corresponde às áreas da Zona Centro localizadas na Ilha de Antônio Vaz, localizada entre Zonas Especiais ZEPP e ZEIS e a ZDS Capibaribe Centro, com lotes de maiores dimensões e parque edificado com grandes índices de ociosidade e subocupação, tem grande potencial de ampliação de usos.

**C.** A ZC Setor C, com objetivos específicos de ocupação com mistura de usos, incentivando-se a implantação de usos habitacionais e a requalificação do parque edificado.

## **Seção VI. Dos Setores da Zona de Reestruturação Urbana**

**93.** A Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) tem incidência no território dos principais eixos de mobilidade urbana em transporte público, prioritários e projetados e pertence ao Eixo de Adensamento, e tem por objetivo promover o adensamento populacional e construtivo, com incentivos a uso misto, fachadas ativas, térreo visitável, estímulo à mobilidade ativa, qualificação dos espaços públicos e interface entre os espaços públicos e privados.

## **Capítulo IV. Das Zonas Especiais**

### **Seção I. Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) se caracterizam como áreas de assentamentos habitacionais carentes de infraestrutura, com população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização, regularização fundiária e construção de habitação de interesse social.

**94.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) subdividem-se em:

**A.** Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), com parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos pelos seus Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, estabelecidos via PREZEIS;

**B.** Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2), com parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos Plano Diretor e nesta lei.

### **Seção II. Da Zona Especial de Centralidade - ZEC**

**95.** A Zona Especial de Centralidade (ZEC) incide em território caracterizado pela concentração de atividades econômicas, tendo como suporte a articulação do sistema de mobilidade urbana para promover o fluxo de pessoas e mercadorias de distintas partes da cidade.

### **Seção II. Das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio - ZEPP**

**96.** As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) passam a ser denominadas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural (ZEPP), e serão subdivididas nas seguintes categorias:

**A.** Sítios arqueológicos: compreendem os vestígios arqueológicos, entre depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetônicos, ruínas, bem como o respectivo contexto em que se inserem, cuja preservação e estudo permitam compreender a formação urbana e sejam representativos da memória da cidade;

**B.** Conjuntos: complexos urbanos formados por conjuntos de edificações relevantes para a

memória arquitetônica, paisagística e urbanística da cidade, sejam eles conjuntos antigos, vilas ou loteamentos, conjuntos de origem industrial ou ferroviária, ou áreas de preservação da morfologia;

**C.** Edifícios isolados: exemplares isolados de arquitetura cuja preservação, conjuntamente com a ambiência de seu entorno, é relevante para a memória arquitetônica, paisagística e urbanística da cidade;

**D.** Patrimônio imaterial: lugares onde se estabelece relação territorial decisiva para a preservação da memória, tradições ou realização de práticas, representações, conhecimentos e técnicas relacionadas a expressões culturais que compõem a identidade sociocultural recifense.

**97.** O Setor de Preservação Rigorosa previsto na Lei n. 16.176/1996 será reclassificado nesta Lei, de modo que cada ZEPP deva conter ao menos um dos seguintes Setores, considerados como o principal fato urbano gerador da motivação para a preservação da ZEPP:

**A.** Setor de Preservação da Significância (SPS), utilizado nas áreas nas quais o principal objeto de preservação está relacionado a edificações ou conjuntos urbanos, visando à preservação dos atributos que os conferem a significância cultural, tais como a morfologia urbana, as características dos espaços públicos, e a tipologia, características estilísticas e os materiais de revestimento das edificações;

**B.** Setor de Preservação da Morfologia (SPM), incidente nas áreas nas quais a morfologia urbana é o principal objeto de preservação;

**C.** Setor de Preservação do Patrimônio Imaterial (SPPI), utilizado nas áreas onde o principal objeto de preservação são lugares de importância estratégica para a salvaguarda de referências culturais relevantes para a memória e a identidade da cidade.

**98.** O Setor de Preservação Ambiental previsto na Lei n. 16.176/1996 passa a ser denominado Setor de Preservação da Ambiência (SPA) e tem o objetivo de configurar áreas de transição entre o setor protegido e as áreas circunvizinhas, caso considerado necessário de acordo com os atributos de cada ZEPP.

**99.** Os polígonos das ZEPP estão definidos no Anexo III – Mapa dos Setores da LPUOS.

**A.** Fica extinta a Zona Casa da Cultura/Estação Central, cujos polígonos serão incorporados à ZEPP Santo Antônio e São José.

**B.** Ficam alterados os polígonos das seguintes ZEPP:

**B.1.** Sítio Trindade

Além de Zona Especial, o Sítio Trindade é tombado em nível federal desde 1974, com uma poligonal de entorno que coincidia com o polígono do SPA definido no decreto municipal que criou a Zona. No entanto, esse polígono foi reduzido pela LUOS de 1996, ficando menor do que a poligonal de entorno federal. A proposta para esta ZEPP foi, então, de retornar ao antigo traçado, compatibilizando o polígono municipal ao federal.

## **B.2.** Apipucos

A Zona Especial do Sítio Histórico de Apipucos teve seu polígono alterado diversas vezes, desde a definição inicial em 1980. Em 1989, o SPA foi reduzido. A LUOS de 1996 manteve o SPA reduzido como SPA-1 e inseriu um SPA 2. Em 2000, esses SPA foram transferidos para a Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA 2 – Açude de Apipucos), atual Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Apipucos, cujo plano de manejo está em elaboração. Nesse plano de manejo são definidos parâmetros urbanísticos; no entanto, esses são propostos sob um ponto de vista ambiental e ecológico, não necessariamente incorporando aspectos de interesse para a preservação da paisagem cultural.

Em relação ao SPS, esse foi ampliado pela lei nº 16.719/2001, mas algumas edificações relevantes em seu entorno continuam sem proteção municipal, como a antiga Casa Provincial dos Maristas de Pernambuco, e a Casa de Gilberto Freyre, tombada em 1988 pelo IPHAN, e para a qual encontra-se atualmente em estudo pelo IPHAN a definição de uma poligonal de entorno com seus parâmetros.

Por essas questões, bem como pela junção dos interesses ambiental e cultural no macrozoneamento proposto na revisão do Plano Diretor (PL Nº28/2018), através da Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), entende-se que é necessário retomar os polígonos de SPA para essa ZEPP. Além disso, a valoração inicial deste Sítio Histórico identificou com clareza os atributos do sítio: a relação entre o casario e a vegetação com a topografia onde se localizam e com as águas – o Açude e o Rio – formam um sítio de características únicas na cidade. Assim, a proposição cria um SPS a partir da ampliação do antigo SPR, incorporando os bens relevantes em seu entorno imediato. Além disso, retoma os SPA, para compatibilizar com a poligonal de entorno do IPHAN (em estudo), reincorporar a relação com as águas e preservar a ambiência ao sul da Rua Dois Irmãos.

## **B.3.** Benfica

Limítrofe ao polígono do SPA desta Zona, encontra-se a Praça Euclides da Cunha, classificada como jardim histórico pelo Município e tombada em nível federal, contando com uma poligonal de entorno que engloba quase toda a ZEPH, sendo mais abrangente do que ela em termos de ambiência.

Em relação ao sítio histórico da Benfica, destaca-se a pouca diferenciação que existe entre o atual SPR e o SPA, indicando que o conjunto do Setor Ambiental apresenta os mesmos atributos valorados no SPR inicial, quais sejam: a densa vegetação, tanto nos espaços públicos quando privados, a implantação das edificações nos lotes, bem como suas características estilísticas e a homogeneidade de sua escala. Assim sendo, a proposta cria um SPS através da incorporação

da Praça Euclides da Cunha ao atual SPR, bem como dos lotes restantes da quadra ao sul da Rua Benfíca, que fazem limite com a Praça. O SPA foi ampliado para abranger o novo polígono do SPS e para compatibilização com a poligonal de entorno do IPHAN. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.4. Capunga**

A Zona Especial da Capunga contava com duas poligonais fragmentadas, representando conjuntos com características diversas que não se conectavam. Dessa forma, optou-se por desmembrar essa Zona, mantendo o conjunto em torno da antiga Fundação Capunga como a ZEPP Capunga, com uma ampliação no SPA para incorporar a ambiência da Vila localizada à Rua Coronel Silva Tôrres. A outra poligonal será incorporada à ZEPP Graças. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.5. Poço da Panela**

A Zona Especial do Poço da Panela conta com duas poligonais de SPR: uma refere-se ao núcleo mais antigo desta freguesia – o qual é envolvido por duas poligonais de SPA –, enquanto a outra poligonal engloba apenas a Praça de Casa Forte, sem contar com SPA.

A Praça de Casa Forte foi recentemente protegida como jardim histórico do Recife e tombada em nível federal, sendo definida uma poligonal de entorno dividida em 4 Setores. No entorno imediato da Zona constam também diversos agrupamentos de IEP, que caracterizam uma visão mais de conjunto do que de imóveis isolados, sobretudo no que diz respeito aos inúmeros IEP que formam um conjunto com a Praça. A proposta, que converte os SPR em SPS, incorpora ao SPS-2 os imóveis lindeiros à Praça de Casa Forte, formando um único conjunto. Este polígono corresponde ao Setor mais restritivo da poligonal de entorno do IPHAN. Os demais Setores serviram de base para a definição da poligonal de SPA envolvendo o conjunto da Praça. Além disso, o SPA-1 preexistente foi ampliado para incorporar alguns agrupamentos de IEP. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.6. Ponte D'Uchoa**

A Zona Especial da Ponte D'Uchoa apresenta dois polígonos descontínuos de SPR conectados por um SPA composto de apenas um lote – o Colégio Marista São Luís. Além disso, há outro SPA, completamente envolto pelo SPR, invertendo a lógica entre a natureza dos polígonos. Observa-se também a existência de um bem tombado pelo IPHAN (Capela da Jaqueira), cuja poligonal de entorno abrange um trecho não protegido em nível municipal. Limítrofe à poligonal do SPR, encontram-se os remanescentes do conjunto da Praça Fleming, conjunto moderno projetado por Acácio Gil Borsóí na década de 1950, cujas casas que ainda existem possuem grande interesse de preservação. A proposta para essa ZEPP, então, engloba como SPS os trechos de SPA e de entorno federal – por entender que há uma continuidade nesse conjunto –, e amplia a poligonal para o conjunto da

Praça Fleming. O polígono chega até o eixo do Rio, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.7. Várzea**

A Zona Especial localizada no bairro da Várzea foi denominada de “Praça da Várzea”, no entanto, não contava em seu SPR com o espaço público popularmente conhecido com esse nome – a Praça Pinto Damaso. O SPR original compunha apenas um pequeno trecho no entorno da Igreja do Rosário, com seu pátio, a Igreja de São Sebastião, e o casario. A Praça Pinto Damaso (ou da Várzea) está no SPA e possui alguns Imóveis Especiais de Preservação em seu entorno. No entanto, trata-se de espaço com grande significância para a memória dessa localidade. Dessa forma, a proposta para essa ZEPP faz uma correção histórica, incorporando a Praça da Várzea e a parte de seu conjunto mais preservado no SPS, ampliando o SPA para que funcione como uma faixa de ambiência e transição para as demais zonas.

#### **B.8. Boa Vista**

O Sítio Histórico da Boa Vista conta com quatro diferentes poligonais de SPR, algumas das quais não são conectadas entre si nem mesmo por SPA. Externamente aos polígonos dos SPR constam diversos bens protegidos pela Fundarpe, incluindo o conjunto da Rua da Aurora e o Hotel Central, (que também é IEP), que foi recentemente tombado e possui uma poligonal de entorno que excede o atual limite do SPA. Além disso, são inúmeros os agrupamentos de IEP no SPA, indicando claramente a existência de conjuntos urbanos (não imóveis isolados) e a necessidade de ajuste do instrumento de preservação. Outro aspecto a se destacar é o conjunto moderno dos Planos de Quadra da Avenida Conde da Boa Vista, que já teve demandas de preservação anteriormente apresentadas à DPPC, bem como a Vila Santo Antônio, situada entre esta Avenida e a Rua do Riachuelo. Dessa forma, a proposta incorpora ao SPS os agrupamentos de IEP, todo o conjunto da Rua da Aurora já tombado pela Fundarpe e o conjunto moderno da Av. Conde da Boa Vista, da Rua da Aurora até a Rua Gervásio Pires. O SPA é ampliado no entorno do Hotel Central, para compatibilização com a poligonal da FUNDARPE. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.9. Bairro do Recife**

A Zona Especial do Bairro do Recife conta com Plano Específico criado pela Lei 16.290/97. A proposta é que toda a Ilha seja reconhecida como SPS e o polígono seja redefinido para incorporar os arrecifes, bem como o que sobrou do antigo Istmo que ligava o Bairro a Olinda, chegando até os limites da cidade e abarcando as Ruínas do Forte do Buraco. No entanto, como existe um Plano Específico vigente, sua setorização e parâmetros devem manter-se até a revisão do Plano para compatibilização com as normas federais, em elaboração. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.10. Santo Antônio e São José**

Nesses bairros, existem duas Zonas, a ZEPH-10, que corresponde aos sítios históricos de Santo Antônio e São

José (categoria conjuntos antigos), e a ZEPH-14, que protege os edifícios da antiga Casa de Detenção e da Estação Central (categoria edifícios isolados). O bairro de Santo Antônio possui quase todo o seu território inserido em Zona Especial, com exceção da Praça Joaquim Nabuco. O bairro de São José possui uma área significativa preservada, mas sua poligonal não inclui espaços importantes como a Praça Sérgio Loreto, o conjunto de armazéns na área mais ao Sul, a Rua Imperial (importante caminho desde o período de ocupação holandesa), o patrimônio ferroviário valorado pelo IPHAN, a área do último aterro da Ilha (Cais de Santa Rita), e a relação com as águas. Chama atenção o fato de que a Praça da República, recentemente tombada pelo IPHAN, possui uma área de entorno que abrange toda a praça d'água ao norte da Ilha, entre Santo Amaro e o Bairro do Recife. Além disso, a ZEPH-10 tem uma série de poligonais de SPA dispersas e englobadas pelos SPR, numa inversão de lógica entre a proposta dos Setores, que demonstra a seleção de espaços de ocupação mais recente e não valoradas à época da classificação inicial, mas que precisa de ajustes tendo em vista os conceitos contemporâneos. Além disso, entende-se não ser mais necessário haver duas Zonas separadas nesses bairros, dado que são contíguas e que os edifícios protegidos como isolados são partes inseparáveis do conjunto de Santo Antônio e São José.

Assim, a proposta converte todos os atuais SPA em SPS, amplia o SPS para incorporar a área ao sul de São José e a Praça Joaquim Nabuco em Santo Antônio e as frentes d'água. A área do Cais de Santa Rita (último aterro da Ilha) é proposta como SPM.

#### **B.11. Casas Puristas**

Esta Zona não tinha originalmente um SPA, pois, à época da classificação inicial, entendeu-se que, por se tratar de edificações mais recentes, não haveria a necessidade de uma faixa de transição para novas edificações. No entanto, trata-se de área que vem passando por transformações e foi inserida, na proposta da LPUOS, num Setor que possui como estratégia o adensamento, sendo possível o crescimento numa escala que demanda a proteção da ambiência das Casas. Foi criado, dessa forma, um SPA, que chega até o IEP Nº 5, localizado na vizinhança imediata da Zona, inserindo-o também nesta ambiência.

#### **B.12. Capela dos Aflitos**

A proposta para esta Zona busca recuperar o SPA que existia previamente e foi suprimido pela LUOS de 1996, retomando uma proteção da ambiência no entorno na Capela dos Aflitos, que atualmente se encontra em estudo de tombamento por parte do IPHAN.

#### **B.13. Casa Grande do Engenho Barbalho**

Esta Zona passou por algumas reduções em seu polígono desde sua classificação inicial. Mais recentemente, a Zona, que sempre teve apenas um SPR sem SPA, foi "recortada" para a criação de uma ZEIS no antigo terreno da Casa Grande, onde foi construído um habitacional. Quase todo o terreno da Casa Grande foi ocupado por assentamento de características populares. A situação levou à proposta de

retomar o polígono anterior ao Decreto que criou a ZEIS, no entanto mantendo como SPS apenas a área imediata da Casa Grande e um trecho que a conecta com o Rio, que possa proporcionar a retomada dessa ligação. O restante do polígono passa a ser SPA, compatível com a ocupação existente no local.

#### **B.14. Faculdade de Direito**

Esta Zona conta com um SPR que corresponde apenas aos lotes da Faculdade de Direito e do Parque 13 de Maio, e uma pequena quadra como SPA, insuficiente para a proteção da ambiência deste importante conjunto. A proposta identifica a relação que existe entre o Parque e o casario na Rua do Hospício, que passa a ser inserido no SPS. Além disso, é ampliado o SPA, circundando todo o SPS, e criado um SPM para o conjunto da Rua do Sossego, de notável qualidade urbana. Nos limites com o Rio, os polígonos são ampliados para até o eixo do corpo d'água.

#### **B.15. Hospital Dom Pedro II**

A proposta mantém os limites da Zona, mas amplia o SPS para incorporar a edificação do IMIP, já protegida como IEP e parte do tombamento em nível estadual, chegando a uma Zona mais coerente em termos de instrumento de preservação.

#### **B.16. Hospital de Santo Amaro**

A proposta amplia o SPA, para incorporar a relação com as águas, chegando até os limites com Olinda.

#### **B.17. Igreja das Fronteiras**

Além da ZEPH, a Igreja das Fronteiras é tombada em nível federal, sendo que sua poligonal de entorno é maior do que o atual SPA. A proposta compatibiliza o SPA com a poligonal de entorno do IPHAN, e o amplia para incorporar a Praça Chora Menino (jardim histórico) e parte de seu conjunto edificado.

#### **B.18. Igreja de Nossa Senhora da Conceição – João de Barros**

Esta Zona Especial contava originalmente com um SPA, que foi suprimido na LUOS de 1996. A proposta amplia o SPS para inclusão de uma casa com características neocoloniais vizinha à Igreja, e amplia o SPA, modificando seu polígono inicial e incorporando o IEP Nº 3 (Conservatório de Música) a fim de manter a ambiência neste trecho da Avenida João de Barros.

#### **B.19. Igreja de Santo Amaro das Salinas/Cemitério dos Ingleses**

A proposta incorpora ao SPS o Mercado de Santo Amaro, inaugurado em 1933, como parte de uma série de intervenções que buscavam melhorar a infraestrutura daquele bairro.

#### **B.20. Mercado de Casa Amarela, que passa a ser denominada Casa Amarela**

A Zona Especial corresponde originalmente apenas a um SPR que contém o Mercado de Casa Amarela e o pátio da feira, com uma pequena poligonal de SPA. No entanto, identificou-se a necessidade de proteger as edificações que remontam à consolidação dessa centralidade no Recife: desde a "Casa Amarela" que deu origem ao nome do bairro (ainda pintada de amarelo, situada defronte ao Mercado, no

SPA), aos imóveis que remontam à década de 1930 (quando as centralidades secundárias foram inicialmente definidas na legislação urbanística) e ao Plano de Quadras das décadas de 1950-60, não inteiramente implantado, gerando uma interessante mistura de tempos e estilos edilícios. A proposta amplia o SPS para proteção deste conjunto, e altera o nome da Zona para “Casa Amarela”.

#### **B.21. Palácio da Soledade, que passa a ser denominada Soledade**

Intitulada originalmente como “Palácio da Soledade”, esta Zona com dois polígonos de SPR: um que abarca o Palácio da Soledade com a Igreja de Nossa Senhora de Fátima (seccionando o lote que conta também com as edificações do Colégio Nóbrega), e outro que inclui a casa natal de Oliveira Lima e mais três casas. Tanto o Palácio da Soledade quanto a Casa de Oliveira Lima são também tombados pelo IPHAN, enquanto a Igreja é tombada pela Fundarpe. Os bens tombados pelo IPHAN possuem uma poligonal de entorno mais ampla do que o SPA desta Zona. Avaliando a situação da ZEPH e de seu entorno, percebe-se que imóveis importantes se encontram desprotegidos, como a edificação do Colégio Nóbrega (no mesmo lote que o Palácio e a Igreja) e a Igreja da Soledade com o casario que forma o seu pátio. Assim, a proposta amplia o SPS, incorporando todo o conjunto edificado da Avenida Oliveira Lima até a Rua Bispo Cardoso Ayres, bem como a Igreja da Soledade, o Convento e o casario que define o Pátio. O SPA foi também ampliado, para tornar-se compatível com a poligonal de entorno federal. A Zona deve ser renomeada para “Soledade”.

#### **B.22. Pavilhão de Óbitos, que passa a ser denominada Derby**

Originalmente, a Zona protege apenas o Pavilhão de Óbitos, obra pioneira da arquitetura moderna no Recife (categoria edifícios isolados), tombado também pela Fundarpe e pelo IPHAN. No entanto, este imóvel está localizado no mesmo lote que a Antiga Escola de Medicina, tombada pela Fundarpe em conjunto com o Pavilhão. Além disso, no entorno imediato desses bens está localizado o Quartel do Derby (também tombado pela Fundarpe) e a Praça do Derby, recentemente tombada pelo IPHAN e protegida como jardim histórico do Recife. A proposta para esta Zona amplia o SPS para incorporar todos esses bens protegidos em outras instâncias, junto com os espaços públicos que possuem relação com eles. É também criado um SPA, com poligonal coincidente com o polígono de entorno federal. A Zona deve ser renomeada para “Derby”, passando à categoria de Conjuntos. Nos limites com o Rio, os polígonos chegam até o eixo do corpo d’água, reconhecendo a sua importância para o sítio.

#### **B.23. Sobrado da Madalena**

Assim como ocorreu em outras zonas anteriormente descritas, esta teve seu SPA original reduzido no âmbito da LUOS de 1996, deixando-o menor do que a poligonal de entorno do IPHAN, que protege o Sobrado da Madalena, também tombado em nível federal. A proposta busca compatibilizar a poligonal do SPA com o entorno em nível federal.

#### **B.24. Fábrica da Tacaruna**

Para esta Zona, a alteração no polígono se dá em virtude de que o polígono atual ultrapassa os limites do município do Recife, necessitando ser ajustado.

#### **B.25. Matadouro de Peixinhos**

A área do antigo matadouro de Peixinhos é a única ao norte do Rio Beberibe que faz parte do território do Recife, e não do município de Olinda. Assim, por identificar que esse pequeno trecho de cidade pode ser visto como uma única ambiência, propõe-se ampliar o SPA para incluir os demais lotes da área, com toda a frente d’água.

#### **B.26. Manguinhos, que passa a ser denominada Graças**

Esta proposta resulta da junção da Zona Especial dos Manguinhos (atual ZEPH-33) com o polígono da atual Zona Especial da Capunga (ZEPH-04) situado no entorno da Rua das Pernambucanas. Essa junção é feita através do lado par da Rua da Amizade, que contém inúmeros imóveis de interesse para preservação. Além disso, a poligonal do SPR original dos Manguinhos foi ampliada para incluir um significativo conjunto remanescente nas Ruas das Graças, Cardeal Arcoverde e Gervásio Fioravante, contemplando diversas demandas de preservação recebidas ao longo dos últimos anos.

### **C. Ficam criadas as seguintes ZEPP:**

#### **C.1. Dois Irmãos**

O Bairro de Dois Irmãos conta com dois bens tombados em outras instâncias sem que haja proteção em nível municipal: Conjunto Ambiental, Paisagístico e Histórico do Prata, tombado pela Fundarpe, e a Praça Faria Neves, tombada pelo IPHAN, a qual possui também uma poligonal de entorno. A proposta para esta nova Zona cria um SPS abarcando os dois bens tombados, enquanto a poligonal de entorno do IPHAN serve de base para o polígono do SPA.

#### **C.2. Hospital da Tamarineira**

O Hospital Ulysses Pernambucano foi tombado pela Fundarpe em 1992, sem que houvesse proteção também em nível municipal. A proposta converte em SPS os lotes relacionados ao funcionamento do Hospital, bem como outras edificações emblemáticas na Rua Dr. José Maria. O SPA foi definido de forma a complementar a ambiência da ampla quadra onde esses bens estão localizados.

#### **C.3. Vila dos Comerciantes**

A Vila dos Comerciantes foi objeto de diversas demandas de proteção, inclusive nas oficinas mais recentes para a LPUOS. Esta Vila é marcante na morfologia urbana do Recife, mas também é importante referência da história da habitação social no Brasil, remetendo à década de 1930, quando foram formuladas as primeiras políticas de provisão de habitação de interesse social no país. Dentre as diversas tipologias de conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs, encontram-se aqueles com referências à proposta da cidade-jardim. A Cidade-Jardim dos Comerciantes do Recife é um projeto de autoria do engenheiro Ulysses Hellmeister. Neste projeto, são implantadas duas unidades habitacionais sobrepostas com acessos independentes, com as casas

geminadas quatro a quatro, e um escalonamento das fachadas que forma uma implantação muito característica no tecido urbano. A breve descrição aqui apresentada ilustra como esse conjunto é importante referência tanto em termos de morfologia quanto de tipologia. Atualmente existem na Vila dos Comerciantes diversas unidades alteradas, mas ainda é possível identificar unidades que preservaram as características originais.

#### **C.4. Campo do Jiquiá**

A Torre de Atracação do Graff Zeppelin e sua área de proteção, situada no Campo do Jiquiá, são tombados pela Fundarpe desde 1983. A proposta de nova ZEPP cria um SPS abrangendo a área do Campo, reconhecendo a importância deste bem também para a memória da cidade.

#### **C.5. Capitão Lima**

O entorno da Rua Capitão Lima é um importante registro dos primeiros momentos de ocupação do bairro de Santo Amaro, que, apesar de ter suas origens ainda no século XVII (em 1681, o Major Luís do Rego Barros construiu sobre as ruínas do Forte das Salinas uma capela sob a invocação de Santo Amaro das Salinas, cujo padroeiro deu seu nome ao bairro), só teve maior adensamento a partir da segunda metade do século XIX. A Igreja de Nossa Senhora da Piedade, na Rua Capitão Lima, foi inaugurada em 1904, mas o planejamento para sua construção teve início em 1866. No entorno da Igreja, foi erguido, ao longo dos anos, um conjunto de edificações residenciais representativas de diversos períodos e tendências estilísticas, desde casas térreas e sobrados ainda de estilo colonial, a casas de oitão ecléticas e imóveis modernos, representando épocas bem distintas dos modos de morar na cidade. Considerando as transformações urbanas que vêm acontecendo no bairro de Santo Amaro nos últimos anos, o conjunto edificado no entorno da Rua Capitão Lima ganha maior relevo. A Rua já conta com alguns IEP, mas em virtude da representatividade de seu conjunto, elaborou-se uma proposta de Zona Especial de Preservação já no estudo para o Plano Específico do Quadrilátero de Santo Amaro. Essa mesma proposta é consolidada no âmbito da LPUOS, reconhecendo a importância deste conjunto para a memória de Santo Amaro e da cidade.

#### **C.6. Largo da Paz**

O Cruzeiro do Largo da Paz foi tombado pela Fundarpe em 2004, sendo que o polígono de tombamento abrange toda a Praça. Para a compatibilização em nível municipal, optou-se por abarcar também a Igreja na poligonal do SPS, por entender Igreja, cruzeiro e espaço público como elementos indissociáveis. A Igreja remete a uma capela já registrada em 1671, que foi transformada na Igreja de N. S. da Paz por volta de 1785. Em seu entorno, desenvolveu-se um tradicional subúrbio da cidade, posteriormente transformando em centralidade secundária, em 1936. No entanto, o conjunto edificado no entorno do Largo encontra-se atualmente muito transformado, restringindo as possibilidades de seleção de um conjunto urbano.

#### **C.7. Encruzilhada**

Historicamente, o bairro da Encruzilhada recebeu esse nome por ser um lugar de cruzamento entre as linhas férreas que ligavam Recife, Olinda e Beberibe. Em 1881, foi inaugurada a Estação da Encruzilhada, que ligava bairros importantes entre o centro e o

subúrbio. Por esse motivo, esse bairro sempre foi um lugar de grande fluxo de pessoas e mercadorias. Assim, nas proximidades da Estação surgiu uma feira, que acabou levando à construção do primeiro Mercado Público, em 1924, juntamente com o Largo da Encruzilhada. Em 1936, a Encruzilhada passou à categoria de centralidade. Com seu desenvolvimento, o Mercado Velho foi demolido, e o atual Mercado foi construído num terreno ao lado, e inaugurado em 1950. Nesse período, assim como outras centralidades, a Encruzilhada foi objeto de um Plano de Quadras. Os novos prédios apresentavam galerias cobertas ao estilo da Avenida Guararapes; dentre eles, destaca um edifício projetado pelo arquiteto Mario Russo. O atual Mercado já é um Imóvel Especial de Preservação desde 1997, mas essa preservação de forma isolada não reconhece suas relações com o entorno. Dessa forma, a proposta cria um SPS que amplia a preservação para o Largo da Encruzilhada e os edifícios com galerias que são marcos da paisagem.

#### **C.8. Conjunto Santo Amaro**

A partir de meados do Século XIX, Santo Amaro passou a receber muitos melhoramentos, com aterros e importantes equipamentos e espaços públicos. Dentre estes, destaca-se o Cemitério do Bom Jesus da Redenção de Santo Amaro das Salinas, mais popularmente conhecido como Cemitério de Santo Amaro, inaugurado em 1851. O maior cemitério público da cidade, possui uma capela em estilo gótico, com formato octogonal, obra de Mamede Ferreira.

Anos depois, Santo Amaro ainda contava com diversos alagados, onde se localizavam diversos mocambos e palafitas. Essa área finalmente passou por um processo de aterros, loteamento e saneamento progressivos, recebendo a construção de diversas vilas populares, como aquelas promovidas pela Liga Social Contra o Mocambo. Dentre as inúmeras vilas construídas em Santo Amaro, identificamos que algumas ainda mantêm sua morfologia urbana e ambiência com baixo nível de transformações. São elas: (i) Vila Popular dos Usineiros, construída em 1939; (ii) Vila Popular da Macaxeira, construída em 1940, que contava também com equipamentos como a Igreja de São Sebastião e uma Escola (atual Escola Frei Casimiro); (iii) Vila das Cozinheiras, inaugurada em 1940, e (iv) Vila Popular de Santo Amaro - Sítio do Oliveira, construída em 1944.

Todo esse conjunto traz um importante registro de diferentes momentos de ocupação de Santo Amaro. O Cemitério está relacionado ao conjunto monumental de equipamentos projetados pela Repartição de Obras Públicas, que transformou o cenário no centro do Recife a partir de meados do Século XIX. De todos os equipamentos erguidos pela Repartição que ainda estão de pé, o Cemitério é o único ainda sem proteção em nenhuma esfera. Em 2016, a Fundarpe abriu estudo de tombamento para importante bem, ainda em andamento. Por outro lado, as Vilas remetem à intervenção da Liga Social Contra o Mocambo e trazem uma herança cultural e operária muito fortemente associada a Santo Amaro. Assim, a proposta é de criação de dois Setores: um SPS que abrange o Cemitério de Santo Amaro juntamente com a Praça da Saudade/Campo Santo, onde está localizado o antigo Necrotério; e um SPM abrangendo as Vilas acima listadas.

### C.9. Mercado da Madalena

O Mercado foi inaugurado em 1925, e teve origem na Feira do Bacurau, assim chamada porque funcionava à noite. O prédio do Mercado tem estilemas neocoloniais, com um frontão demarcando o acesso principal. Além dele, foi construída no mesmo período uma Praça ao lado, como parte dos projetos de embelezamento da cidade. No entorno do Mercado apresenta-se um significativo conjunto de casas com características de ocupação dos princípios do século XX, soltas no lote e de predominância horizontal. A proposta é de criação de um SPS abrangendo o Mercado e a Praça, e um SPM englobando o trecho de casas de morfologia mais preservada por trás do Mercado.

### C.10. Sítio de Pai Adão

Localizado no bairro de Água Fria, o Terreiro Ilê Obá Ogunté é a mais antiga casa de culto Nagô de Pernambuco e um dos mais antigos e mais importantes templos de culto afro-brasileiro do Brasil. Fundado em 1875 pela africana Ifatinuké (Tia Inês), o Terreiro foi assumido por Pai Adão após a morte de sua fundadora, em 1919. A amplitude de sua atuação para a memória e a religiosidade Nagô fez com que o Terreiro passasse a ser mais amplamente conhecido por seu nome.

Presente no cotidiano local, o terreiro tem forte influência no bairro e na cidade do Recife. Mantém relações com a cultura popular, atende à comunidade, promove celebrações e forma uma rede com casas de outras nações, no país e até no exterior. De acordo com Raul Lody, o Terreiro é um “verdadeiro polo, centro catalisador e ao mesmo tempo irradiador da cultura africana” e está “presente na fisionomia cultural da cidade”. Sua importância levou ao reconhecimento institucional, com o tombamento em nível estadual, em 1985, e em nível federal, aprovado em 2019. A criação desta nova Zona reconhece a importância para o município e inaugura a categoria de ZEPP Patrimônio Imaterial. A proposta cria um SPPI no lote do Sítio, replicando os polígonos estadual e federal, e um SPM que abarca uma pequena Vila nos fundos do Terreiro, em área que antes fazia parte de seu terreno.

### C.11. Praça Ministro Salgado Filho

A Praça Ministro Salgado Filho faz parte do conjunto de obras de Burle Marx, tendo sido classificada como Jardim Histórico do Recife e também tombada pelo IPHAN, contando com poligonal de entorno. A proposta cria um SPS que abrange a poligonal de tombamento da Praça, com um SPA correspondendo ao entorno.

### C.12. Cotonifício da Torre

Importante registro da memória industrial do bairro da Torre, o Cotonifício da Torre e seu entorno de vilas operárias foi objeto de solicitação de tombamento à Fundarpe, proposta por movimentos representativos da sociedade civil. Com sua origem no antigo Engenho da Torre, no fim do século XIX e início do século XX, o bairro da Torre passou a sediar olarias e fábricas de tecidos e de fósforos, como o Cotonifício da Torre, implantado no bairro em 1884 e desativado em 1982. Após a instalação das fábricas, a Torre ganhou contornos de bairro operário, diferenciando-se de outros bairros que se originaram de antigos engenhos. Para além do estudo de tombamento estadual, estudo realizado pelo Município

identificou grande relevância do Cotonifício, sendo a principal referência cultural apontada por moradores entrevistados. Sua importância também se destaca espacialmente, conforme aponta a análise da conformação urbana: é um dos polos de crescimento do bairro, articulado, através dos principais eixos, com o outro polo principal: a Praça da Torre. Além disso, para a preservação da memória e identidade e do bairro, os moradores referenciam constantemente não só as fábricas, mas também as vilas operárias e as atividades comunitárias desenvolvidas nesses conjuntos. Dessa forma, a proposta é de criação de um SPS que abrange o Cotonifício e vilas operárias em seu entorno.

### C.13. Engenho da Torre

Esse conjunto remete aos remanescentes do antigo Engenho de Marcos André, um dos primeiros do Recife, fundado ainda em fins do século XVI. Passou a ser conhecido como “Engenho da Torre” em meados do século XVIII, em alusão à torre de 16 metros de altura da Capela de Nossa Senhora do Rosário. A extinção do Engenho deu origem à divisão e ao povoamento das suas terras. Em 1912, a capela foi doada ao cabido de Olinda e Recife e foi elevada à matriz da paróquia, enquanto a casa-grande passou a pertencer ao Governo do Estado e, em 1915, o Grupo Escolar Martins Júnior foi instalado no imóvel. Já a senzala e os salões da fábrica de açúcar passaram a servir de olarias.

O bueiro de uma das antigas olarias resistiu ao tempo e ainda se encontra em frente à Igreja. Em seu terreno foi instalado um campo de futebol conhecido como “Campo do Bueirão”, elemento de lazer para os moradores da vila de Santa Luzia. Atualmente, no antigo casarão do engenho está instalada a Escola Estadual Maciel Pinheiro. A Igreja, por sua vez, é muito associada à devoção a Santa Luzia, considerada a padroeira dos operários. Tal devoção passou a proporcionar todos os anos, no mês de dezembro, festas populares e romarias que atraíam os moradores e que ainda acontece anualmente.

Em estudo realizado, moradores entrevistados indicaram a Praça Professor Barreto Campelo (Praça da Torre) como uma de suas principais referências culturais. Identifica-se uma relação indissociável entre a Praça e os remanescentes do engenho: a Igreja e o Grupo Escolar (Casa-grande) e a área do Bueirão. Esse conjunto foi reconhecido pela Fundarpe, tombado em 2019. A proposta em nível municipal cria um SPS com um polígono coincidente com a poligonal de tombamento estadual, e inclui um SPA em seu entorno, de forma a manter a ambiência nessa área que foi ainda pouco alterada, apesar das muitas transformações de escala ocorridas no bairro nos últimos anos.

**100.** As ZEPP requerem a definição de parâmetros e requisitos urbanísticos de uso e ocupação do solo em função de suas características especiais e de suas categorias de classificação, conforme estabelecido no Quadro Parâmetros Urbanísticos e Requisitos Especiais para ZEPP, ANEXO V.

**101.** As ZEPP podem ser objeto de transformações sustentáveis, desde que compatíveis com seus valores e significados, expressos em sua Declaração de Significância, a ser apresentada no Plano de

Preservação do Patrimônio Cultural.

**102.** Toda ZEPP poderá ser objeto de Plano Específico, aprovado em Lei, para definir parâmetros e requisitos específicos visando a sua reabilitação urbana e edificação.

- A.** O Plano Específico de cada ZEPP poderá reconfigurar os perímetros e os tipos dos Setores nela contidos, respeitadas as classificações desta Lei.
- B.** O Plano Específico deverá respeitar os valores, significados e atributos expressos na Declaração de Significância da ZEPP.
- C.** Os atuais planos específicos das ZEPH, aprovados em lei específica, continuarão em vigor até ulterior modificação.

**103.** Os Setores de Preservação da Significância, da Morfologia e do Patrimônio Imaterial deverão atender aos seguintes requisitos:

- A.** Nesses Setores, a morfologia urbana é objeto de interesse de preservação, bem como os espaços livres públicos;
- B.** Análise especial para cada caso a critério do órgão competente, respeitada a Declaração de Significância e os Requisitos Especiais definidos nesta Lei, para o conjunto edificado e espaços públicos, objetivando a restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com a feição do conjunto integrante do sítio;
- C.** Não serão permitidas modificações no parcelamento do solo, inclusive remembramento e desmembramento, podendo haver interligação entre os imóveis, desde que não interfira na volumetria dos mesmos;
- C.1.** Excetuam-se à regra os terrenos sem definição de lote cujo parcelamento é necessário;
- C.2.** Excetuam-se à regra as edificações com necessidade de regularização de alteração no parcelamento anterior à classificação inicial de cada ZEPP.
- D.** As condições internas dos compartimentos das edificações originais quanto às dimensões, iluminação e ventilação serão objeto de análise especial pelo órgão competente;
- E.** Quando a linha-limite que define o perímetro de um dos setores de preservação dividir o imóvel, prevalecem para o mesmo as condições mais restritivas;
- F.** Devem ser atendidas as recomendações elaboradas pelos órgãos de preservação estadual e federal, no que couber;

- G.** Em qualquer um desses Setores podem ser indicadas edificações, classificadas como Imóveis de Destaque, em que incidirão especiais limitações administrativas, com o objetivo de garantir a preservação de suas características originais no que diz respeito ao gabarito, características arquitetônicas e estilísticas, implantação no lote, forma e inclinação da coberta, materiais de revestimento das paredes e da cobertura, vãos de circulação, ventilação, iluminação e insolação voltados para o espaço externo.
- G.1.** Os Imóveis de Destaque assemelham-se aos Imóveis Especiais de Preservação, previstos pela Lei Nº 16.284/1997, fazendo jus aos mesmos incentivos e benefícios previstos na referida Lei.
- G.2.** Todo Imóvel Especial de Preservação que, através das transformações de polígonos desta Lei, foi incorporado a SPS, SPM ou SPPI será automaticamente classificado como Imóvel de Destaque.
- G.3.** As reformas dos Imóveis de Destaque serão consideradas restaurações, aplicando-se regras próprias de enquadramento e de parâmetros de ocupação, a serem definidas em Consulta Prévia pelo órgão de preservação.
- G.4.** Os Planos Específicos de cada ZEPP poderão definir novos Imóveis de Destaque.
- H.** Caso não seja elaborado Plano Específico para a ZEPP, as intervenções de qualquer natureza nos imóveis ficam sujeitas a Consulta Prévia por parte do órgão competente do Município, sempre respeitadas as definições da Declaração de Significância;
- I.** Imóveis atualmente descaracterizados/substituídos deverão apresentar projeto de compatibilização da edificação às características gerais do conjunto, conforme parâmetros definidos pelo órgão competente em Consulta Prévia;
- J.** Novas edificações, seja em terrenos anteriormente não edificados, seja no lote remanescente das edificações preexistentes – quando viável –, devem respeitar os aspectos do conjunto quanto a volumetria, implantação e ocupação no terreno, materiais de revestimento externo, e relação cheios/vazios das fachadas, conforme parâmetros definidos pelo órgão competente em Consulta Prévia;
- K.** Deverá ser mantida permeabilidade visual do fechamento frontal do lote, de no mínimo 70%, quando o afastamento frontal não for nulo.

## TÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**104.** Os parâmetros de ocupação tratam da forma como as edificações são implantadas nos lotes, bem como do incentivo ou restrição ao adensamento construtivo e populacional.

**105.** Os parâmetros de ocupação do solo dividem-se em:

**A.** Parâmetros básicos de controle do adensamento construtivo e populacional:

**A1.** Coeficiente de aproveitamento;

**A2.** Cota-Parte;

**A3.** Limitador de áreas comuns.

**B.** Parâmetros básicos de controle da volumetria das edificações:

**B1.** Afastamentos;

**B2.** Taxa de Ocupação;

Neste caderno de Propostas a Taxa de Ocupação é introduzida como forma de tornar mais evidentes os parâmetros de ocupação das edificações em torres, facilitando sua aplicação e controle. Como decorrência de sua introdução, torna-se desnecessário o afastamento calculado como forma de diminuir o volume da edificação. Este Caderno apresenta um índice único de afastamentos laterais e de fundos, garantindo um volume compatível com a necessidade de insolação e ventilação, que, conjugada com a taxa de ocupação, oferece maior liberdade ao projeto.

**B3.** Gabaritos básico e máximo.

**C.** Parâmetros básicos de qualificação ambiental:

**C.1.** Taxa de Qualificação Ambiental.

**D.** Parâmetros qualificadores do espaço público:

**D1.** Alargamento de Calçadas e Alinhamentos Frontais;

**D2.** Permeabilidade Visual do Lote;

**D3.** Faixa de Amenização.

**D4.** Fachada ativa;

**D5.** Térreo visitável;

**D6.** Fruição da borda d'água;

**D7.** Fruição pública.

**106.** Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por setor.

**A.** os Projetos Especiais e as Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer parâmetros urbanísticos próprios, para fins de sua implantação.

## Capítulo I. Dos Parâmetros Básicos e De Incentivo ao Adensamento Construtivo e Populacional

**107.** Os parâmetros de ocupação do solo disciplinam o regramento básico para fins de estabelecer a ocupação incentivada ou condicionada do território, regulando o controle e estímulo ao adensamento construtivo e populacional.

### Seção I – Do Coeficiente de Aproveitamento do solo

O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é dimensionado de modo a promover o adequado aproveitamento do solo, considerando as características dos setores definidos nesta lei.

**108.** Os Coeficientes de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo estão definidos no Anexo VI.

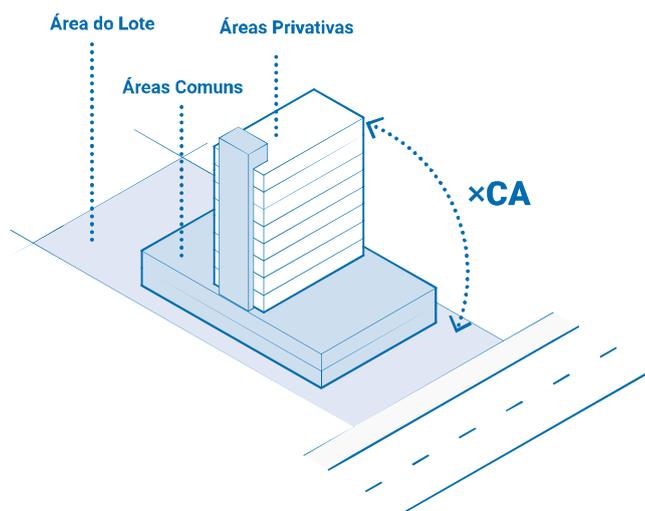
Segundo o PL do Plano Diretor, Artigo 38:

I – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção mínima dos lotes e glebas, abaixo da qual a propriedade urbana não cumpre a sua função social;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico: é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção não onerosa e inerente aos imóveis urbanos;

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é o índice definido pela capacidade de suporte de cada zona da cidade que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção dos lotes e glebas que não pode ser ultrapassada.

### Coeficiente de Aproveitamento CA



**109.** A área máxima de construção privativa computável é definida pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**110.** Consideram-se não computáveis as seguintes áreas privativas:

- A. as oriundas da utilização de parâmetros de incentivo à qualificação urbana, tais como Fachada Ativa, Térreo Visitável e Fruição Pública.
- B. as edificadas utilizando-se potencial construtivo oriundo de bonificação por obtenção de Certificação Ambiental, conferida de acordo com a Categoria do certificado obtido, conforme quadro abaixo.

**Quadro C: Categoria do Certificado Ambiental**

<b>Categoria do certificado</b>	<b>Bonificação (%)</b>
Diamante	10,00
Ouro	7,50
Prata	5,00
Bronze	2,50

- C. A apresentação da Certificação informada pelo empreendedor é condição para expedição do Habite-se;
- D. Os edifícios beneficiados com a bonificação prevista neste artigo deverão manter a Certificação permanentemente, sem mudança de categoria.

---

**Seção II – Da Cota-Parte das Edificações**

111. A cota-parte é o índice que determina o número mínimo de unidades habitacionais para um dado empreendimento, possibilitando a associação entre densidade construtiva, dada pelo CA, e densidade populacional, dada pela cota-parte. O número mínimo de unidades resultantes é dado pela área do terreno dividida pela cota-parte indicada para o setor.

A cota parte tem como objetivo induzir o desenvolvimento orientado pelo transporte sustentável nas áreas com grande incidência de transporte público e dotadas de infraestrutura, especialmente nas áreas próximas aos eixos de mobilidade localizados nas ZRU, na ZC e nas ZEC.

- A. Ficam dispensadas de atender a cota-parte os projetos em terrenos com áreas menores que 1000m<sup>2</sup>.

---

**Seção III – Do Limitador de Áreas Comuns**

112. O limitador de áreas comuns é o índice que, multiplicado pelo potencial construtivo máximo do terreno, indica o limite máximo de construção de áreas comuns não incidente no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). As áreas comuns podem ultrapassar o potencial indicado pelo limitador, entretanto passam a ser consideradas computáveis para o cálculo da OODC e do limite de Coeficiente Máximo.

- A. O índice do limitador de áreas comuns é estabelecido no Anexo VI.

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

114. Consideram-se não computáveis as seguintes áreas de uso comum:

- A. as áreas construídas destinadas a bicicletários e vestiários para ciclistas;
- B. as áreas oriundas da utilização de parâmetros de incentivo à qualificação urbana, tais como Fachada Ativa, Térreo Visitável, Fruição Pública, dentre outros.

---

**Capítulo II. Parâmetros Básicos de Controle da Volumetria das Edificações**

115. Os parâmetros de volumetria das edificações regulam o dimensionamento espacial das edificações no solo urbano, sendo definidos a partir das especificidades dos padrões de ocupação do solo das diferentes zonas e setores do Município do Recife.

---

**Seção I – Dos Afastamentos**

116. O afastamento indica qual a distância mínima que a edificação deve respeitar em relação aos limites do terreno.

- A. Os afastamentos serão medidos numa linha perpendicular aos limites do terreno, traçada a partir do ponto da edificação mais próximo da divisa correspondente.
- B. Poderão se projetar sobre o afastamento os beirais e marquises, desde que seus apoios atendam aos afastamentos estabelecidos.

117. Os afastamentos classificam-se em:

- A1. Afastamento Frontal: afastamento mínimo para a divisa com o logradouro público;
- A2. Afastamento Lateral e de Fundos: afastamento mínimo em relação às divisas com os lotes vizinhos.

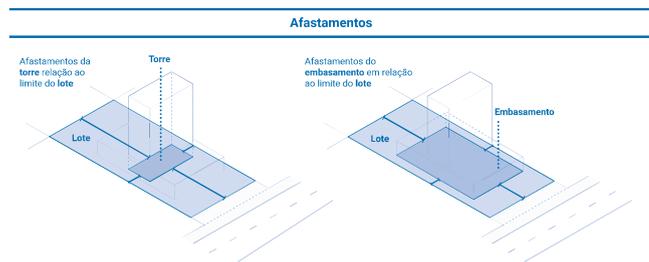
118. São definidos afastamentos diferenciados em função da natureza e quantidade de pavimentos das edificações:

- A1. para os pavimentos enterrados e semienterrados;
- A2. para os dois primeiros pavimentos da edificação acima do nível do solo (embasamento);
- A3. para edificações até 8 pavimentos;

**A4.** para edificações acima de 8 pavimentos, com intervalos:

**A4.1.** até 20 pavimentos;

**A4.2.** acima de 20 pavimentos.



A eliminação dos afastamentos calculados, além dos motivos expostos pela introdução da Taxa de Ocupação máxima, simplifica os cálculos de aplicação e controle do parâmetro e, principalmente, permite que as edificações aproximem os usos compatíveis com o espaço público das divisas do lote, e, associados às ferramentas urbanísticas apresentadas nessa proposta, melhorem a interface entre os usos públicos e privados na cidade.

## Seção II – Da Taxa de Ocupação

**119.** A Taxa de Ocupação é a porcentagem do terreno ocupada pela projeção do pavimento no solo.

**A.** Em edificações de até 8 pavimentos, ou 24 metros de gabarito, a TO máxima equivale ao

**B.** o Gabarito Máximo é a altura máxima para uma edificação, alcançada a partir da adesão às ferramentas qualificadoras do espaço público, estímulo à diversificação de usos e a melhoria da interface entre os espaços públicos e privados da cidade, tais como fachada ativa e térreo visitável.

complemento da Taxa de Solo Natural mínima,  $TO_{m\acute{a}x}=100-TSN_{m\acute{i}nima}$ .

**B.** Em edificações com mais de 8 pavimentos, ou 24 metros de gabarito, a taxa de ocupação máxima para os pavimentos que excedam esse limite será definida conforme Anexo VI.

Dessa forma, a determinação das taxas de ocupação máxima, em conjunto com o atendimento aos afastamentos mínimos, à Taxa de Solo Natural (TSN) e aos gabaritos, simplificam a compreensão da volumetria desenhada para cada setor, além de garantir a insolação e a ventilação adequadas.

Buscando estimular edificações de gabarito de até 8 pavimentos, simplifica-se a normativa ao atendimento da Taxa de Solo Natural e dos afastamentos mínimos.

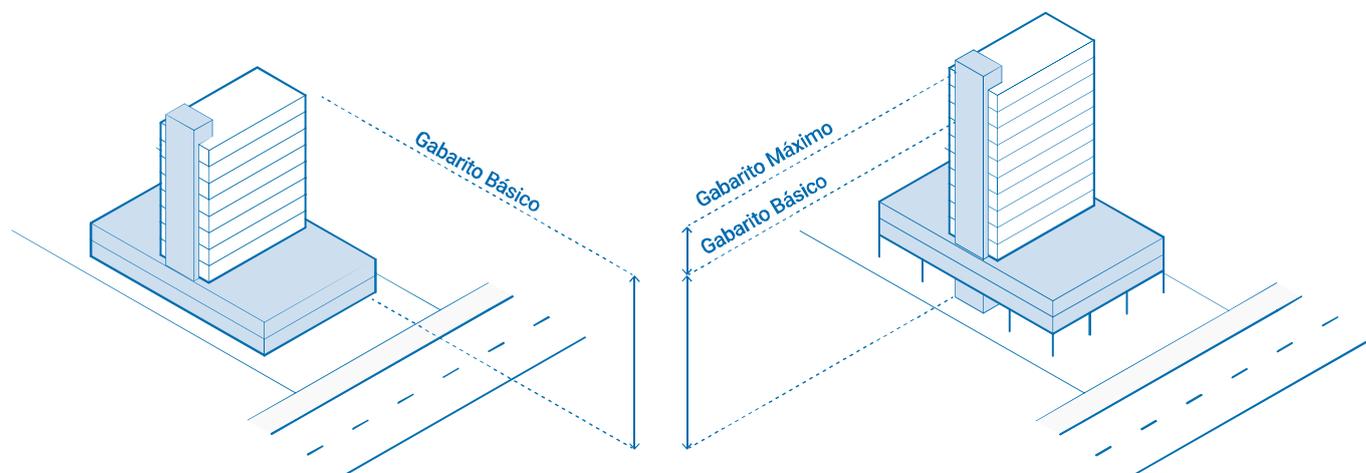
Para edificações de gabaritos mais altos, apresenta-se um índice único aplicável à torre.

## Seção III – Dos Gabaritos Básico e Máximo

**120.** Os gabaritos indicam a altura máxima das edificações, nos termos desta lei.

**A.** o 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 Básico e Máximo



### Capítulo III – Parâmetros Básicos de Qualificação Ambiental

**121.** A qualificação ambiental se dá por meio da Taxa de Contribuição Ambiental (TCA), que consiste em um conjunto de parâmetros de ocupação dos lotes de modo a proporcionar ganhos ambientais relacionados à melhoria da drenagem urbana, redução das ilhas de calor, ampliação da biodiversidade e qualificação da paisagem urbana.

**A.** A Qualificação Ambiental tem por finalidade:

**A.1.** promover a mitigação do impacto gerado pelas mudanças climáticas, com foco a melhoria na gestão das águas no ambiente urbano, a redução das ilhas de calor, a redução do consumo de energia poluente e a racionalização do consumo de água além da qualificação da paisagem urbana;

**A.2.** veicular a qualificação ambiental do adensamento demográfico e construtivo, uma vez que os preceitos de sustentabilidade universais, nacionais e locais apontam para uma forma urbana compacta e para o intenso adensamento junto ao transporte público.

**122.** A TCA é composta pelas seguintes soluções ambientais:

**A.** Solo natural: terreno mantido em suas condições naturais e recoberta de vegetação natural;

**B.** Solo permeável: superfície do terreno tratada com pisos permeáveis que, comprovadamente, configurem materiais com o mínimo de 70% (setenta por cento) de absorção.

**C.** 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 redução da temperatura de superfície urbana;

**D.** Jardineira: elemento de composição de fachadas com largura e profundidade suficientes para o plantio de vegetação que contribua no retardo do escoamento das águas pluviais;

**E.** Fachada Verde: jardim vertical em uma ou mais fachadas da edificação com o propósito especial de redução da temperatura;

**F.** Preservação de Árvores e Palmeiras: preservação de árvores de médio e grande porte e palmeiras existentes;

**G.** Plantio de árvores: plantio de novas árvores de médio e grande porte.

**H.** Reservatório de retardo e/ou de reuso de águas pluviais: são destinados a captação e acúmulo de águas das chuvas no imóvel para descarga posterior na rede pública de drenagem ou reaproveitamento com fins não potáveis.

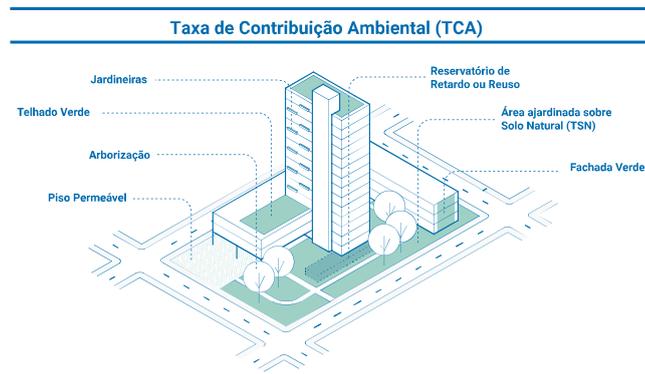
**H.1.** Sua implantação é obrigatória, com exceção aos empreendimentos em terrenos com área inferior a 500m<sup>2</sup> e de uso habitacional unifamiliar.

**H.2.** Os reservatórios deverão ter seu volume dimensionado segundo a fórmula  $V = 0,015 \times AT$ , onde  $V$  = volume do reservatório em m<sup>3</sup>, e  $AT$  = área do terreno em m<sup>2</sup>.

**123.** A TCA é definida por Zona e Setor (Anexo VII), considerando o uso e área do lote ou gleba, sendo calculada em metros quadrados em função de percentual da área do referido terreno.

**A.1.** Compõe a TCA um percentual mínimo de solo natural – Taxa de Solo Natural mínima.

**A.2.** Descontado o percentual mínimo de solo natural, a TCA poderá ser complementada por quaisquer outras soluções ambientais descritas nesta lei, isoladamente ou em conjunto, obedecida a equivalência definida no Anexo VII.



### Capítulo IV - Parâmetros Qualificadores do Espaço Público

#### Seção I. Do Alargamento de Calçadas e Alinhamentos Frontais

Os alinhamentos frontais são o limite da testada do lote com o logradouro público.

**124.** Para fins de incentivo à mobilidade ativa e de promoção da acessibilidade universal nas vias públicas, sem prejuízo de aplicação de outras regras de natureza semelhante aplicáveis, fica incentivada a ampliação das calçadas por intermédio de permuta de faixa frontal do lote por áreas construídas adicionais não computáveis, aplicando-se, no mínimo, as seguintes disposições:

A. os lotes superiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) em que houver a realização de novas edificações ou reforma com acréscimo de mais de 50% (cinquenta por cento) de área construída deverão oferecer a faixa frontal do lote necessária para conformar calçadas:

A.1. de 4m (quatro metros), contados desde o desde o meio-fio, quando localizados nos eixos definidos no Anexo VIII – Listagem dos Corredores Metropolitanos e Principais, respeitados os projetos viários existentes.

A.2. de 3m (três metros), contados desde o desde o meio-fio, quando localizados nos eixos definidos no Anexo IX – Listagem dos Corredores Urbanos Secundários, respeitados os projetos viários existentes

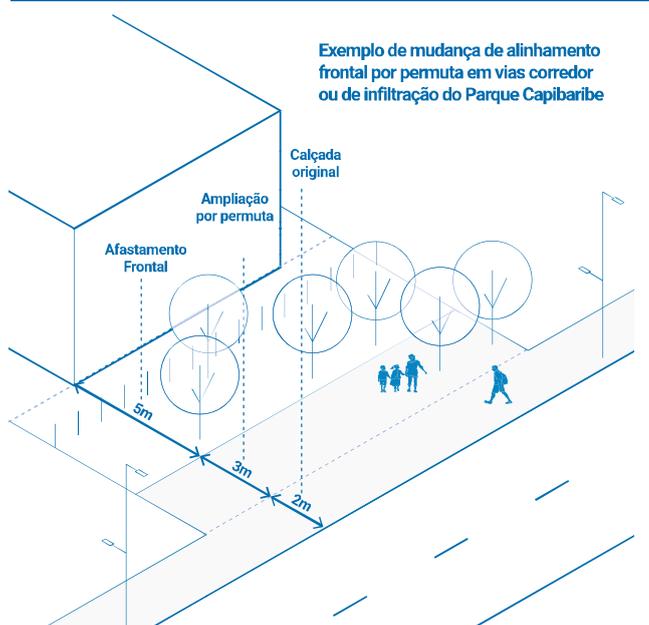
A.3. de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais vias do Município, observada a largura mínima da calçada em projetos viários existentes.

B. Para efeito do cálculo do potencial de áreas privativas e comuns, considera-se a área do lote inicial, anterior à permuta;

C. Para fins de incentivo, o lote recebe adicionalmente a área da faixa permutada, multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, como potencial construtivo adicional não computável, utilizável no próprio empreendimento.

122.1 É facultado o atendimento do disposto neste item nas Zonas Especiais, de acordo com parecer do órgão competente.

### Novo Alinhamento



### Seção II. Da Permeabilidade Visual do Lote

125. A permeabilidade visual do lote é estabelecida por intermédio de critérios a serem atendidos quando da instalação de elementos divisórios voltados para os logradouros em usos não habitacionais ou habitacionais multifamiliares de forma a permitir a integração visual entre o espaço público e o interior do lote.

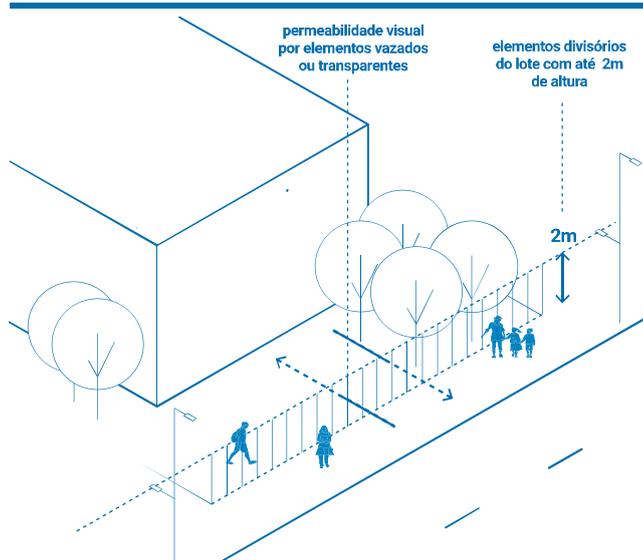
126. Para promover a permeabilidade do lote, os elementos divisórios frontais dos lotes, quando houver, devem obedecer às seguintes disposições:

A. ter até 2,00m (dois metros) de altura;

B. apresentar elementos vazados ou transparentes em ao menos 70% (setenta por cento) de sua superfície;

C. garantir a permeabilidade visual permanente, vedada a diminuição posterior do nível de integração visual entre o espaço público e o interior do lote.

### Permeabilidade visual do lote



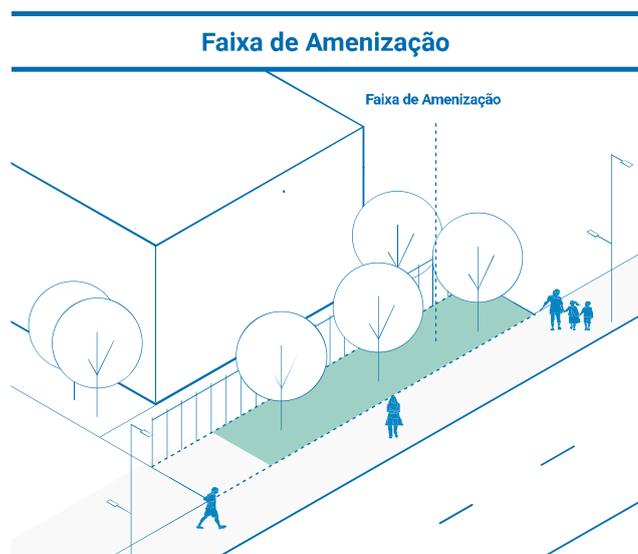
### Seção III – Da Faixa de Amenização

127. As Faixas de Amenização são áreas contíguas ao alinhamento do lote, que devem ser tratadas em solo natural e arborizadas, sendo vedada a sua utilização para fins de estacionamento, depósitos de lixo, central de gás, guaritas, escadas, rampas e similares.

128. Será exigida Faixa de Amenização com largura nunca inferior a 3m (três metros) para os alinhamentos frontais, inclusive os resultantes do alargamento de calçadas, em usos não habitacionais ou habitacionais multifamiliares.

A. Nas Faixas de Amenização fica permitida a pavimentação dos acessos à edificação apenas em material permeável.

- B.** Na hipótese de instalação de elementos divisórios, tais respeitarão o afastamento mínimo de 3m (três metros) da divisa frontal e o disposto quanto à sua permeabilidade visual.



#### Seção IV – Fachada ativa

**129.** Constituem fachada ativa os usos não-habitacionais com acesso público de pedestres direto a partir do logradouro, sem obstáculos aos transeuntes, inclusive estacionamento, e acessibilidade universal.

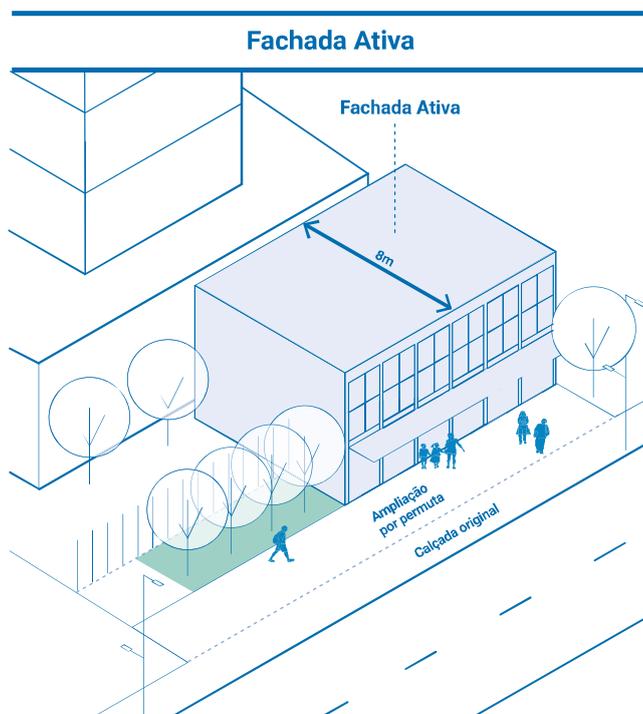
**A.** a área edificada ocupada com tais usos será considerada não computável para o cálculo de consumo do Coeficiente de Aproveitamento do lote, até o limite de 50% da área do pavimento térreo.

**B.** Para acessar o Gabarito Máximo a partir da adoção da Fachada Ativa devem ser atendidos os seguintes critérios:

**B.1.** ocupar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada nos lotes localizados nos setores de incentivo ao adensamento (setores ZEC e ZRU), além dos Setores A e B da ZC;

**B.2.** ocupar no mínimo 30% (trinta por cento) da extensão da testada nos lotes localizados nos demais setores, com exceção da ZAC Morro e ZAN, onde não se aplica o instrumento.

**C.** Fica dispensada a implantação da Faixa de Amenização no trecho ocupado pela Fachada Ativa e na área defronte ao lote que se mostre, nos termos do projeto, necessária ao acesso público dos usos não-habitacionais.



#### Seção V – Térreo visitável

**130.** O Térreo Visitável é caracterizado por uso não habitacional localizado no pavimento térreo com conexão ao logradouro público por meio da livre circulação interna ao lote, coberta ou descoberta.

**131.** As áreas caracterizadas como térreo visitável serão consideradas não computáveis para o cálculo da área total de construção da edificação.

**132.** Para acessar o Gabarito Máximo a partir da adoção do Térreo Visitável devem ser atendidos os seguintes critérios:

**A.** Nas ZEC e ZRU ou nos setores A e B das ZC, o uso não habitacional e a livre circulação interna ao lote devem ocupar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do lote;

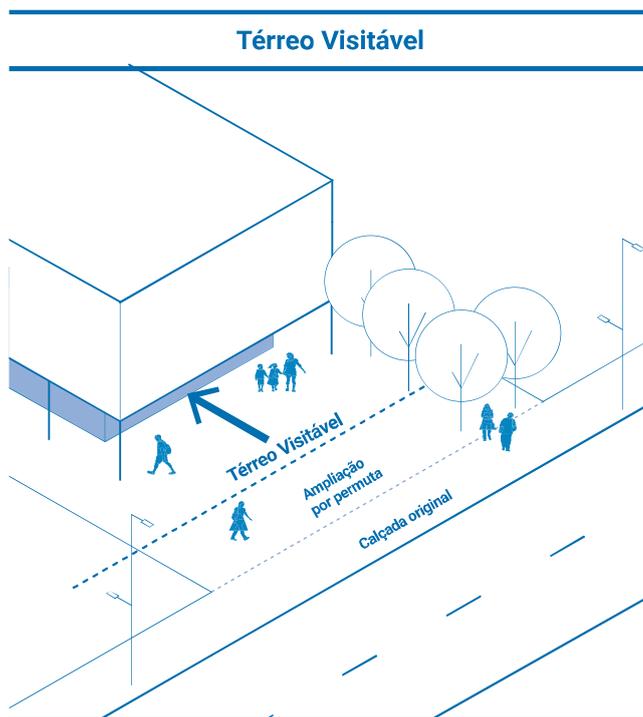
**B.** nos demais setores, com exceção da ZAC Morro, ZAN e ZEIS 2, onde não se aplica o instrumento, o uso não habitacional e a livre circulação interna ao lote devem ocupar no mínimo 30% (trinta por cento) do lote.

**133.** No térreo visitável:

**A.** As áreas previstas para circulação devem ter, no mínimo, 3m (três metros) de largura;

**B.** 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Solo Natural do lote deve estar contígua e com permeabilidade visual à área caracterizada como de livre circulação, com arborização que contribua para sombreamento.

C. É facultado ao empreendimento o fechamento do terreno no limite do alinhamento do lote com o logradouro público, ou conforme definido para a Faixa de Amenização Ambiental, fora do horário comercial.

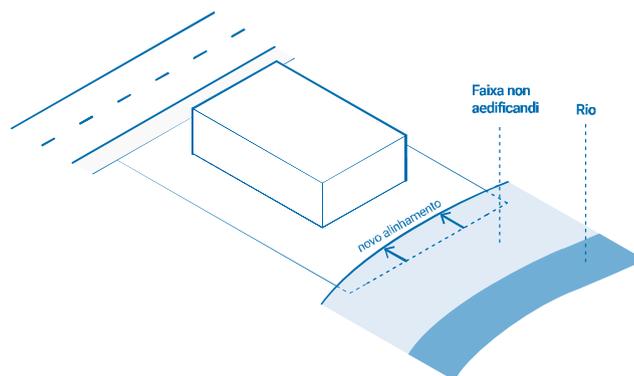


## Seção VI – Da Fruição da Borda D'Água

134. O instrumento da Fruição da Borda D'Água incide nos lotes lindeiros aos corpos hídricos e parcialmente inseridos em suas faixas *non aedificandi*, constituindo-se em mecanismo voltado à viabilização de parques lineares associados aos rios urbanos.

- A. a faixa *non aedificandi* dos corpos hídricos no Município do Recife é de 20,00m (vinte metros), mesmo que parcialmente inseridas no interior de um lote privado;
- B. a Fruição da Borda d'Água fica obrigatória em todos os lotes maiores ou iguais a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com divisas lindeiras aos corpos hídricos em todos os setores da ZDS Capibaribe e ZDS Centro, sendo de utilização facultativa nas demais zonas e setores.

## Fruição da Borda d'Água



135. Para fins de aplicação da Fruição da Borda D'Água, os lotes com áreas maiores ou iguais a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) nos quais sejam realizadas novas edificações ou reformas com acréscimo de 50% (cinquenta por cento) ou mais de área construída e tenham limites sobre faixa *non aedificandi* poderão oferecer tal faixa do lote em permuta à municipalidade, obtendo como benefícios:

- A. as áreas dos lotes originais, anteriores à permuta para Fruição da Borda d'Água, serão consideradas para efeito do cálculo do potencial construtivo dado pelos Coeficientes de Aproveitamento (CA) dos setores onde se inserem;
- B. a Taxa de Contribuição Ambiental (TCA) será calculada a partir da área do lote resultante, posterior à diminuição da área em função da permuta;
- C. as áreas da *faixa non aedificandi* permutadas à municipalidade poderão ser utilizadas para atender a TCA como área de solo natural, ainda que fora do lote resultante da permuta, desde que a TSN mínima exigida seja atendida no lote resultante.

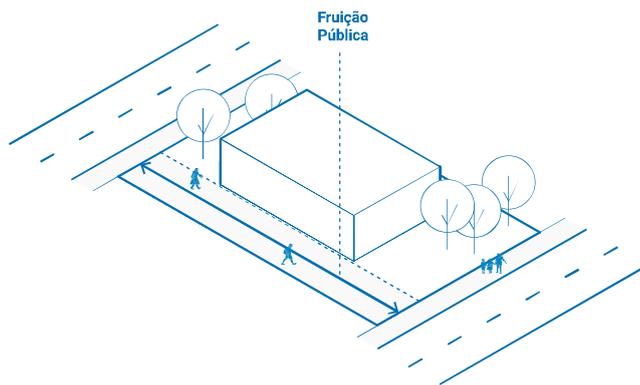
136. É vedada a utilização das faixas *non aedificandi* como estacionamento de veículos.

137. O instrumento da Fachada Ativa pode ser utilizado em conjunto com a Fruição da Borda d'Água, incluindo incentivos, em edificação que abrigue usos não habitacionais no novo alinhamento.

## Fruição da Borda d'Água associada à Fachada Ativa



## Fruição Pública



**139.** As edificações que proporcionarem a Fruição Pública dos lotes terão como incentivo computar a área equivalente à circulação, coberta ou descoberta, como potencial construtivo não computável ao empreendimento.

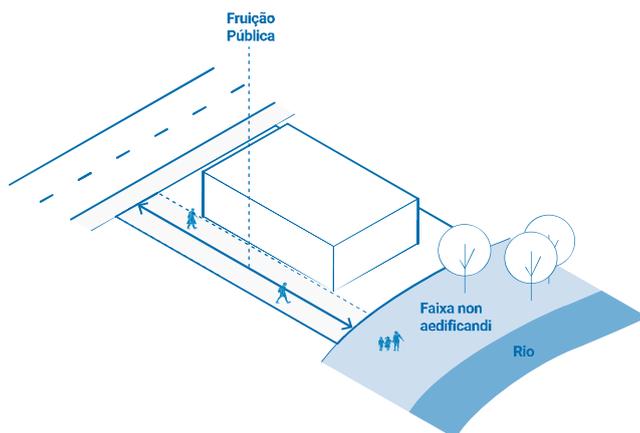
**A.** O incentivo de que trata o caput deste item não excederá 50% da área do lote.

## Seção VII – Da Fruição Pública

**138.** A Fruição Pública se caracteriza pelo uso público de área localizada no pavimento térreo para livre circulação de pedestres, não podendo ser obstruída por edificações, instalações ou equipamentos e com pleno atendimento aos critérios de acessibilidade universal.

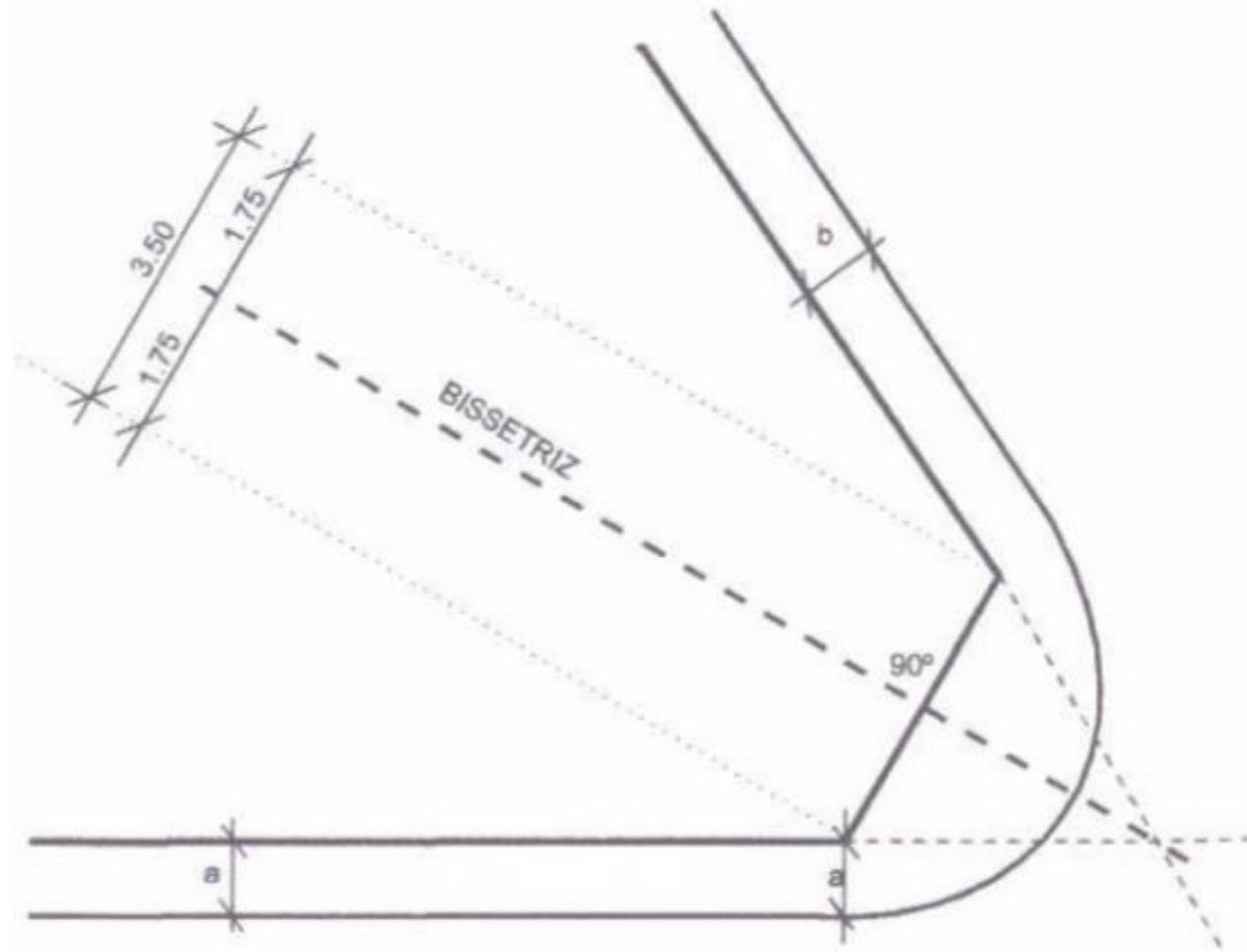
- A.** A Fruição Pública deve resultar em área de no mínimo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), e não implica a transferência de propriedade ao Município, devendo ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis para que possam ser obtidos os benefícios desta lei.
- B.** O fechamento das áreas de Fruição Pública é facultado ao empreendedor apenas fora dos horários comerciais.

## Fruição Pública de acesso à frente d'água



ANEXO I – CONSTRUÇÃO DA TERCEIRA FACE

CONSTRUÇÃO DA TERCEIRA FACE



## ANEXO II – CONDIÇÃO DE INSTALAÇÃO DOS USOS

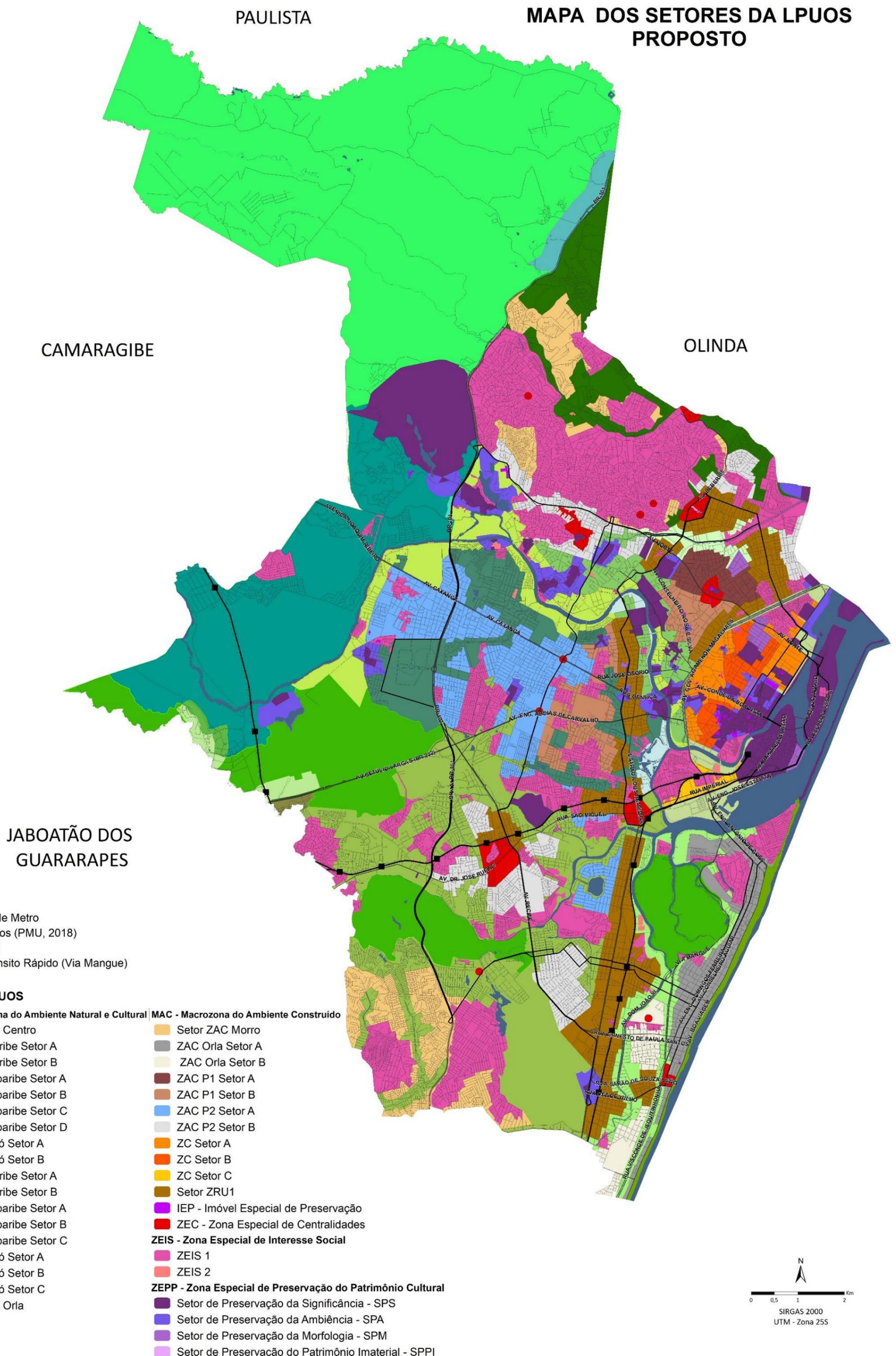
Uso / Atividade	Usos de instalação geral	Usos de instalação condicionada	Usos de instalação restrita
<b>Habitacional</b>	X		
<b>Não Habitacional</b>			
<b>Comércio Varejista</b>	X		
Comércio varejista de produtos alimentícios	X		
Bares, restaurantes, lanchonetes, cafeterias, sorveterias e similares	X		
Comércio varejista de produtos farmacêuticos, odontológicos, veterinários e similares	X		
Comércio varejista de produtos elétricos e eletrônicos	X		
Comércio de veículos motorizados ou não sem oficina	X		
Comércio de material de construção acabado	X		
Supermercados, hipermercados e lojas de departamentos		X	
Shoppings Centers		X	
Restaurantes e Padarias com forno a lenha ou carvão		X	
Comércio de material de construção particulado ou inacabado (areia, brita, tijolos e similares)		X	
Comércio de produtos químicos, inflamáveis, tóxicos, explosivos e similares			X
Comércio de armas, munições e fogos de artifício e similares			X
<b>Comércio Atacadista</b>		X	
Centrais e Terminais de Carga e Abastecimento			X
<b>Serviços de educação</b>	X		
<b>Serviços de saúde</b>	X		
consultórios e clínicas	X		
postos de saúde	X		
hospitais e laboratórios de análises		X	
<b>Serviços Financeiros, de escritório e Similares</b>	X		
<b>Serviços de Lazer, Cultura e Esportes</b>	X		
Academia de ginástica	X		
campos de futebol society e similares		X	
Danceterias, boates, casas de show e de eventos e similares		X	
Cinemas, teatros, auditórios		X	
Serviços de diversão como boliches, ringues de patinação e similares		X	
Clubes esportivos, parque de diversões, parque aquático, circos e similares			X
Autódromos, Hipódromos e similares			X
Estádios esportivos			X
Jardim Zoológico, Jardim Botânico e similares			X
<b>Serviços Religiosos</b>			
Igrejas, templos e espaços de culto religioso		X	
Cemitérios e Necrotérios			X
<b>Serviços Públicos em Geral</b>	X		
Delegacias		X	
Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros			X
<b>Serviços de Infraestrutura</b>		X	
Estações de tratamento de água e esgoto			X
Estações de energia elétrica e similares			X
Aterros sanitários e Usinas de reciclagem de resíduos sólidos			X
Terminais de Transporte rodoviário, ferroviário e aeroviário.			X
<b>Serviços de Hotelaria</b>	X		
Hotéis e Apart-Hotéis	X		
Motéis		X	
<b>Serviços de Estacionamento</b>	X		

Uso / Atividade	Usos de instalação geral	Usos de instalação condicionada	Usos de instalação restrita
<b>Serviços Técnicos de Oficinas</b>		X	
Oficinas de veículos, máquinas, motores e similares			X
Reparação de artigos de borracha e similares			X
Serviços de lanternagem, pintura, solda e similares			X
Lavagem e lubrificação de veículos, lava-jato e similares			X
Marcenarias, serralharias e similares			X
<b>Indústrias</b>			X
Indústria de Produtos Alimentares			X
Indústria de Bebidas			X
Indústria de Papel e celulose			X
Indústria Gráfica			X
Indústria de Madeira			X
Indústria de tecidos, couro e similares			X
Indústria de artefatos de cerâmica, cimento e de cimento armado			X
Indústria mecânica, elétrica e eletrônica			X
Indústria de produtos minerais não-metálicos			X
Indústria metalúrgica			X
Indústria de borracha			X
Indústria química			X
Indústria de explosivos, inflamáveis e similares.			X
Extração mineral			X
Matadouros, Abatedouros e similares			X

**ANEXO III – ENQUADRAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO (PÁGINA. 1/2)**

Uso/ Atividade		m² de construção	Nível de Impacto		
			1	2	3
Uso Habitacional		≥15.000 a 30.000	X		
		> 30.000 a 50.000		X	
		> 50.000			X
Uso Não Habitacional	Aterros sanitários e Usinas de reciclagem de resíduos sólidos	Qualquer área			X
	Autódromos, Hipódromos e similares	Qualquer área			X
	Cemitérios e Necrotérios	Qualquer área			X
	Centrais e Terminais de Carga e Abastecimento	Até 5.000	X		
		> 5.000 a 20.000		X	
		> 20.000			X
	Centros de Diversões	Até 5.000	X		
		>5.000 a 20.000		X	
		> 20.000			X
	Depósitos de produtos inflamáveis, tóxicos e similares	Até 1.000	X		
		> 1.000 a 10.000		X	
		> 10.000			X
	Estabelecimentos Industriais	≥1.000 a 10.000	X		
		> 10.000 a 20.000		X	
		> 20.000			X
Estações de tratamento de água e esgoto	Qualquer área			X	
Estações de energia elétrica e similares	Qualquer área			X	
Estádios esportivos	Qualquer área			X	
Uso Não Habitacional	Jardim Zoológico, Jardim Botânico e similares	Qualquer área			X
	Matadouros, Abatedouros e similares	Qualquer área			X
	Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros	Qualquer área			X
	Shoppings Centers	Até 10.000	X		
		> 10.000 a 20.000		X	
		> 20.000			X
	Terminais de Transporte rodoviário, ferroviário e aeroviário.	Qualquer área			X
	Demais usos e atividades	≥ 10.000 a 25.000	X		
> 25.000 a 50.000			X		
> 50.000				X	
Projeto Urbanístico, Operação Urbana Consorciada e Obra Viária de Grande Porte		Qualquer área			X

ANEXO IV – MAPA DOS SETORES DA LPUOS



**ANEXO V – PARÂMETROS URBANÍSTICOS E REQUISITOS ESPECIAIS PARA ZEPP (ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL)**

Item	ZEPP	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos						Requisitos Especiais	Condicionantes de Ocupação, Incentivos Urbanísticos e TCA	
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria							
					Gabaritos		Afastamentos Mínimos					
					básico (m)	máximo (m)	Frontal (m)		Lateral e Fundos (m)			
edif ≤ 24 metros	edif > 24 metros	Afi	Af									
1	ZEPP Sítio Trindade	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, O, P	Análise especial	
			SPA	ZDS Capibaribe Setor D	48	57	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	A, B, C	ZDS Capibaribe Setor D
2	ZEPP Apipucos	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, L, M	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	-	7	5	N/A	1,5	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	9	12	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-3	UCN Apipucos	-	7	5	N/A	1,5	N/A	C	UCN Apipucos
3	ZEPP Benfica	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor B	-	9	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor B
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor B	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C	ZDS Capibaribe Setor B
			SPA-3	ZDS Capibaribe Setor B	48	57	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	-	ZDS Capibaribe Setor B
4	ZEPP Capunga	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	12	18	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
5	ZEPP Poço da Panela	Conjunto	SPS-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, L, M	Análise especial	
			SPS-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, M, O	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	7	12	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	12	18	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-3	ZDS Capibaribe Setor A	48	57	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	V	Análise especial
6	ZEPP Ponte D'Uchoa	Conjunto	SPS-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, H, J, K, M, O, P	Análise especial	
			SPS-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, N	Análise especial
7	ZEPP Várzea	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, H, J, K, N, O	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor C	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	-	ZDS Capibaribe Setor C
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor C	7	12	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor C
8	ZEPP Boa Vista	Conjunto	SPS-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, K, M, O, Q	Análise especial	
			SPS-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, N	Análise especial
			SPA-1	ZDS Centro	7	12	5	N/A	3	N/A	C, F	ZDS Centro
			SPA-2	ZDS Centro	12	18	5	N/A	3	N/A	C, F	ZDS Centro
			SPA-3	ZDS Centro	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C, F, J	ZDS Centro
9	ZEPP Bairro do Recife	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	E, K, O	Análise especial	
10	ZEPP Santo Antônio e São José	Conjunto	SPS-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, M, O, P, Q	Análise especial	
			SPS-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, N, R	Análise especial
			SPS-3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, K, N, O, P	Análise especial
			SPM	N/A	24	33	N/A	N/A	N/A	N/A	C, F, G	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C, F	ZDS Centro
11	ZEPP Casas Puristas	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, M	Análise especial	
			SPA	ZDS Centro	12	18	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Centro
12	ZEPP Capela dos Aflitos	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, K, M	Análise especial	
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	12	18	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor A
13	ZEPP Casa de Brennand	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, P	Análise especial	
			SPA	UCN	-	12	5	N/A	3	N/A	S	UCN
14		Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M,	Análise especial	

Item	ZEPP	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos							Requisitos Especiais	Condicionantes de Ocupação, Incentivos Urbanísticos e TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria							
					Gabaritos		Afastamentos Mínimos					
					básico (m)	máximo (m)	Frontal (m)		Lateral e Fundos (m)			
edif ≤ 24 metros	edif > 24 metros	Afi	Af									
	ZEPP Casa Grande do Engenho Barbalho		SPA	ZDS Capibaribe Setor C	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	G	ZDS Capibaribe Setor C
15	ZEPP Escola Rural Alberto Torres	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, P	Análise especial
16	ZEPP Faculdade de Direito	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, M, O, P	Análise especial
			SPM	N/A	-	9	3	N/A	1,5	N/A	C, F, H	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	48	57	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	F, J	ZDS Centro
17	ZEPP Hospital Dom Pedro II	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M	Análise especial
			SPA	Zona Centro Setor B	24	33	5	7	3	Af+(n-4)*0,25	C, F	Zona Centro Setor B
18	ZEPP Hospital Santo Amaro	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, M	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	48	57	5	7	3	Afi+(n-4)*0,25	D, S	ZDS Centro
19	ZEPP Igreja das Fronteiras	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M	Análise especial
			SPA-1	ZDS Centro	7	12	5	N/A	3	N/A	C, F	ZDS Centro
			SPA-2	Zona Centro Setor B	24	33	5	7	3	Afi+(n-4)*0,25	C, F, H	Zona Centro Setor B
20	ZEPP Igreja Nossa Senhora de Boa Viagem	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, M, O	Análise especial
21	ZEPP Igreja Nossa Senhora da Conceição - João de Barros	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, J, K, M	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor B	7	12	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor B
22	ZEPP Igreja de Santo Amaro das Salinas / Cemitério dos Ingleses	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, O	Análise especial
23	ZEPP Casa Amarela	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, N, Q	Análise especial
24	ZEPP Soledade	Conjunto	SPS-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M	Análise especial
			SPS-2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, N	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	24	33	5	7	3	Afi+(n-4)*0,25	F	ZDS Centro
			SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M, O, P
25	ZEPP Derby	Conjunto	SPA	ZDS Capibaribe Setor A	24	33	5	7	3	Afi+(n-4)*0,25	C, D, H	ZDS Capibaribe Setor A
			SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, M, P
26	ZEPP Sobrado da Madalena	Conjunto	SPA	ZDS Capibaribe Setor D	7	12	5	N/A	3	N/A	C, F	ZDS Capibaribe Setor D
			SPM	N/A	-	7	5	N/A	1,5	N/A	C, H	Análise especial
28	ZEPP Fábrica da Tacaruna	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, R	Análise especial
			SPA	ZDS Beberibe Setor A	-	7	5	N/A	1,5	N/A	-	ZDS Beberibe Setor A
29	ZEPP Matadouro de Peixinhos	Edifício Isolado	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M	Análise especial
			SPA	ZDS Beberibe Setor A	-	15	5	N/A	3m	N/A	-	ZDS Beberibe Setor A
30	ZEPP Arraial Novo do Bom Jesus	Sítio Arqueológico/Paisagístico	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, K, N, O	Análise especial
			SPA	ZDS Tejipió Setor A	12	18	5	N/A	3	N/A	C, H	ZDS Tejipió Setor A
31	ZEPP Monteiro	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, O	Análise especial
32	ZEPP Graças	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	7	12	5	N/A	3	N/A	C, D, F, H	ZDS Capibaribe Setor A
33	ZEPP Dois Irmãos	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, O, P	Análise especial
			SPA	UCN	-	9	5	N/A	3	N/A	C, H	UCN
34	ZEPP Hospital da Tamarineira	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, K, M, O	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	24	33	5	7	3	Afi+(n-4)*0,25	C	ZDS Capibaribe Setor A
35	ZEPP Vila dos Comerciantes	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	H, L, N	Análise especial
36	ZEPP Parque do Jiquiá	Sítio Arqueológico/Paisagístico	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N, O	Análise especial
37	ZEPP Capitão Lima	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, N, O	Análise especial

Item	ZEPP	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos						Requisitos Especiais	Condicionantes de Ocupação, Incentivos Urbanísticos e TCA	
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria							
					Gabaritos		Afastamentos Mínimos					
							Frontal (m)		Lateral e Fundos (m)			
básico (m)	máximo (m)	edif ≤ 24 metros	edif > 24 metros	Afi	Af							
38	ZEPP Largo da Paz	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, M, O	Análise especial
39	ZEPP Encruzilhada	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, M, O, Q	Análise especial
40	ZEPP Conjunto Santo Amaro	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	M, O	Análise especial
			SPM	N/A	-	7	3	N/A	N/A	N/A	C, H, I	Análise especial
41	ZEPP Mercado da Madalena	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	M, P, Q	Análise especial
			SPM	N/A	-	7	3	N/A	1,5	N/A	C, H	Análise especial
42	ZEPP Sítio de Pai Adão	Patrimônio Imaterial	SPPI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J, T, U	Análise especial
			SPM	N/A	-	7	3	N/A	1,5	N/A	C, H, L	Análise especial
43	ZEPP Praça Ministro Salgado Filho	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	O	Análise especial
			SPA	ZDS Tejipió Setor A	-	15	5	N/A	3	N/A	H	ZDS Tejipió Setor A
44	ZEPP Cotonifício da Torre	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	G, J, K, M	Análise especial
45	ZEPP Engenho da Torre	Conjunto	SPS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	K, M, O	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor D	9	12	5	N/A	3	N/A	C	ZDS Capibaribe Setor D

#### Requisitos Especiais

- A. Os lotes confinantes com SPS não poderão ter construções coladas nas divisas com o Setor;
- B. Nos lotes que estão a 30m lindeiros ao sítio, gabarito básico de 12m e máximo de 18m;
- C. As edificações com altura de até 8m (oito metros) deverão ter a cobertura em telha cerâmica ou material similar, visando a integração volumétrica e ambiental com as demais do entorno;
- D. Nos terrenos lindeiros à Rua das Pernambucanas, Praça do Derby E Avenida Cruz Cabugá, as novas edificações serão limitadas ao gabarito de 7m (sete metros) no trecho de 30m (trinta metros) a partir do alinhamento do lote; na parte restante dos terrenos, aplicar-se-ão os parâmetros do SPA;
- E. Permanecem válidos os parâmetros e setorização da lei n. 16.290/97 até sua revisão para compatibilização com os parâmetros de tombamento federal;
- F. O afastamento frontal poderá ser reduzido a zero quando configurado como alinhamento dominante;
- G. Resgate da relação do Setor com o Rio;
- H. Manutenção de faixa de ajardinamento frontal quando o afastamento não for nulo;
- I. Os lotes lindeiros ao Parque 13 de Maio e à Faculdade de Direito deverão manter uma faixa de ajardinamento no recuo voltado para estes;
- J. Preservação da vegetação de grande porte existente;
- K. Qualquer uso é permitido, desde que o imóvel se encontre em situação regular atestada pelo órgão de preservação, e que o uso proposto seja adequado à edificação, não cause risco ou interferência ao entorno, nem impeça o monitoramento da edificação por parte do órgão competente;
- L. Análise especial quanto ao uso pretendido, sendo admitido o uso habitacional e usos não habitacionais que com ele se compatibilizem;
- M. Análise especial condicionada à preservação das características tipológicas e estilísticas do conjunto, quanto a ocupação, gabarito, volumetria, materiais de revestimento e coberta, e padrões de abertura das fachadas;
- N. Análise especial condicionada à preservação das características tipológicas do conjunto, quanto a ocupação, escala da quadra, materiais de revestimento e coberta, e ritmo de abertura das fachadas;
- O. Em relação aos parques, jardins e outros espaços públicos neste Setor, a análise especial estará condicionada à preservação das características paisagísticas originais, como mobiliário urbano, agenciamento e demais equipamentos integrantes do conjunto; (Sítio trindade, Arraial Novo, Parque 13 de Maio, Parque do Jiquiá, ODis Irmãos, Praça do Aeroporto);
- P. Preservação da relação entre edifício protegido e seu jardim (Casa de Brennand, Faculdade de Direito);
- Q. Preservar a função dos Mercados Públicos e a natureza dos produtos que são historicamente comercializados.
- R. Reabilitação do estoque edificado, preferencialmente por meio de retrofit
- S. As edificações com altura de até 8m (oito metros) deverão ter a cobertura em telha cerâmica ou material similar, acima desse gabarito, deverão ter teto jardim
- T. Análise especial para caso a critério do órgão competente, objetivando a restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com demandas advindas do uso religioso, sendo permitida a demolição ou redução de dimensões de imóveis não diretamente relacionados ao uso fim do sítio, ficando o parecer final a critério do órgão colegiado do Patrimônio Cultural composto pelas instâncias federal, estadual e municipal.
- U. Análise especial quanto ao uso pretendido, sendo admitido o uso habitacional, religioso ou de atividades que se relacionem direta ou ao menos tangencialmente a esse último.
- V. Setor corresponde ao Setor 4 da poligonal de entorno do IPHAN, ao IEP N° 124 e ao IPAV N° 37. Qualquer projeto proposto deve passar por análise especial pela DPPC, FUNDARPE, IPHAN e SMAS.

## ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)

ZONA	SETORIZAÇÃO	Parâmetros Básicos													Condicionantes de Ocupação			Incentivos Urbanísticos (Melhoria da Interface com o Espaço Público)			
		Controle de Adensamento Construtivo e Populacional					Controle da Volumetria								Fruição da Borda D'água (11)	Alargamento da Calçada (Permuta) (12)	Permeabilidade Visual (13)	Fachada Ativa (14) ou Térreo Visitável (15)	Térreo Visitável (15) (g)	Fruição Pública (16)	
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Cota-Parte (1)	Limitador de Áreas Comuns (2)	Gabaritos (GAB) (3) (4) (5)		Afastamentos Mínimos (6) (7)					Taxa de Ocupação Máxima (%) (10)							
		mínimo	básico	máximo			básico (m)/pav	máximo (m)/pav	Frontal (8)		Lateral e Fundos (4) (9)			até 8 pavimentos(h)							acima de 8 pavs
ZRU 1	Setor ZRU1	0,4	1	4	20	0,4	N/A	N/A	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	obrigatória (b) (f)	obrigatório	obrigatória
ZEC	Setor ZEC	0,5	1	4	20	0,4	N/A	N/A	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	obrigatória (b) (f)	obrigatório	obrigatória
ZONA CENTRO	ZC Setor A	0,5	1	3	25	0,4	80/25pav	90/28pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (b) (f)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZC Setor B			2,5	N/A	0,5	51/16pav	61/19pav	5m (a)	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35		obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (b) (f)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZC Setor C			2,5	30	0,4	64/20pav	74/23pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35		obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
ZAC ORLA	ZAC Orla Setor A	0,3	1	3	N/A	0,5	96/30pav	106/33pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZAC Orla Setor B			2,5			80/25pav	90/28pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
ZAC PLANÍCIE 1	ZAC P1 Setor A	0,3	1	3	N/A	0,5	80/25pav	90/28pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZAC P1 Setor B			2,5			64/20pav	74/23pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
ZAC PLANÍCIE 2	ZAC P2 Setor A	0,1	1	2	N/A	0,5	64/20pav	74/23pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	N/A	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZAC P2 Setor B			2			51/16pav	61/19pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
ZDS CENTRO	Setor ZDS Centro	0,1	1	2	N/A	0,5	51/16pav	61/19pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	obrigatória	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
ZDS CAPIBARIBE	ZDS Capib. Setor A	0,1	1	1,5	N/A	0,5	26/8pav	35/11pav	5m	7m	3m	4m	5m	100-TSN	35	obrigatória	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZDS Capib. Setor B			1,5			26/8pav	35/11pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
	ZDS Capib. Setor C			2			51/16pav	61/19pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
	ZDS Capib. Setor D			1,5			51/16pav	61/19pav			3m	4m	5m	100-TSN	35						
ZDS BEBERIBE	ZDS Beber. Setor A	0,1	1	1,5	N/A	0,5	16/5pav	N/A	5m	N/A	3m	4m	5m	100-TSN	N/A	facultativa	obrigatório (d)	obrigatória	facultativo (c) (g)	N/A	N/A
	ZDS Beber. Setor B						51/16pav	61/19pav		7m	3m	4m	5m	100-TSN	35		obrigatória		condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
ZDS TEJIPIÓ	ZDS Tejipió Setor A	0,1	1	1,5	N/A	0,5	16/5pav	26/8pav	5m	N/A	3m	4m	5m	100-TSN	N/A	facultativa	obrigatória	obrigatória	condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória
	ZDS Tejipió Setor B						51/16pav	61/19pav		7m	3m	4m	5m	100-TSN	35						
ZAC MORRO	Setor ZAC Morro	0,1	1	1,5	N/A	0,5	16/5pav	N/A	5m	N/A	3m	4m	5m	100-TSN	N/A	N/A	obrigatório (d)	N/A	N/A	N/A	
ZAN BEBERIBE	ZAN Beber. Setor A (i)	N/A	1	SMUP	N/A	0,5	SMUP	SMUP	SMUP	N/A	SMUP	SMUP	SMUP	SMUP	N/A	facultativa	facultativo	obrigatória	N/A	N/A	N/A
	ZAN Beber. Setor B			1			26/8pav	N/A	3m		4m	5m	100-TSN								
ZAN CAPIBARIBE	ZAN Capib. Setor A (i)			SMUP			SMUP	SMUP	SMUP												
	ZAN Capib. Setor B			1			26/8pav	N/A	3m		4m	5m	100-TSN								
	ZAN Capib. Setor C			1,5			16/5pav	N/A	5m		5m	100-TSN									
ZAN TEJIPIÓ	ZAN Tejipió Setor A (i)			SMUP			SMUP	SMUP	SMUP												
	ZAN Tejipió Setor B	1	26/8pav	N/A	5m	3m	4m	5m	100-TSN												
	ZAN Tejipió Setor C	1,5	16/5pav	N/A	5m	3m	4m	5m	100-TSN												
ZEIS 1		0,3	1	2	N/A	0,5	7 (e)/2pav	N/A	conforme Plano de Urbanização da ZEIS - PREZEIS												
ZEIS 2		0,5	1	4	N/A	0,5	16/5pav	N/A	5m	N/A	3m	4m	5m	100-TSN	N/A	facultativa	obrigatória	obrigatória	facultativa (c) (g)	N/A	obrigatória

1. A **cota-parte** é o índice que determina o número mínimo de unidades habitacionais para um dado empreendimento, possibilitando a associação entre densidade construtiva, dada pelo CA, e densidade populacional, dada pela cota-parte. O número mínimo de unidades resultantes é dado pela área do terreno dividida pela cota-parte indicada para o setor.
2. O **limitador de áreas comuns** é o índice que, multiplicado pelo potencial construtivo máximo do setor, indica o limite de áreas comuns não incidentes no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). As áreas comuns podem ultrapassar o potencial indicado pelo limitador, entretanto passam a ser consideradas computáveis para o cálculo da OODC e do limite de Coeficiente Máximo.
3. O **gabarito básico** é a altura estabelecida para uma edificação, expressa em metros, contada a partir da cota da soleira do pavimento térreo e a laje de cobertura do último pavimento, não sendo consideradas as casas de máquinas, reservatórios superiores e platibandas. O **gabarito máximo** é a altura máxima para uma edificação, alcançada a partir da adesão às ferramentas qualificadoras da interface com o espaço público com o acréscimo do equivalente a três pavimentos adicionais ao gabarito básico.
4. O **pavimento de Lazer na cobertura** da edificação, de uso comum, acessível, ocupando até 50% da área da lâmina, é dispensado do cômputo para fins de gabarito e afastamento calculado lateral e de fundos.
5. Os **pavimentos enterrados ou semienterrados** não são computados para fins de gabarito, desde que a cota do pavimento térreo, acessível, não exceda 1,5 metros contados a partir do nível do meio fio.
6. Os **afastamentos** são dados em metros e contados a partir das divisas de fundos, laterais e do alinhamento frontal definido em função da necessidade ou não de alargamento das calçadas por permuta.
7. Para o **pavimento enterrado ou semienterrado** o afastamento frontal mínimo, excepcionalmente, reduz-se para 3 metros e os afastamentos mínimos laterais e de fundos são nulos.
8. A **faixa de amenização** é exigida, com largura mínima de 3,00 metros, no limite frontal do terreno, que deve ser tratado em solo natural e arborizado, sendo vedada sua utilização para fins de estacionamento, depósito de lixo, central de gás, guarita, escada, rampa e similar. Fica permitida apenas a pavimentação, preferencialmente permeável, dos acessos de pedestres, veículos, ao depósito de lixo e à central de gás. Em caso de Fachada Ativa, o trecho frontal correspondente à mesma, caso recuada do paramento, pode ser tratado com piso. O trecho onde está implantada a edificação destinada à fachada ativa fica desobrigado de Faixa de Amenização.
9. Os **dois primeiros pavimentos** podem colar nas divisas laterais e de fundos até a altura de 7,5 metros contados a partir do meio fio, em até 2/3 da extensão de seu perímetro, respeitadas as condições estabelecidas no Código Civil Brasileiro quanto a aberturas para os vizinhos.
10. A **taxa de ocupação máxima** do lote é dada de acordo com a altura da edificação e não é aplicada ao subsolo ou pisos semienterrados utilizados para estacionamento de veículos.
11. A **fruição da borda d'água** se aplica a lotes ou glebas maiores que 500m<sup>2</sup>, com laterais ou fundos lindeiros aos corpos hídricos. A área equivalente à faixa non aedificandi localizada no interior do lote é permutada com a municipalidade considerando os seguintes incentivos: lote original considerado para fins do cálculo do potencial construtivo; TCA calculada a partir do lote resultante, podendo a área permutada ser contabilizada para atendimento da TSN.
12. Para viabilizar o **alargamento da calçada** por meio de permuta, lotes ou glebas com área superior a 500m<sup>2</sup> em que haja novas edificações ou reformas com acréscimo de área construída a partir de 50% (excluídos os usos unifamiliares), devem oferecer a faixa frontal do lote para compor calçadas de 5m (a partir do meio-fio) em vias com função de corredor de transporte público (ver lista em anexo) e nas classificadas como "vias de infiltração" para o Parque Capibaribe. Os lotes nas demais vias devem conformar calçadas de 2,5m, respeitando a largura mínima da calçada definida em projetos viários existentes quando forem superiores ao estabelecido nesta Lei. Para efeito do cálculo do potencial de áreas privativas, considera-se a área do lote original, anterior à permuta. Como benefício, o lote recebe adicionalmente a área da faixa permutada, multiplicada pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, como potencial construtivo adicional não computável de uso comum.
13. Para atendimento à **permeabilidade visual**, os elementos divisórios dos edifícios não habitacionais e/ ou habitacionais multifamiliares devem estar afastados no mínimo 3 metros do paramento respeitando a faixa de amenização, atender a uma altura máxima de 2,00m e ter pelo menos 70% de sua superfície vazada, assegurando a integração visual entre o espaço do logradouro e o interior do terreno.
14. A **fachada ativa** incentiva a instalação de usos não-habitacionais de comércio e serviço em faixa de até 8m do alinhamento frontal de lote, podendo ocupar o afastamento frontal. Os usos não-habitacionais devem ter acesso direto para o logradouro público e acessibilidade universal. Como benefício, a área construída nesta faixa será considerada não computável para o cálculo do potencial construtivo dado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Nos setores ZEC e ZRU, assim como nos A e B da ZC, para alcançar o gabarito máximo, devem ocupar no mínimo 50% da testada do lote; nos setores de qualificação, o mínimo será 30% da testada.
15. O **térreo visitável** é caracterizado pela instalação de usos não-habitacionais no pavimento térreo, com conexão aos logradouros públicos por meio da livre circulação interna ao lote, coberta ou descoberta em horário compatível ao de funcionamento de parques no Recife ou regulamentação específica para este fim. Os pisos das áreas previstas para circulação devem ter, no mínimo, 3 metros de largura e 50% da Taxa de Solo Natural apresentada no lote ou gleba deve estar na área destinada ao térreo visitável, com arborização que contribua para sombreamento. Como incentivo, as áreas ocupadas por usos não habitacionais, assim como as áreas de circulação cobertas da porção visitável do térreo são consideradas não computáveis para o cálculo do potencial construtivo dado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo e Limitador de Áreas Comuns. A fração do terreno visitável, para se acessar os benefícios dados pelo uso incentivado, varia de acordo com o setor onde se insere.
16. A **fruição pública** caracteriza-se pelo uso público de área localizada no pavimento térreo, com acesso direto aos logradouros públicos lindeiros, para livre circulação de pedestres, com largura mínima de 3 metros e pleno atendimento aos critérios de acessibilidade universal. Deve ser averbada no cartório de imóveis. Áreas cobertas destinadas à fruição pública são consideradas não computáveis para efeito do cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
  - a. O **afastamento frontal** nesses casos, excepcionalmente, poderá ser reduzido a zero quando configurado como alinhamento dominante.
  - b. Para se beneficiar da área não computável e do gabarito máximo que dá direito a pavimentos adicionais, a **fachada ativa** deve ocupar no mínimo 50% da testada do lote. Ocupação inferior a 50% pode ocupar o afastamento frontal apenas com o benefício de área não computável.
  - c. Para se beneficiar da área não computável e do gabarito máximo que dá direito a pavimentos adicionais, a **fachada ativa** deve ocupar no mínimo 50% da testada do lote. Ocupação inferior a 30% pode ocupar o afastamento frontal apenas com o benefício de área não computável.
  - d. **Alargamento da calçada** via permuta se aplica para lotes com testada igual ou superior a 20 metros.
  - e. Para edificações habitacionais multifamiliares de interesse social o **gabarito máximo** pode alcançar 15 metros.
  - f. Para enquadramento em **térreo visitável**, e consequente incentivo em áreas não computáveis e gabarito máximo, a porção do terreno de livre acesso, conforme definição deverá representar no mínimo 50% da área do lote ou gleba.
  - g. Para enquadramento em **térreo visitável**, e consequente incentivo em áreas não computáveis e gabarito máximo, a porção do terreno de livre acesso, conforme definição deverá representar no mínimo 30% da área do lote ou gleba.
  - h. As **taxas de ocupação máximas** para todas as edificações, até 8 pavimentos e acima de 8 pavimentos- bem como para os embasamentos voltados para áreas sociais, usos não residenciais e voltados para estacionamentos de veículos, de edifícios com torres habitacionais ou de serviços - devem respeitar os índices mínimos de taxa de Solo Natural Indicados no Quadro Taxa de Contribuição Ambiental, ou seja, serão iguais a 100-TSN, variando de acordo com o tamanho do lote em questão.
  - i. Os parâmetros urbanísticos no interior das Unidades de Conservação da Natureza (UCN) são definidos pelos respectivos Planos de Manejo - SMUP.

## ANEXO VII – TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) POR SETOR

MACRO-ZONAS	ZONA	SETORIZAÇÃO	ESTRATÉGIA	T<500m² HAB. UNIFAMILIAR		T<500m²		500m²≤T<2000m²		T>2000m²	
				TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)
MAC	ZRU 1	Setor ZRU1	Adensamento	N/A	20	30	10	40	15	40	20
	ZEC	Setor ZEC									
	ZONA CENTRO	ZC Setor A									
		ZC Setor B									
	ZAC ORLA	ZAC Orla Setor A	Adensamento	N/A	25	40	15	40	20	40	25
		ZAC Orla Setor B									
	ZAC PLANÍCIE 1	ZAC P1 Setor A	Qualificação	N/A	25	40	15	40	20	40	25
		ZAC P1 Setor B									
	ZAC PLANÍCIE 2	ZAC P2 Setor A	Qualificação	N/A	25	40	15	40	20	40	25
		ZAC P2 Setor B									
MANC	ZDS CENTRO	Setor ZDS Centro	Qualificação / Proteção	N/A	25	40	20	50	25	50	30
	ZDS CAPIBARIBE	ZDS Capib. Setor A	Proteção	N/A	30	50	30	60	40	60	50
		ZDS Capib. Setor B	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30
		ZDS Capib. Setor C	Proteção		30	50	30	60	40	60	50
		ZDS Capib. Setor D	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30
	ZDS BEBERIBE	ZDS Beber. Setor A	Proteção	N/A	30	50	30	60	40	60	50
		ZDS Beber. Setor B	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30
	ZDS TEJIPIÓ	ZDS Tejipió Setor A	Proteção	N/A	30	50	30	60	40	60	50
		ZDS Tejipió Setor B	Qualificação / Proteção		25	40	20	50	25	50	30
	ZAC MORRO	Setor ZAC Morro	Proteção	N/A	20	40	20	40	25	50	25
ZAN BEBERIBE	Setor ZAN Beberibe										
ZAN CAPIBARIBE	Setor ZAN Capibaribe										
ZAN TEJIPIÓ	Setor ZAN Tejipió										

### 2. TABELA DE EQUIVALÊNCIA

SOLUÇÃO AMBIENTAL	EQUIVALÊNCIA	
1. Solo Natural	1m² p/ 1m² de TCA	
2. Piso Permeável	2m² p/ 1m² de TCA	
3. Telhado Verde	2m² p/ 1m² de TCA	
4. Jardineira	3m² p/ 1m² de TCA	
5. Fachada Verde	10m² p/ 1m² de TCA	
6. Preservação de Árvore existente	Grande Porte   Afastamento Frontal	1 árvore p/ 50m² de TCA
	Grande Porte	1 árvore p/ 38m² de TCA
	Médio Porte   Afastamento Frontal	1 árvore p/ 30m² de TCA
	Médio Porte	1 árvore p/ 20m² de TCA
7. Plantio de Árvore de ou Grande Porte	Médio Porte	1 árvore p/ 15m² de TCA
	Grande Porte	1 árvore p/ 20m² de TCA
8. Preservação de Palmeira	1 palmeira para 10m² de TCA	

## ANEXO VIII – LISTAGEM DOS CORREDORES METROPOLITANOS E PRINCIPAIS

EIXO	CORREDOR
Corredor Boa Viagem	METROPOLITANO
Corredor Dom João VI	METROPOLITANO
Corredor Rio Xingu	METROPOLITANO
Corredor 4º Perimetral	METROPOLITANO
Corredor Fernando Simões Barbosa	METROPOLITANO
Corredor 3º Perimetral	METROPOLITANO
Corredor Afogados/Imbiribeira	METROPOLITANO
Corredor Via Mangue	METROPOLITANO
Corredor José Rufino	METROPOLITANO
Corredor 2º Perimetral	METROPOLITANO
Corredor 1º Perimetral	METROPOLITANO
Corredor BR-232	METROPOLITANO
Corredor Avenida Recife	METROPOLITANO
Corredor BR-408	METROPOLITANO
Corredor Leste-Oeste	METROPOLITANO
Corredor Benfica	METROPOLITANO
Corredor José Osório	METROPOLITANO
Corredor Cruz Cabugá	METROPOLITANO
Corredor Otacilio Azevedo	METROPOLITANO
Corredor Metroviário Centro Recife – Jaboatão	METROPOLITANO
Corredor Metroviário Centro Coqueiral – Camaragibe	METROPOLITANO
Corredor Metroviário Sul	METROPOLITANO
Corredor Armindo Moura	URBANO PRINCIPAL
Corredor Boanerges Pereira	URBANO PRINCIPAL
Corredor Dona Carentina	URBANO PRINCIPAL
Corredor Barão de SouzaLeão/Capitão Zuzinha	URBANO PRINCIPAL
Corredor Doutor Benigno Jordao de Vasconcelos	URBANO PRINCIPAL
Corredor Bruno Veloso	URBANO PRINCIPAL
Corredor Padre Carapuceiro	URBANO PRINCIPAL
Corredor Dois Rios	URBANO PRINCIPAL
Corredor Jean Emile Favre	URBANO PRINCIPAL
Corredor Pintor Agenor de Albuquerque Cesar	URBANO PRINCIPAL
Corredor Avenida Sao Paulo	URBANO PRINCIPAL
Corredor Liberdade	URBANO PRINCIPAL
Corredor Estelita	URBANO PRINCIPAL
Corredor Doutor George William Butler	URBANO PRINCIPAL
Corredor Delmiro Gouveia	URBANO PRINCIPAL
Corredor Prefeito Antonio Pereira	URBANO PRINCIPAL
Corredor Av. Alfredo Lisboa	URBANO PRINCIPAL
Corredor Antonio Curado	URBANO PRINCIPAL
Corredor Cais do Apolo	URBANO PRINCIPAL
Corredor João Elisio Ramos	URBANO PRINCIPAL
Corredor Dom Bosco	URBANO PRINCIPAL
Corredor João de Barros	URBANO PRINCIPAL
Corredor Estrada do Forte do Arraial Novo do Bom Jesus	URBANO PRINCIPAL
Corredor José Gonçalves de Medeiros	URBANO PRINCIPAL
Corredor Gomes Taborda	URBANO PRINCIPAL

<b>EIXO</b>	<b>CORREDOR</b>
Corredor Carlos Gomes	URBANO PRINCIPAL
Corredor Beira Rio	URBANO PRINCIPAL
Corredor UFPE	URBANO PRINCIPAL
Corredor Visconde de Suassuna	URBANO PRINCIPAL
Corredor Conselheiro Theodoro	URBANO PRINCIPAL
Corredor Rosa e Silva/Rui Barbosa	URBANO PRINCIPAL
Corredor Av. Norte	URBANO PRINCIPAL
Corredor Jayme da Fonte	URBANO PRINCIPAL
Corredor Afonso Olindense	URBANO PRINCIPAL
Corredor Mauricio de Nassau	URBANO PRINCIPAL
Corredor General Polidoro	URBANO PRINCIPAL
Corredor Rua do Espinheiro	URBANO PRINCIPAL
Corredor Rua Quarenta e Oito	URBANO PRINCIPAL
Corredor Rua do Futuro	URBANO PRINCIPAL
Corredor Conselheiro Portela	URBANO PRINCIPAL
Corredor Gastão Vidigal	URBANO PRINCIPAL
Corredor do Barbalho	URBANO PRINCIPAL
Corredor Estrada de Belém	URBANO PRINCIPAL
Corredor Flor de Santana	URBANO PRINCIPAL
Corredor das Ubaias	URBANO PRINCIPAL
Corredor Estrada do Encanamento	URBANO PRINCIPAL
Corredor Ribeiro Pessoa	URBANO PRINCIPAL
Corredor Doutor Eurico Chaves	URBANO PRINCIPAL
Corredor Padre Lemos	URBANO PRINCIPAL
Corredor Mandacaru	URBANO PRINCIPAL
Corredor Bomba do Hemetério	URBANO PRINCIPAL
Corredor Aníbal Benévolo	URBANO PRINCIPAL
Corredor Nova Descoberta	URBANO PRINCIPAL
Corredor Doutor Eudes Costa	URBANO PRINCIPAL
Corredor Pereira Barreto	URBANO PRINCIPAL
Corredor Beberibe	URBANO PRINCIPAL

## ANEXO IX – LISTAGEM DOS CORREDORES URBANOS SECUNDÁRIOS

EIXO	CORREDOR
Corredor Navegantes	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Senador Robert Kennedy	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Saldanha Marinho	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Jornalista Costa Porto	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Maria Carolina	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Padre Bernardino Pessoa	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Tenente João Cícero	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Professor Jose Vicente	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Professor José Brandão	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Muribeca	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Blumenau	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Pinheiros	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Tomé Gibson	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Ernesto Nazareth	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Padre Diogo Rodrigues	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Paulino de Farias	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Brasília Formosa	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Aprigio Guimarães	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Leandro Barreto	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Senador Alberto Pasqualini	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Manoel Gonçalves da Luz	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Joaquim Cardoso	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Francisco Alves	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Frei Matias Teves	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Rua dos Coelhoos	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Jose de Alencar	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor General Joaquim Inácio	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Estado de Israel	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Desembargador Guerra Barreto	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Gervásio Pires	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Manoel Borba	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Riachuelo	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Henrique Dias	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Bicentenario da Revolucao Francesa	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Bispo Cardoso Ayres	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Oliveira Lima	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Mário Campelo	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Mário Melo	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Fernandes Vieira	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Rua da Hora	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Canal do Cavouco	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Frei Cassimiro	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Inacio Monteiro	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Santo Elias	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Barão de Itamaracá	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Santos Dumont	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Othon Paraiso	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Desembargador Goes Cavalcante	URBANO SECUNDÁRIO

<b>EIXO</b>	<b>CORREDOR</b>
Corredor da Mangabeira	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Sebastião Salazar	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Ladeira de Pedra	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor São Sebastião	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor José Américo de Almeida	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Douradinha	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Alto do Reservatório	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Canavieira	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Raul Valença	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Hildebrando de Vasconcelos	URBANO SECUNDÁRIO
Corredor Mumbeca	URBANO SECUNDÁRIO

---

## FICHA TÉCNICA DO PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – POT PCR

### Coordenação Geral

João Domingos Azevedo

### Coordenação Técnica

Mariana Asfora de Medeiros

Cezar Augusto Saraiva de Menezes Lopes

Jéssica Yale Carneiro da Cunha

José Fernandes Alves de Carvalho Júnior

Leta Vieira de Sousa

Paula Soares Bittencourt

Ubirajara Ferreir da Paz

### Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICS

Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães

Arnaldo Umbelino de Santana Júnior

Bárbara Góes Bium Ferragut

Cesar Cavalcanti de Oliveira

Cecilia Leite Sabat

Henrique dos Santos Ferreira

Lea de BarrosCavalcanti

Lucia Helena Ferras Cordeiro

Luciano Ferraz de Araújo

Maria Augusta Rodrigues de Holanda

Maria da Graça de Albuquerque Torreão

Maria da Glória de Souza Brandão

Marcelo Olímpio dos Santos

Marília Gabriela Pina Moreira Telles

Tiago Henrique de Oliveira

Yasmin Menezes Castro

Vitor Henrique Coelho Ramos

## **Estagiários**

Claudionor da Silva Natário Neto

Maria Pollyana Abreu Machado Rêgo

Raíssa Cindy Ferreira Rodrigues

Letícia Machado Barbosa Silva

## **Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN**

Carlos Alberto Monteiro

Eliane Cabral

Fernando José Mendes de Alcântara

Jane Toscano

João Victor Mulatinho

Jório Cruz

Maria do Socorro Cavalcanti

Tarciana Medeiros

## **Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural - DPPC**

Fernando Antônio Duarte Barros Júnior

Lorena Correia Veloso

Larissa Rodrigues de Menezes

Maria Cecília Vargas de Alcântara

Maria Círcia de Oliveira Melo

Yasmin Regis de Oliveira

## **Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - SEMOC**

Emília Avelino

Taciana Sotto-Mayor

Sandra Marília Maia Nunes

## **Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente - SDSMA**

Carlos Ribeiro

Rômulo Farias

Edna Paula Mota de Menezes

## **Secretaria de Infraestrutura e Habitação - SIHAB**

Leonardo Bacelar de Araújo

Maria Eduarda Campos

Norah Neves

Rúbia Campelo

Valéria Rangel

## **Secretaria de Governo e Participação Social - SEGOV**

Sérgio Campelo

## **Procuradoria Geral do Município - PGM**

Andréa Galiza

Eugênia Simões

Sílvio Lins de Albuquerque

## **Secretaria da Mulher**

Ana Magalhães

## **Secretaria de Saneamento - SESAN**

Augusto Itapoã

Felipe Cury

Luciana Félix

## FICHA TÉCNICA DA CONSULTORIA EM APOIO À EQUIPE DA PCR CONSÓRCIO DIAGONAL-JW

### EQUIPE GERENCIAL

**Álvaro Jucá**  
*Sócio-Diagonal*

**Kátia Mello**  
*Sócia-Diagonal*

**Lígia Rocha Rodrigues**  
*Sócia-JW Urbana*

**Marcia Grosbaum**  
*Sócia-JW Urbana*

**Deise Coelho**  
*Diretora de Negócios*

**Catarina Leite Jucá**  
*Gerente de Projetos*

### EQUIPE TÉCNICA

#### Coordenação Técnica Geral

**Marta Maria Lagreca de Sales**  
*Coordenação*

**Lígia Rocha Rodrigues**  
*Coordenação*

#### Coordenação Técnica

**Catarina Leite Jucá**  
*Coordenação*

**Rodrigo de Oliveira Tavares**  
*Coordenação*

#### Especialistas principais

**Ivan Maglio**  
*Consultor Engenheiro Civil Sênior*

**Márcia Grosbaum**  
*Consultor arquiteto urbanista sênior*

**Paulo Villela Lomar**  
*Consultor Jurista Sênior*

**Sylvio Wey**  
*Consultor engenheiro civil sênior*

#### Especialistas

**Ana Lígia de Carvalho Magalhaes**  
*Especialista em arquitetura e urbanismo*

**Bhakta Krpa**  
*Especialista em design gráfico*

**Catarina Leite Jucá**  
*Especialista em direito urbano e ambiental*

**Daniel Todtmann Montandon**  
*Especialista em políticas públicas*

**Daniel Polli Spinasco**  
*Especialista em editoração e formatação*

**Edla Farias**  
*Especialista em Cartografia*

**José Antônio Aparecido Júnior**  
*Especialista em Direito Urbano*

**Lígia Rocha Rodrigues**  
*Especialista em arquitetura e urbanismo*

**Marta Maria Lagreca de Sales**  
*Especialista em arquitetura e urbanismo*

**Patrícia Pontes**  
*Especialista em meio ambiente*

**Renan Rodrigues Ferreira**  
*Especialista em arquitetura e urbanismo*

**Rodrigo Callou**  
*Especialista em processo participativo*

**Rodrigo de Oliveira Tavares**  
*Especialista em sociologia e processo participativo*

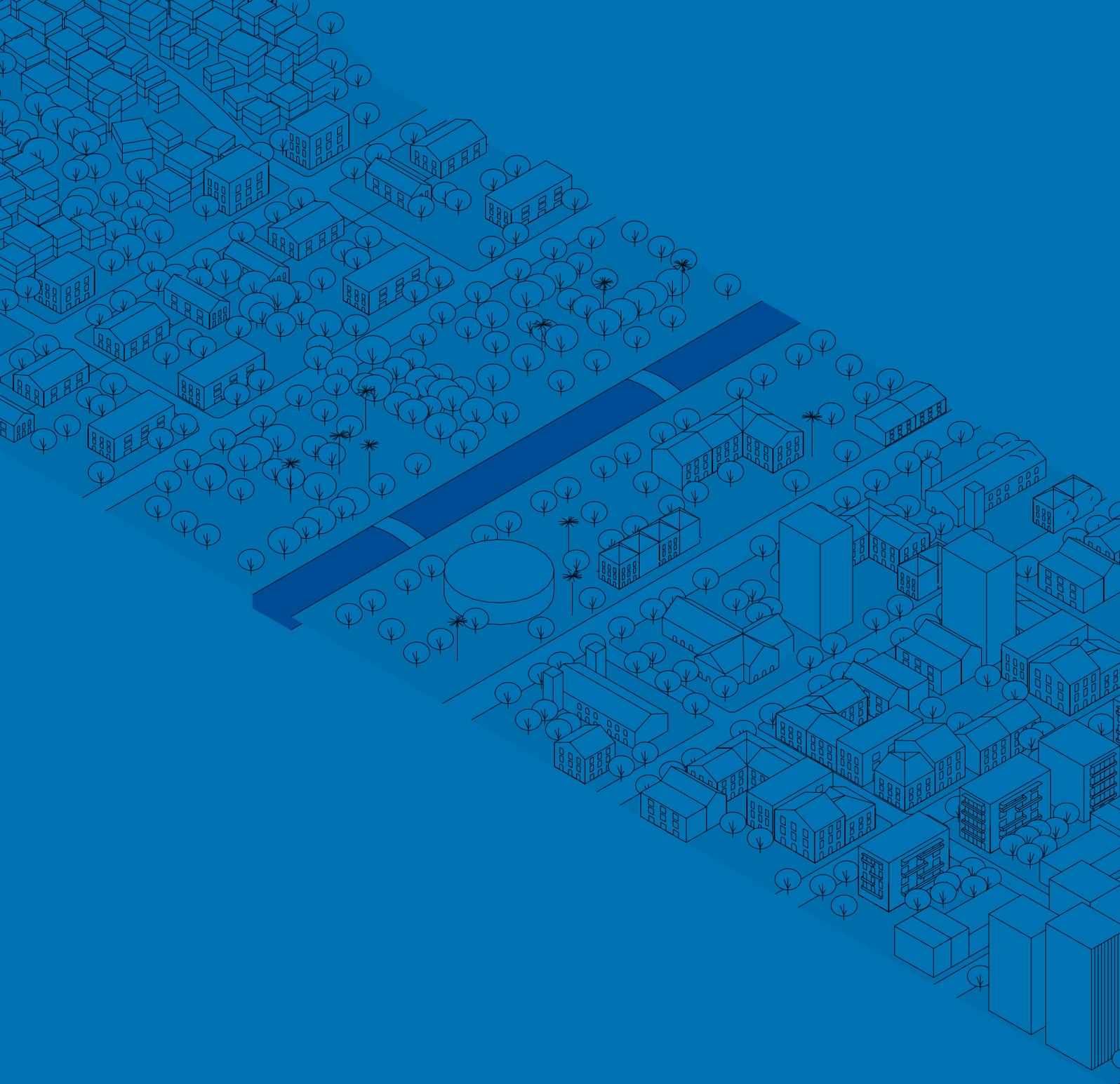
**Thaís Marques**  
*Especialista em administração*

**Thatiana Lima Vasconcelos**  
*Especialista em geografia e cartografia*

#### Estagiários

**Fernando Lourenço**  
*Estagiário em engenharia cartográfica*

**Pamella Clericuzzi**  
*Estagiária em arquitetura e urbanismo*



RECIFE, CAPITAL DO NORDESTE.