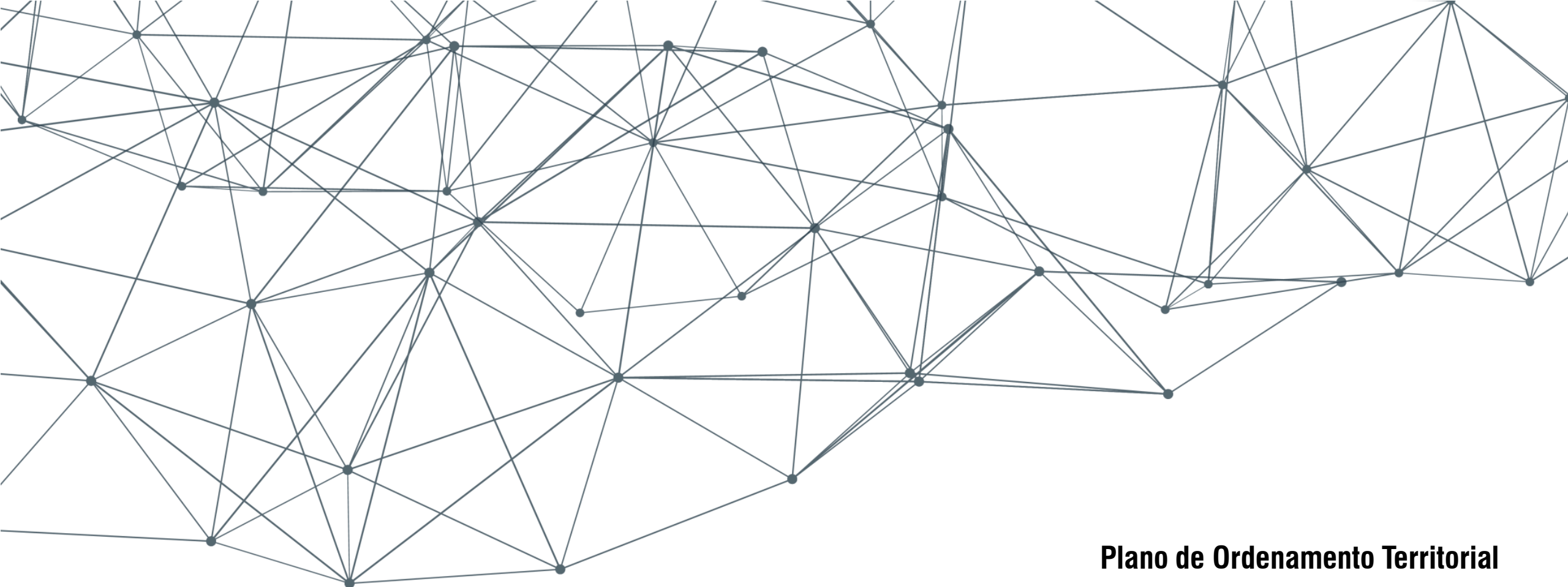




Plano de Ordenamento Territorial

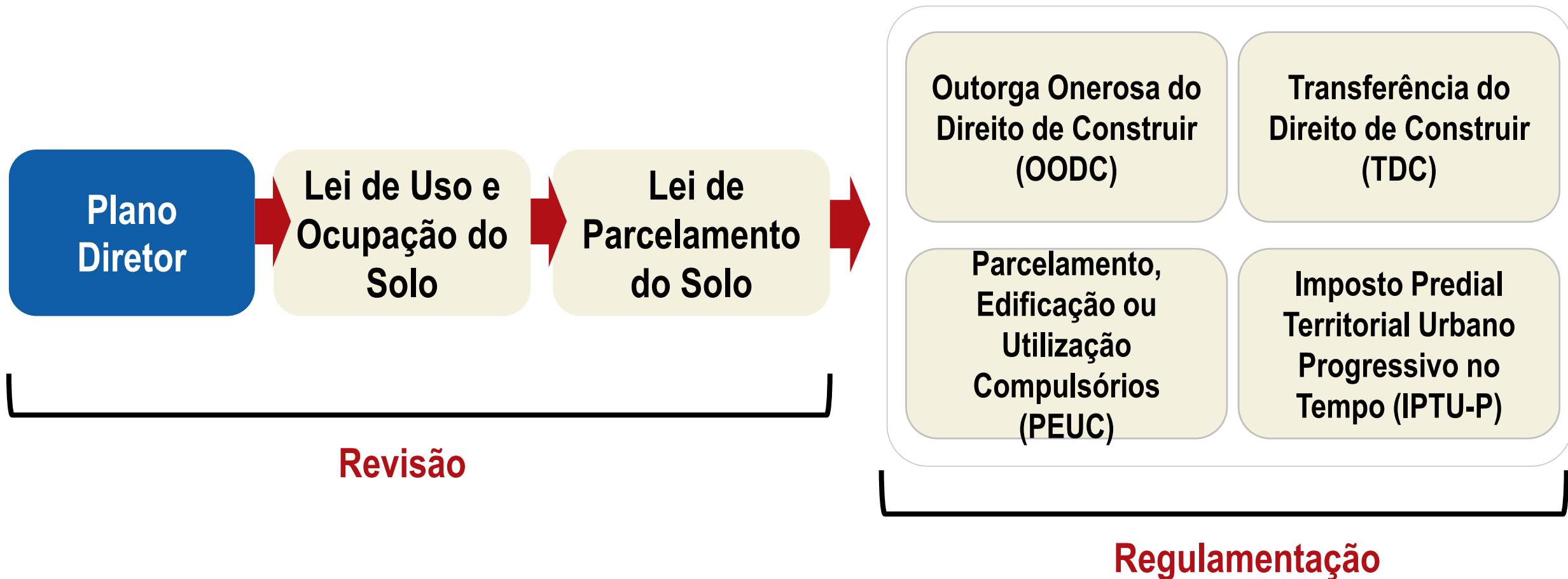
OFICINA TERRITORIAL

ZAN`S CAPIBARIBE, BEBERIBE E TEJIPIÓ
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

14/08/2019

O PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)

COMPROMISSOS



ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO COLETIVA



PROGRAMAÇÃO DA OFICINA TERRITORIAL

18h às 19h | Credenciamento e lanche;

19h às 19h30min | Boas Vindas - Objetivos e explicação da Dinâmica;

19h30min às 21h30min | Debate e Propostas;

21h30min às 22h | Fechamento.

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

PARÂMETROS PLANO DIRETOR | LPUOS

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

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

Pergunta-se:

- **Quais usos são permitidos em cada zona ou setor?**
- **Como viabilizar a implantação das diversas intensidades de uso do solo para cada uma das zonas e setores?**
- **Qual a cidade desejada e resultante dos parâmetros utilizados?**

MACROZONEAMENTO, ZONEAMENTO E DIRETRIZES PARA REVISÃO DAS LEIS DE PARCELAMENTO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONEAMENTO

Compreende a **divisão espacial de todo o seu território** e considera o ambiente do Recife **constituído pelo conjunto de elementos naturais e construídos, resultante do processo** de caráter físico, biológico, social e econômico, **de uso e apropriação do espaço** urbano e da relação e atributo de diversos ecossistemas.

ZONEAMENTO

Subdivisão das macrozonas, o qual reflete a **estratégia de desenvolvimento** para a cidade, por meio da **aplicação do coeficiente de aproveitamento** e instrumentos urbanísticos e ambientais incidentes.

DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DAS LEIS DE PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

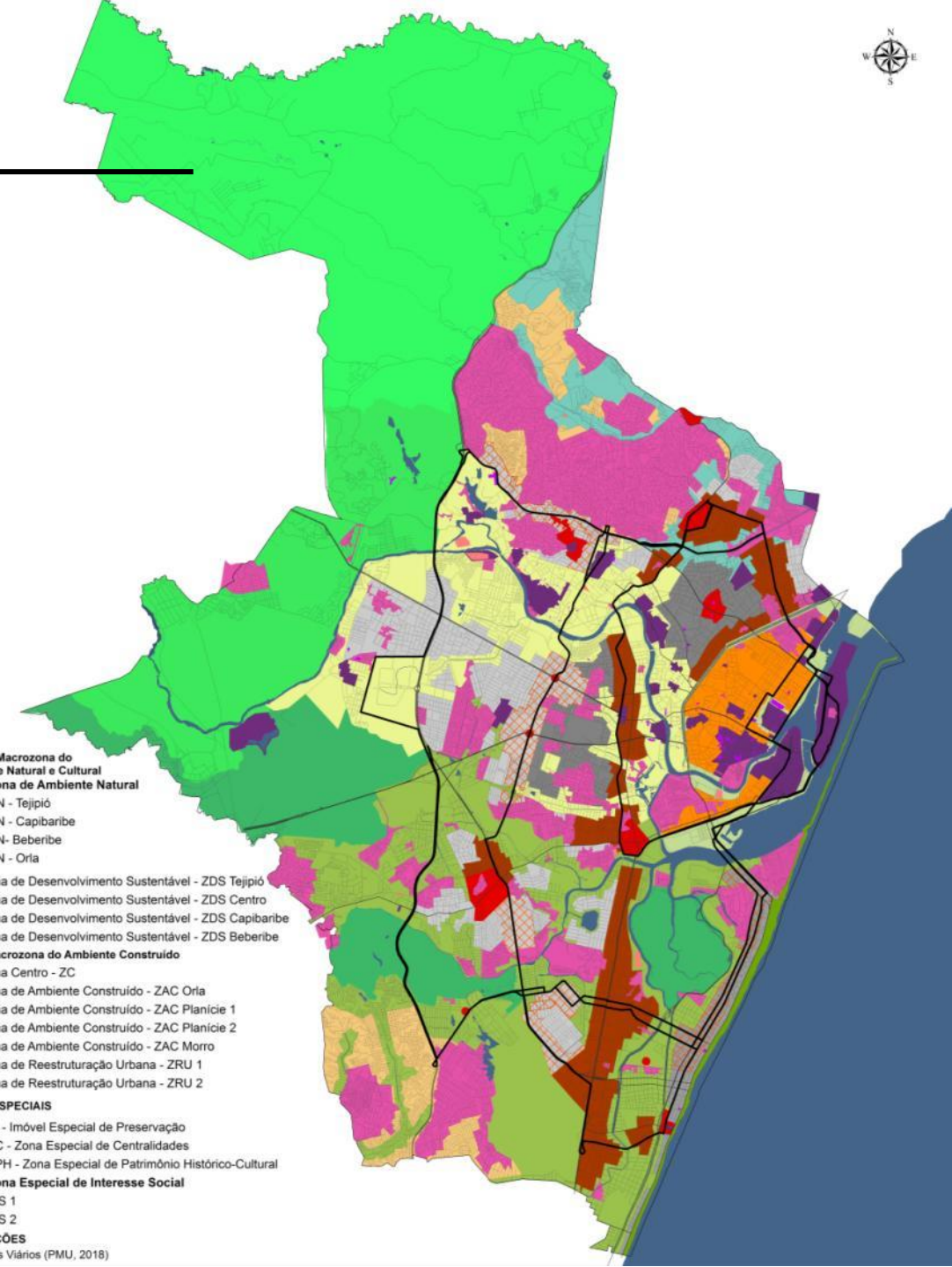
As leis de parcelamento, uso e ocupação do solo procederão à **setorização do território de acordo com os objetivos e diretrizes apontados nas zonas do Plano Diretor** e deverão **estabelecer normas relativas aos parâmetros de ocupação do lote**, afastamentos, taxas de solo natural, gabarito, classificação dos usos, fruição pública, fachada ativa, **condições para o parcelamento**, remembramento e desmembramento, entre outros.

PLANO DIRETOR 2018 - ZONEAMENTO

PD 2018

Macrozona	Zona	CA mín	CA básico	CA máx
MANC	ZAN Tejipló	N.A.	1	1
	ZAN Beberibe	N.A.	1	1
	ZAN Capibaribe	N.A.	1	1
	ZDS Tejipló	0,1	1	1,5
	ZDS Beberibe	0,1	1	1,5
	ZDS Capibaribe	0,1	1	2
	ZDS Centro	0,1	1	2
MAC	ZAC Morros	0,1	1	1,5
	ZAC Planície 2	0,1	1	2
	ZAC Planície 1	0,3	1	3
	ZAC Orla	0,3	1	3
	ZCentro	0,5	1	3
	ZRU	0,5	1	4

- MANC - Macrozona do Ambiente Natural e Cultural**
ZAN - Zona de Ambiente Natural
 ZAN - Tejipló
 ZAN - Capibaribe
 ZAN - Beberibe
 ZAN - Orla
 Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Tejipló
 Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Centro
 Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Capibaribe
 Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Beberibe
MAC - Macrozona do Ambiente Construído
 Zona Centro - ZC
 Zona de Ambiente Construído - ZAC Orla
 Zona de Ambiente Construído - ZAC Planície 1
 Zona de Ambiente Construído - ZAC Planície 2
 Zona de Ambiente Construído - ZAC Morro
 Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 1
 Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 2
ZONAS ESPECIAIS
 IEP - Imóvel Especial de Preservação
 ZEC - Zona Especial de Centralidades
 ZEPH - Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
 ZEIS 1
 ZEIS 2
CONVENÇÕES
 Anéis Viários (PMU, 2018)



MACROZONEAMENTO

MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL (MANC)

Compreende áreas caracterizadas pela **presença de maciços vegetais preservados, cursos d'água e elementos do patrimônio cultural**.

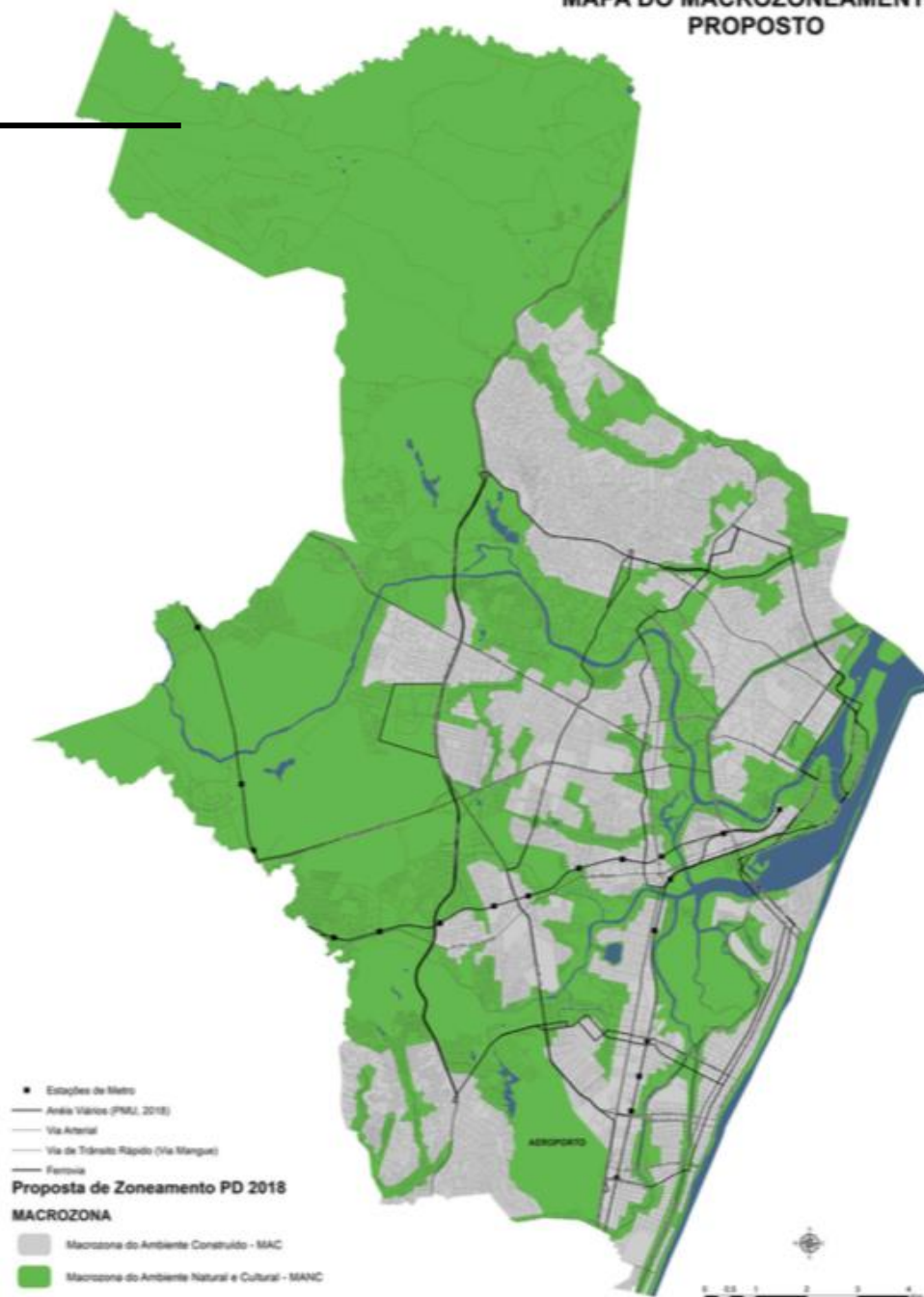
Tem por objetivo **valorizar, proteger e recuperar, de forma sustentável e estratégica, os recursos naturais e culturais** da cidade.

MACROZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (MAC)

Abrange as demais áreas urbanas, caracterizadas pela **predominância do conjunto edificado ou com aptidão para edificação**. Predomina a intensidade de ocupação e diversidade de usos e tipologias.

Tem por objetivo **valorizar, conservar, adequar, qualificar e reestruturar o espaço edificado** da cidade.

MAPA DO MACROZONEAMENTO PROPOSTO



MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL (MANC)

DIRETRIZES

I – articular os corpos hídricos, os remanescentes de mata atlântica e seus sistemas associados e o patrimônio cultural edificado.

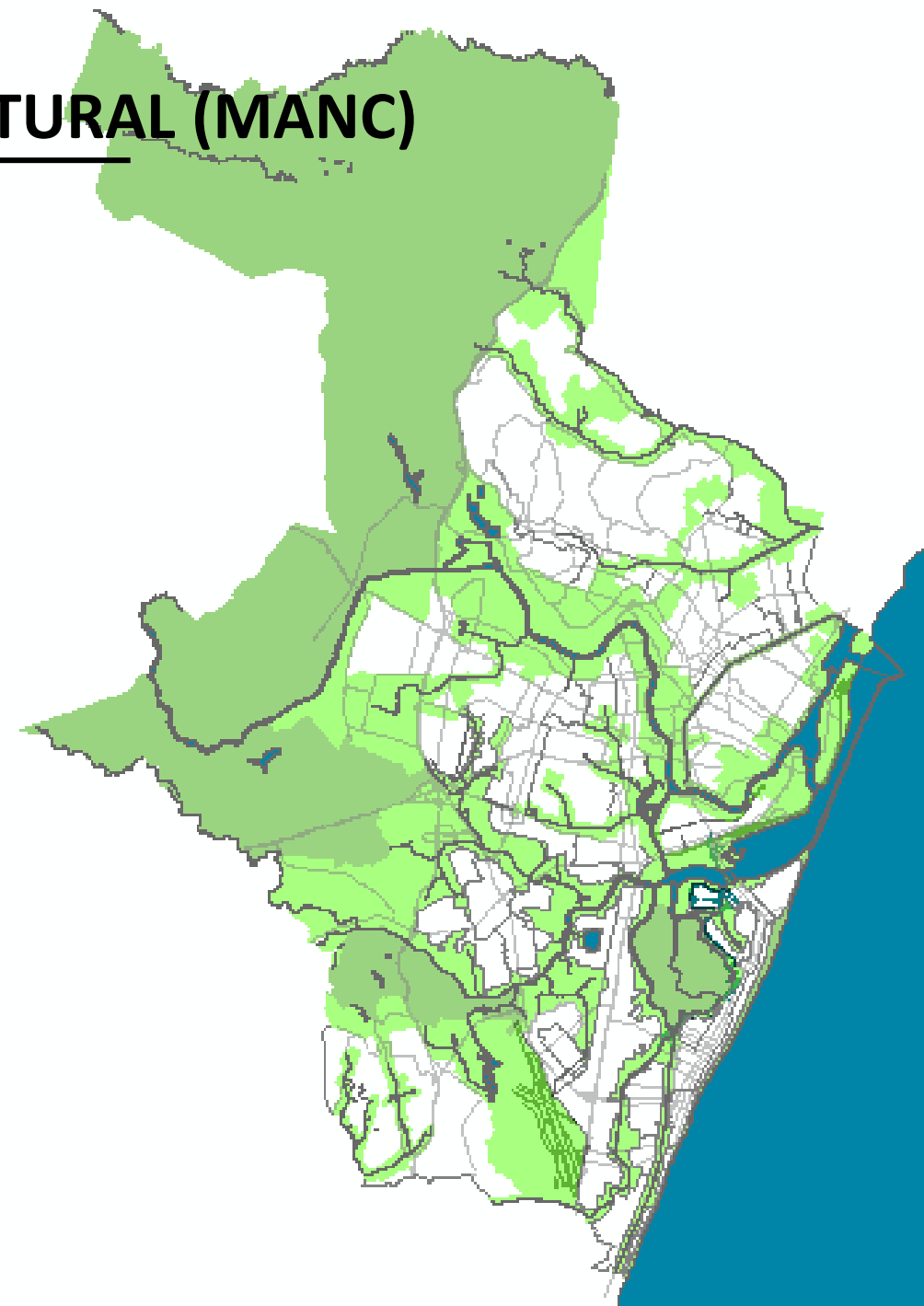
II – integrar os parques, praças, áreas verdes e rede hídrica, a fim de criar sistema de conectores ambientais.

III – desenvolver o território de maneira sustentável e ampliar a capacidade de resiliência do Município para o enfrentamento das mudanças climáticas.

ZONAS

ZONA DE AMBIENTE NATURAL (ZAN)

ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ZDS)



ZONA DO AMBIENTE NATURAL (ZAN)

Tem predominância de áreas não urbanizadas, forte **presença de remanescentes de matas nativas e Unidades de Conservação da Natureza (UCN)**. Está identificada e **compartimentada de acordo com as bacias** onde se localizam.

Tem como objetivo garantir padrões sustentáveis de ocupação, **preservar e potencializar seu sistema hídrico-ambiental**.

SUBDIVISÕES

ZAN Beberibe

ZAN Capibaribe

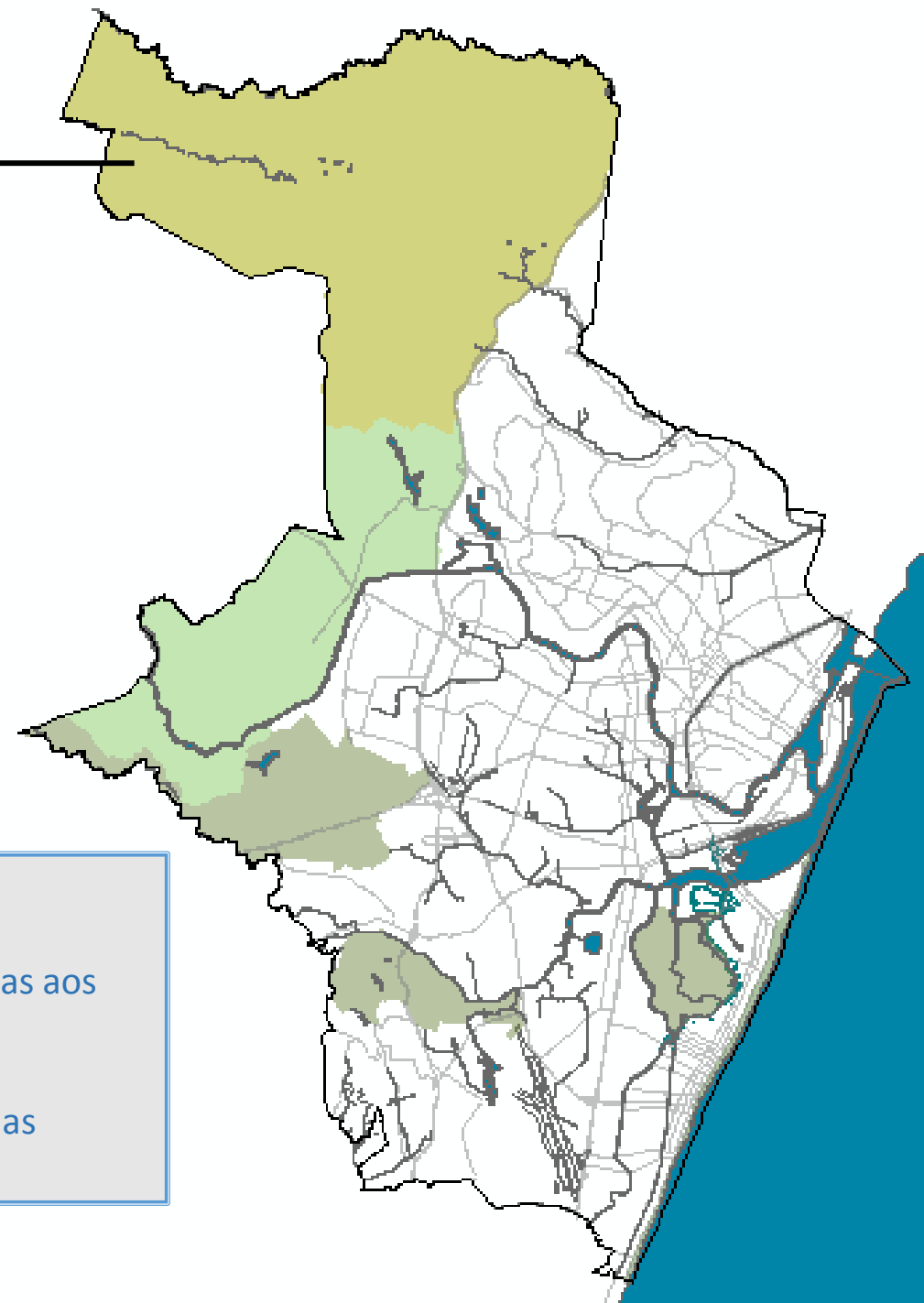
ZAN Tejipió

ZAN Orla

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Considerar as disposições sobre áreas ambientais integradas aos municípios vizinhos **(relações com PDUI)**.

Considerar a existência de áreas industriais e de logística nas margens das rodovias.



ZONA DO AMBIENTE NATURAL (ZAN)

DIRETRIZES

I – conservar os remanescentes de mata atlântica e seus ecossistemas, por meio da compatibilização do uso do solo com a preservação ambiental.

II – valorizar e revitalizar o sistema hídrico principal e secundário por meio de **corredores ecológicos** e implantação de programas de revitalização de nascentes e corpos hídricos a fim de **implantar conexão entre esses** e os remanescentes de mata atlântica.

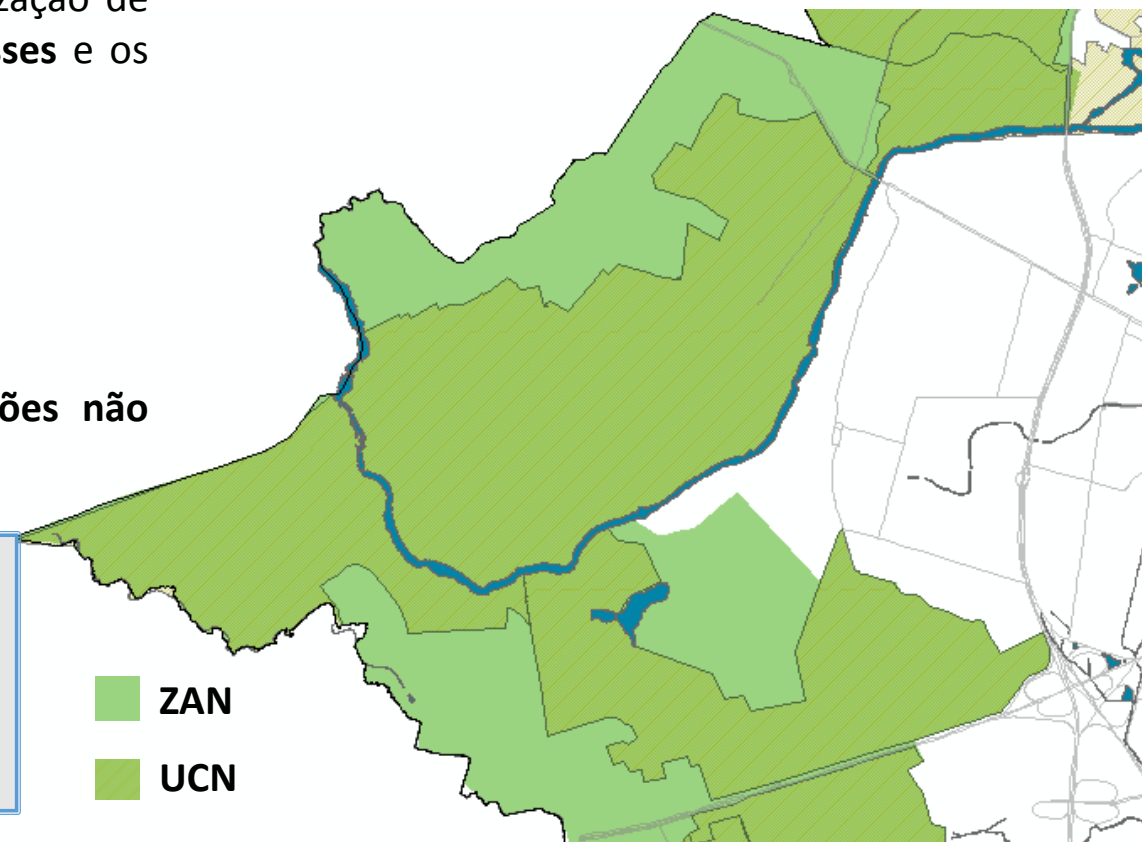
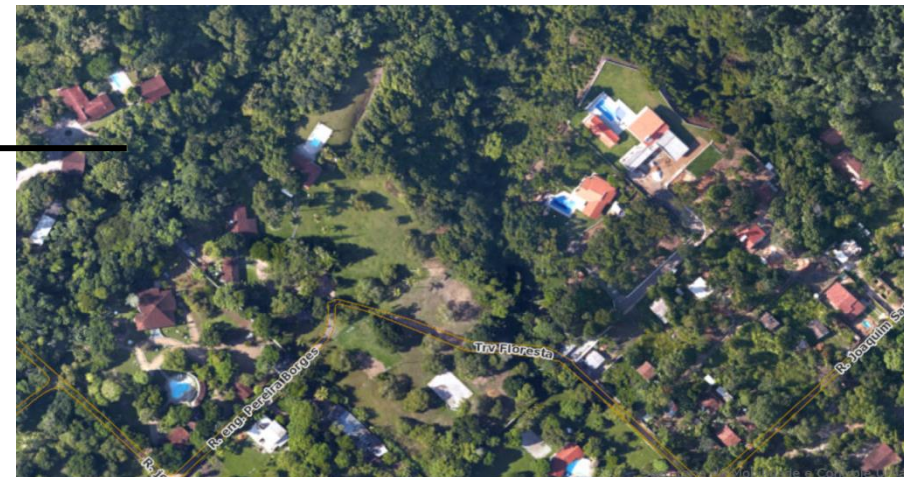
III – recuperar as áreas degradadas.

IV – **promover a sustentabilidade na produção** ecossocial.

VI – intensificar o controle urbano a fim de **coibir as ocupações não planejadas e/ou incompatíveis** com o uso sustentável do território.

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Apresentar definições compatíveis com as disposições dos **Planos de Manejo para as Unidades de Conservação da Natureza (UCN)** nas áreas remanescentes.



SETORIZAÇÃO PROPOSTA

1. ZAN BEBERIBE

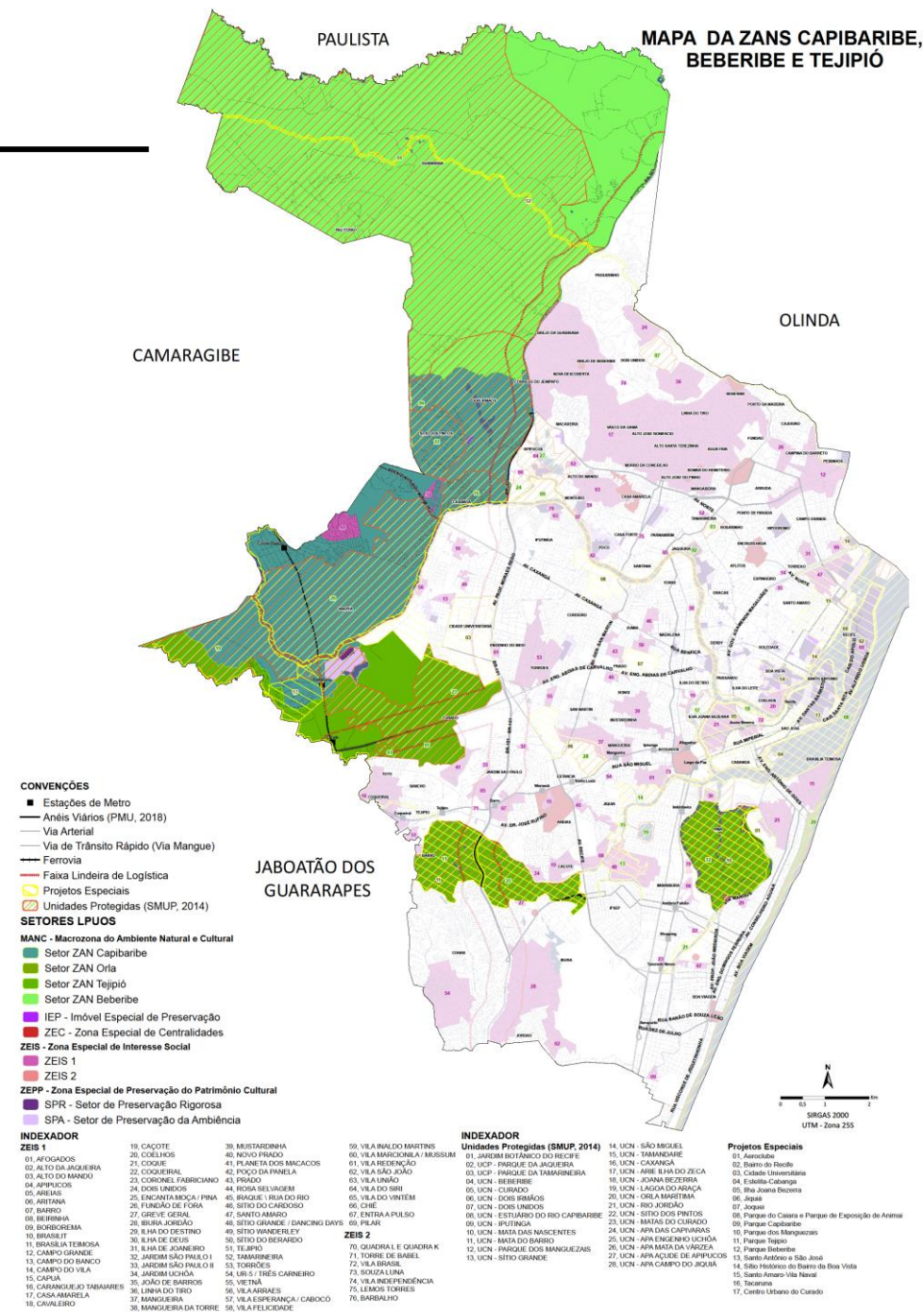
- SETOR ZAN BEBERIBE

2. ZAN CAPIBARIBE

- SETOR ZAN CAPIBARIBE
- ZEIS ROSA SELVAGEM
- ZEIS VILA FELICIDADE
- ZEPP CASA DE BRENNAND (PARTE)

3. ZAN TEJIPIÓ

- SETOR ZAN TEJIPIÓ
- ZEPP CASA DE BRENNAND (PARTE)

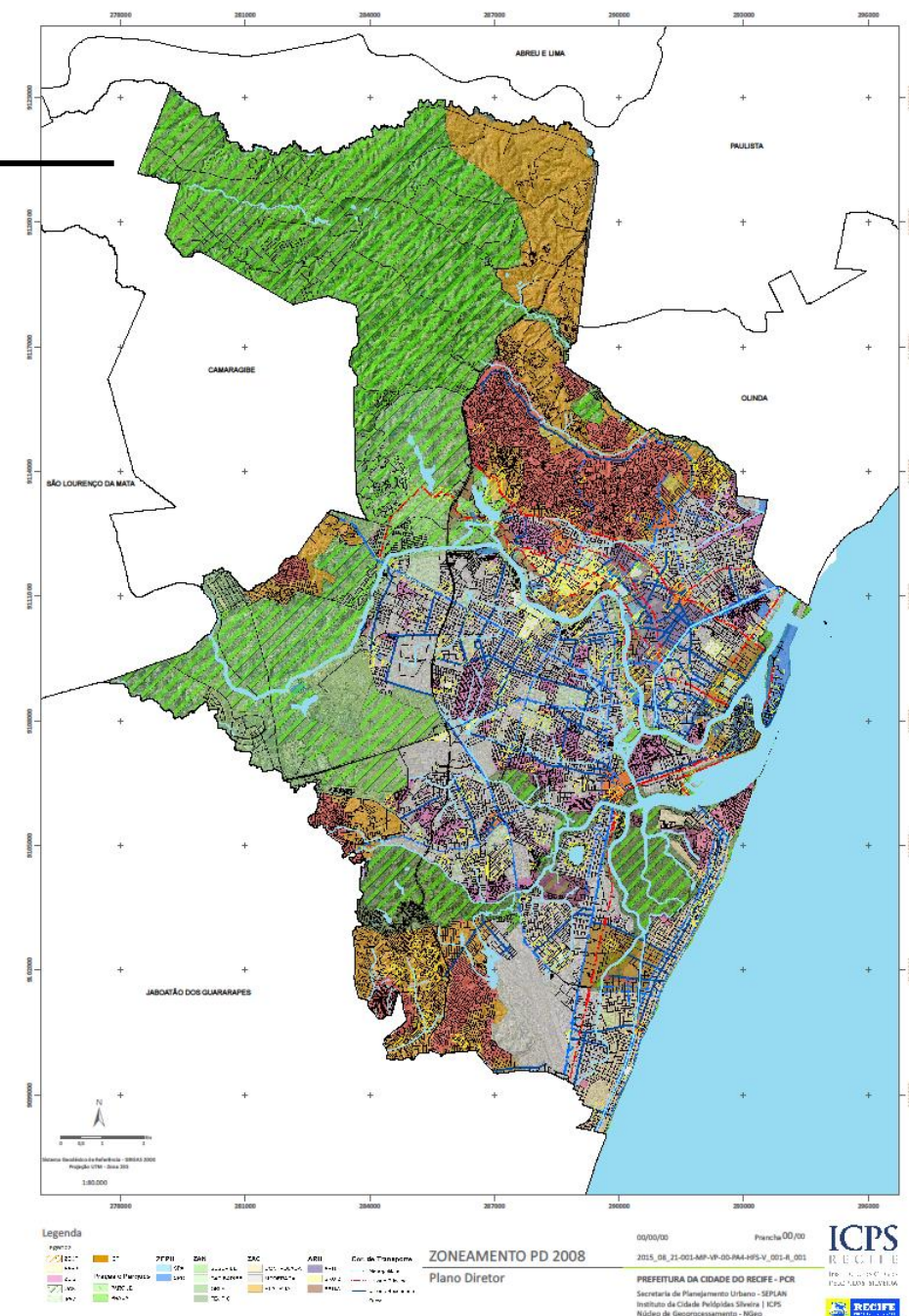


PARÂMETROS ATUAIS

- **ZAN**

COEFICIENTE MÁXIMO: 1,5
SOLO NATURAL: 50%
GABARITO: N/A (exceto UCNs)

LOTE MÁXIMO: 62.500m²



PARÂMETROS PROPOSTOS

PARCELAMENTO

- 1. **ZAN BEBERIBE**
 - LOTE/QUADRA MÁXIMOS: 30.000m²
 - LOTE MÍNIMO: 10.000m²
- 2. **ZAN CAPIBARIBE**
 - LOTE/QUADRA MÁXIMOS: 30.000m²
 - LOTE MÍNIMO: 250m² (INTERESSE SOCIAL: 125m²)
- 3. **ZAN TEJIPIÓ**
 - LOTE/QUADRA MÁXIMOS: 30.000m²
 - LOTE MÍNIMO: 250m² (INTERESSE SOCIAL: 125m²)

ZRU

ZEC

ZONA Centro

ZAC Orla

ZAC Planície 1

ZAC Planície 2

ZAC Morro

ZDS Capibaribe

ZDS Tejpó

ZDS Beberibe

ZDS Centro

ZEIS

ZEPH

ZAN

PARÂMETROS QUE INCENTIVAM ADENSAMENTO

PARÂMETROS QUE INCENTIVAM PROTEÇÃO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)

ZONA	SETORIZAÇÃO	PARÂMETROS BÁSICOS										
		CONTROLE DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL					CONTROLE DA VOLUMETRIA					
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			COTA-PARTE (1)	LIMITADOR DE ÁREAS COMUNS (2)	GABARITOS (3) (4) (5)		AFASTAMENTOS MÍNIMOS (6) (7)			
		mínimo	básico	máximo					FRONTAL (8)		LATERAL E FUNDOS (9)	
							básico (m)	máximo (m)	≤ 24 metros	> 24 metros	Afi (10)	Af (4)
ZAN BEBERIBE	Setor ZAN Beberibe	N/A	1	1	N/A	0,5	15	N/A	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25
ZAN CAPIBARIBE	Setor ZAN Capibaribe											
ZAN TEJIPIÓ	Setor ZAN Tejipió											
ZEIS 1		0,3	1	2	N/A	0,5	7 (e)	N/A	CONFORME PREZEIS			
ZEIS 2		0,5	1	4	N/A	0,5	15	N/A	5m	N/A	3m	Afi+(n-4)*0,25

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	SETORIZAÇÃO	CONDICIONANTES DE OCUPAÇÃO			INCENTIVOS URBANÍSTICOS (MELHORIA DA INTERFACE COM O ESPAÇO PÚBLICO)		
		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)
					At ≤ 5.000	5.000> At > 10.000	5.000> At > 10.000
ZAN BEBERIBE	Setor ZAN Beberibe	facultativa	facultativo	obrigatória	N/A	N/A	N/A
ZAN CAPIBARIBE	Setor ZAN Capibaribe						
ZAN TEJIPIÓ	Setor ZAN Tejipió						
ZEIS 1		CONFORME PREZEIS					
ZEIS 2		facultativa	obrigatória	obrigatória	facultativa (c) (g)	N/A	obrigatória

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) - ZONEAMENTO

1. TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) - ZONEAMENTO

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. (%)
	ZAN BEBERIBE	Setor ZAN Beberibe	Proteção								
	ZAN CAPIBARIBE	Setor ZAN Capibaribe		N/A	50	60	50	60	50	60	
	ZAN TEJIPIÓ	Setor ZAN Tejipió									

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) - ZONEAMENTO

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 Médio ou Grande Porte		1 árvore p/ 10m² de TCA
8. Preservação de Palmeira		1 palmeira para 10m² de TCA

TEMAS PARA DEBATE NAS SALAS

SETORIZAÇÃO

OCUPAÇÃO DO SOLO

USO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

