

Plano de Ordenamento Territorial

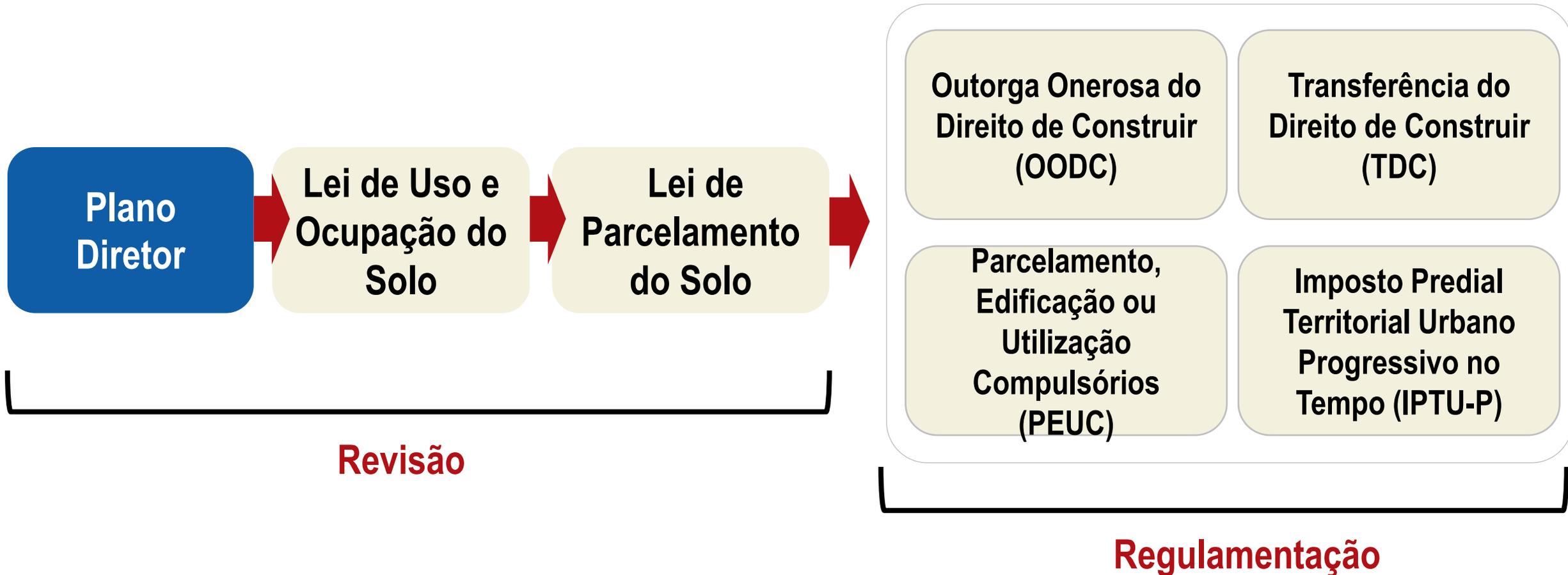
OFICINA TERRITORIAL

ZAC MORRO SUL

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

15/08/2019

O PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT) COMPROMISSOS



ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO COLETIVA



OFICINAS TERRITORIAIS

COM VOCÊ, PENSANDO E FAZENDO A CIDADE.

USO DO SOLO PARCELAMENTO INSTRUMENTOS

PLANO DIRETOR DO RECIFE

LEIS DE PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

OFICINAS TERRITORIAIS

 14/08 18h às 22h	ZANs Capibaribe, Beberibe e Tejiptió	 22/08 18h às 22h	Boa Viagem: ZAC Orla, ZAN Orla, ZRU 1, ZRU 2, ZDS Tejiptió
 15/08 18h às 22h	ZAC Morro (Sul)	 27/08 18h às 22h	ZECs e ZRUs
 20/08 18h às 22h	ZAC Morro (Norte) e ZDS Beberibe	 28/08 18h às 22h	ZDS Capibaribe
 21/08 18h às 22h	ZACs Planície 01 e 02 e ZDS Tejiptió	 29/08 18h às 22h	Centro: Zona Centro e ZDS Centro

PARA SABER OS BAIRROS CORRESPONDENTES ÀS ZONAS E OS LOCAIS DAS OFICINAS ACESSE O NOSSO SITE: www.planodiretordorecife.com.br

ICPS RECIFE
INSTITUTO DE GESTÃO TERRITORIAL E URBANÍSTICA

RECIFE
PREFEITURA DA CIDADE

- 20/08/2019 - LOCAL: COMPAZ Governador Eduardo Campos - (Alto Santa Terezinha) - Avenida Aníbal Benévolo, S/N, Linha do Tiro, Recife-PE**
- 21/08/2019 – LOCAL: Escola de Referência em Ensino Médio Nóbrega - Estrada de Belém,257 – Encruzilhada, Recife-PE**
- 22/08/2019 – LOCAL: Escola Municipal Oswaldo de Lima Filho - Av. Domingos Ferreira,1040 – Boa Viagem, Recife- PE**
- 27/08/2019 – LOCAL: Escola de Formação de Educadores do Recife Professor Paulo Freire - Rua Real da Torre, 299, Madalena, Recife-PE**
- 28/08/2019 – LOCAL: Colégio Equipe Rua Demóstenes Olinda, 121 - Torre, Recife – PE**
- 29/08/2019 – LOCAL: Unicap – Bloco D - Rua do Príncipe,526, Boa Vista, Recife-PE**

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 **Coefficiente 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.

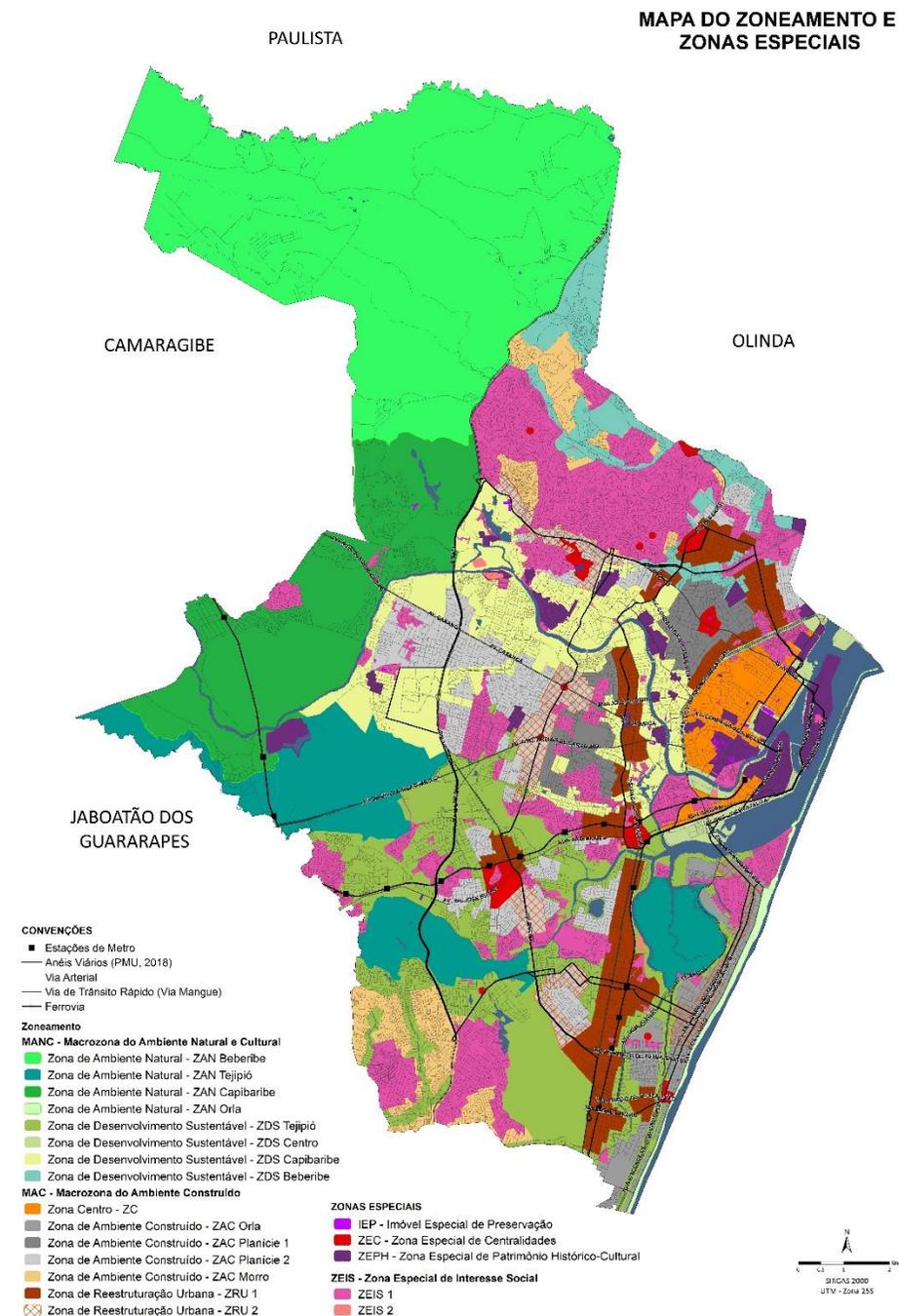
DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DAS LEIS DE PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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 Tejió	N.A.	1	1
	ZAN Beberibe	N.A.	1	1
	ZAN Capibaribe	N.A.	1	1
	ZDS Tejió	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



MACROZONEAMENTO

MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL (MANC)

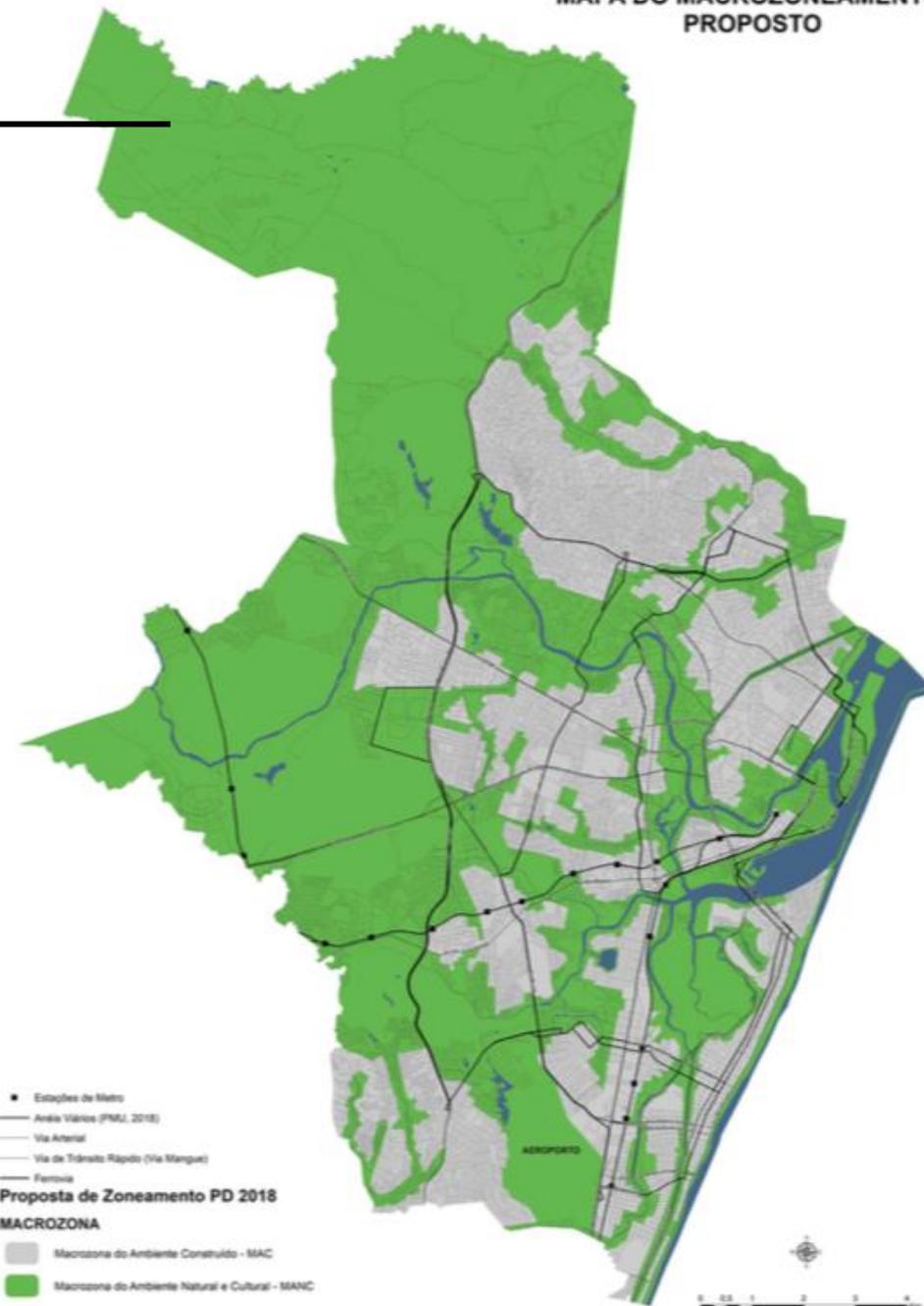
Compreende áreas caracterizadas pela **presença de maciços vegetais preservados, cursos d'água e elementos do patrimônio cultural.**

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.



MACROZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (MAC)

DIRETRIZES

I – **estabelecer parâmetros diferenciados** de desenvolvimento urbano de acordo com as condicionantes urbanísticas, ambientais e sociais.

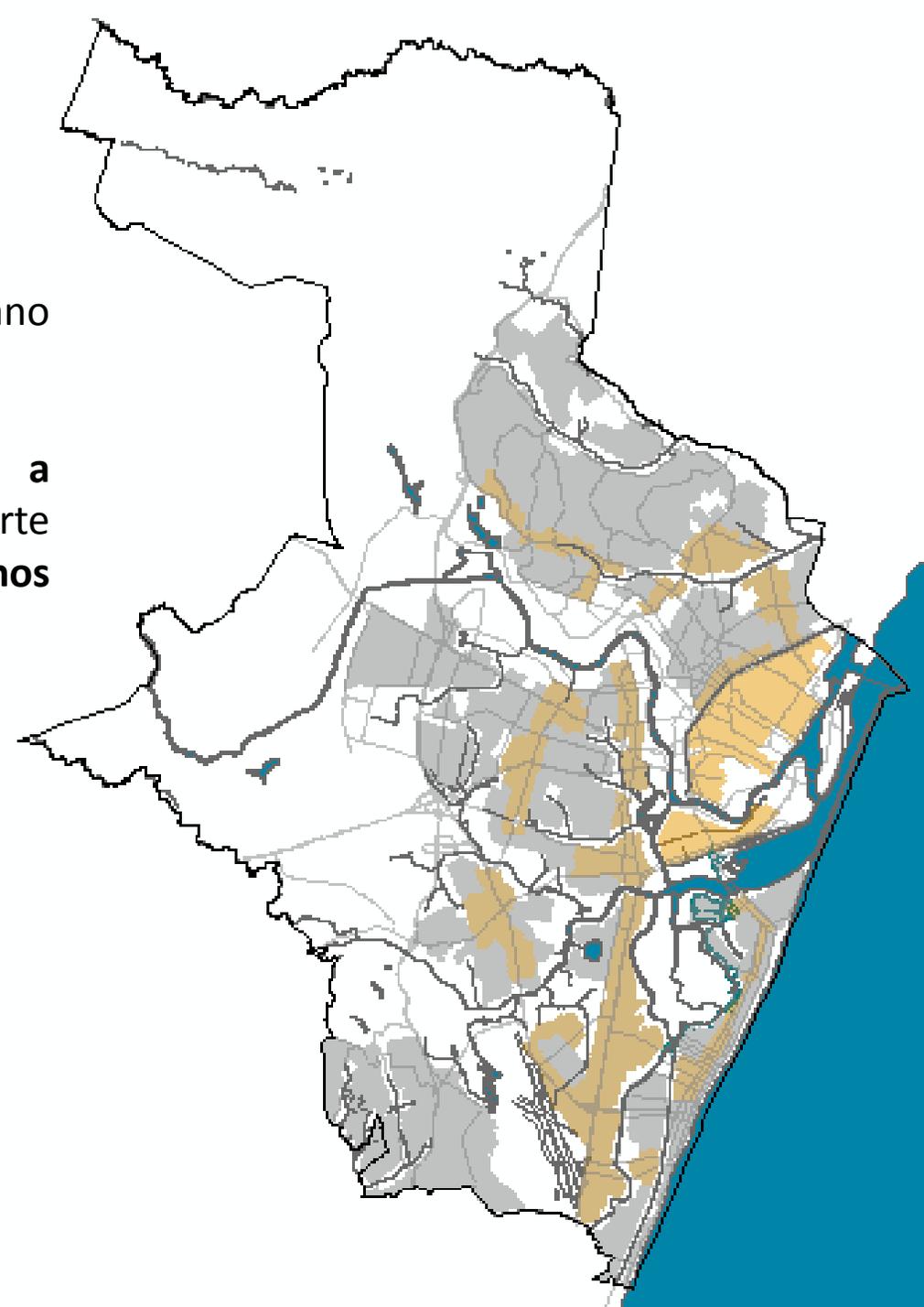
II – **estabelecer áreas de adensamento de acordo com a disponibilidade de infraestrutura** instalada e a capacidade de suporte da mobilidade e do saneamento ambiental, **dos equipamentos urbanos e serviços** e das diretrizes de preservação do patrimônio cultural.

ZONAS

ZONA CENTRO (ZC)

ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA (ZRU)

ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO (ZAC).



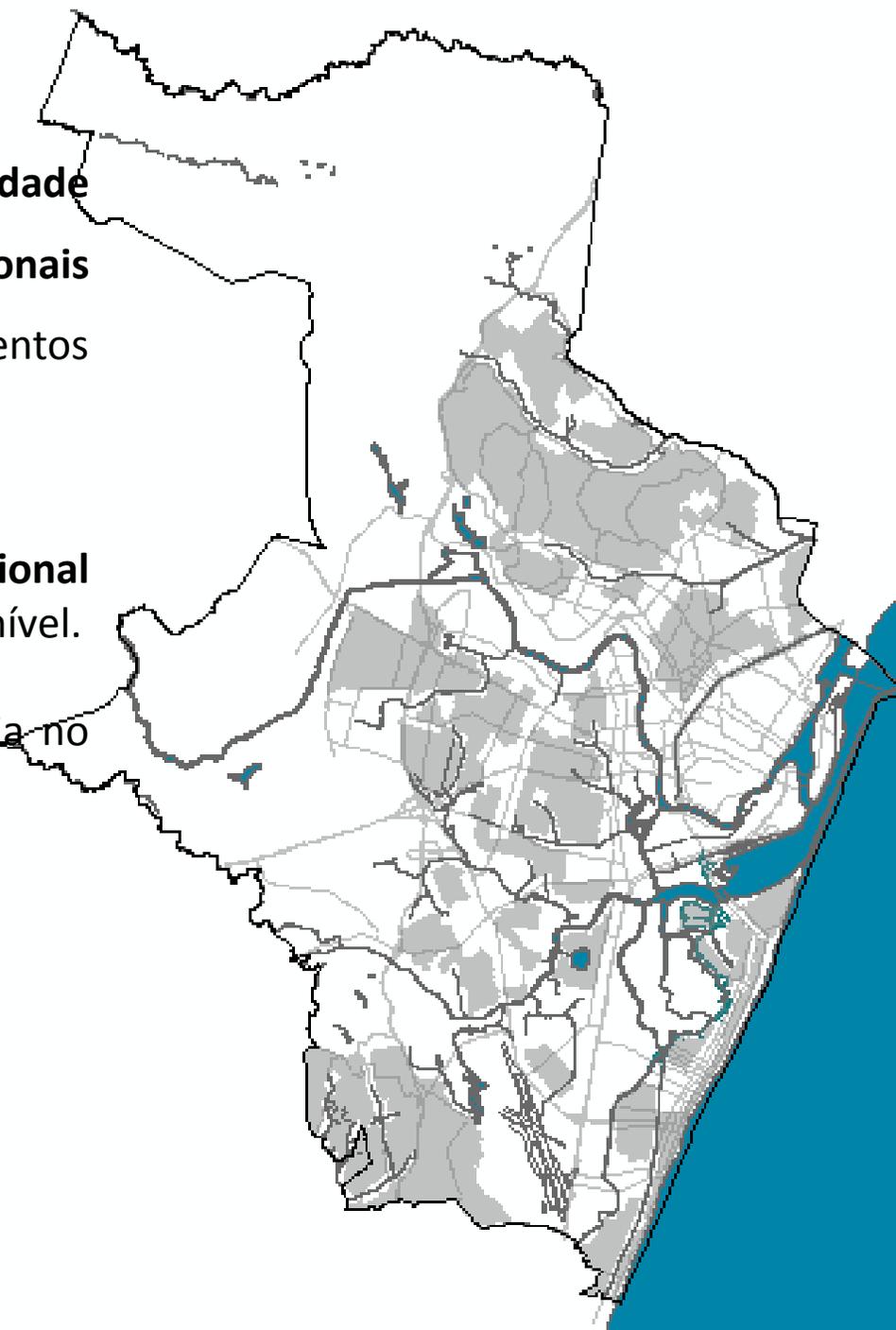
ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO (ZAC)

Corresponde às áreas de planície, orla e de morros com diversidade morfológica, diferentes usos, densidades construtivas e populacionais e assimetrias em relação às infraestruturas instaladas e equipamentos públicos.

DIRETRIZES

I – promover novos padrões de adensamento construtivo e populacional em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível.

III – planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo.



ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO (ZAC)

ZAC MORROS

Áreas com restrições ao adensamento construtivo e populacional

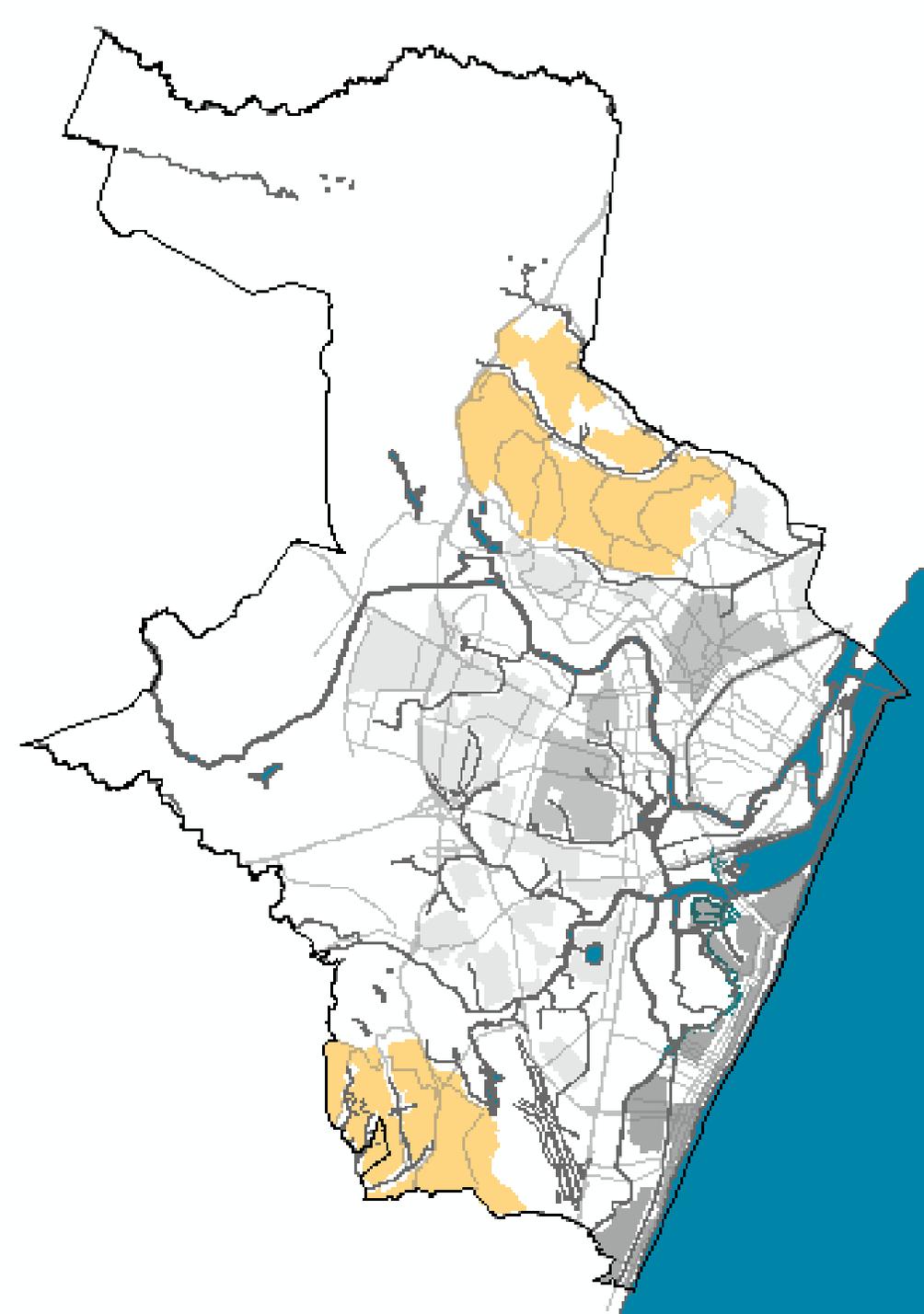


ZAC – MORROS

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Parâmetros condizentes com a forte incidência de ZEIS.

Considerar disposições para construção em terrenos com declividade.



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

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.

OBJETIVO

Reconhecer o direito à cidade das comunidades instaladas e priorizar investimentos na garantia das condições de habitabilidade dos moradores.

DIVIDEM-SE EM:

ZEIS 1 – Assentamentos consolidados para urbanização e regularização fundiária.

ZEIS 2 – Áreas de previsão e conjuntos habitacionais de interesse social.

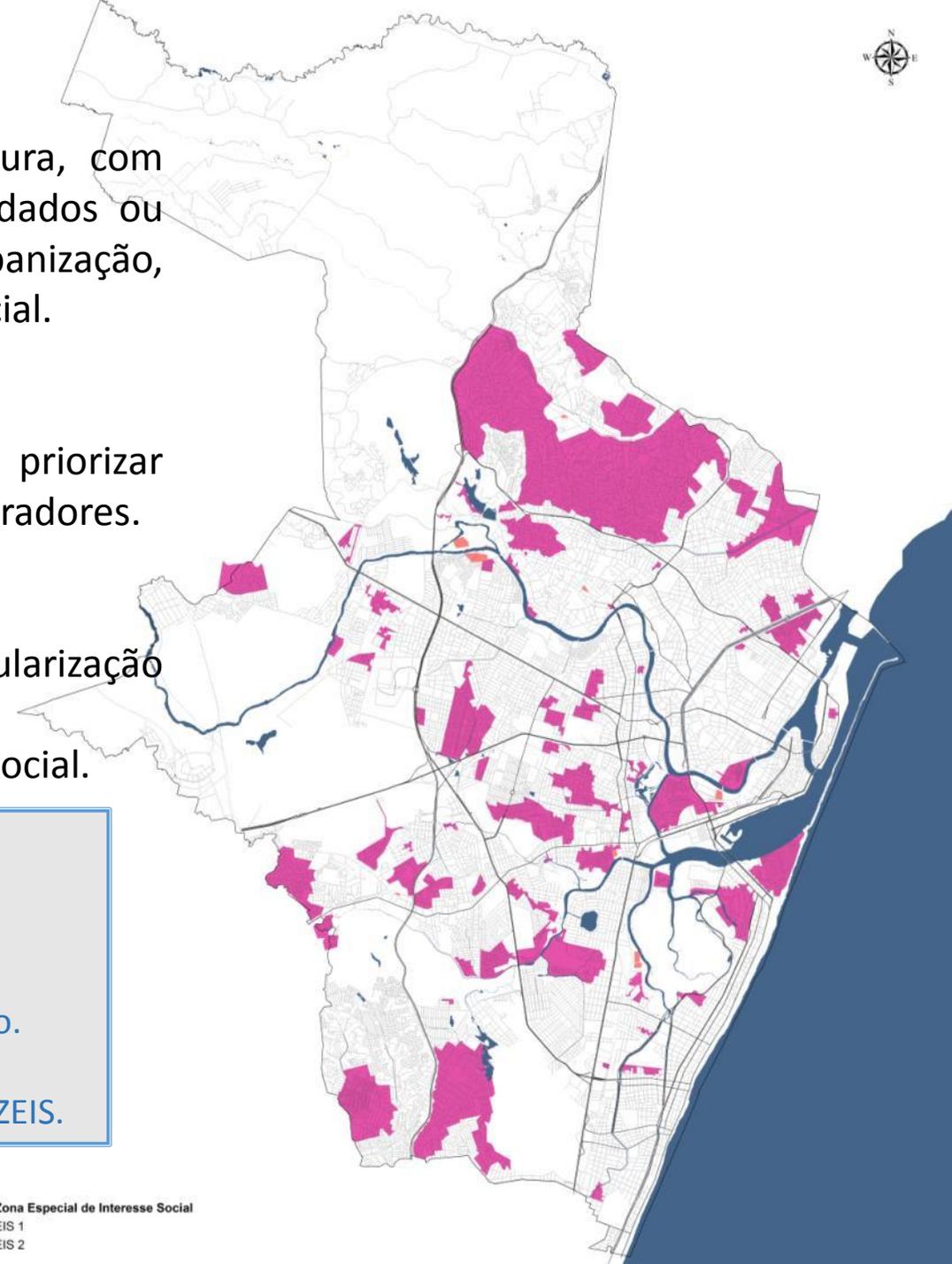
INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Considerar as definições gerais trazidas pelo PD

Dispor condicionantes gerais referentes as características de planície e de morro.

Detalhamento nos Planos de Urbanização e Regularização específicos de cada ZEIS.

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
ZEIS 1
ZEIS 2



SETORIZAÇÃO PROPOSTA

1. ZAC MORRO

- SETOR ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO MORRO
- ZEIS IBURA JORDÃO
- ZEIS ALTO DA JAQUEIRA
- ZEIS UR-5/ TRÊS CARNEIROS

CONVENÇÕES

- Estações de Metro
- Anéis Viários (PMU, 2018)
- Via Arterial
- Via de Trânsito Rápido (Via Mangue)
- Ferrovia

SETORES LPUOS

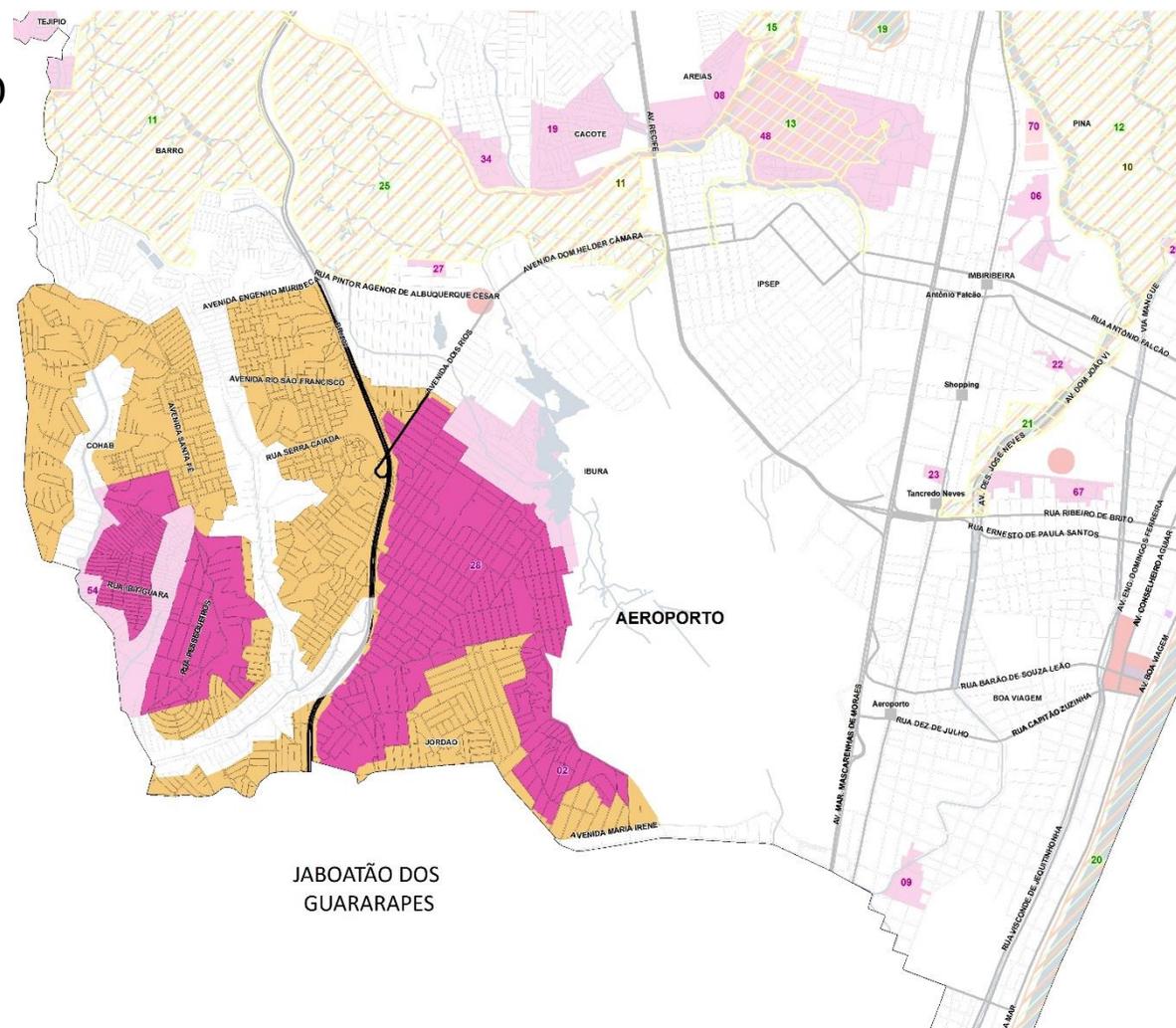
Setores LPUOS

MAC - Macrozona do Ambiente Construído

Setor ZAC Morro

ZONAS ESPECIAIS

- ZEC - Zona Especial de Centralidades
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
 - ZEIS 1
 - ZEIS 2
- ZEPP - Zona Especial de Preservação do Patrimônio Cultural
 - SPR - Setor de Preservação Rigorosa
 - SPA - Setor de Preservação da Ambiência
 - IEP - Imóvel Especial de Preservação
- Unidades Protegidas (SMUP, 2014)
- Projetos Especiais (PD 2018)



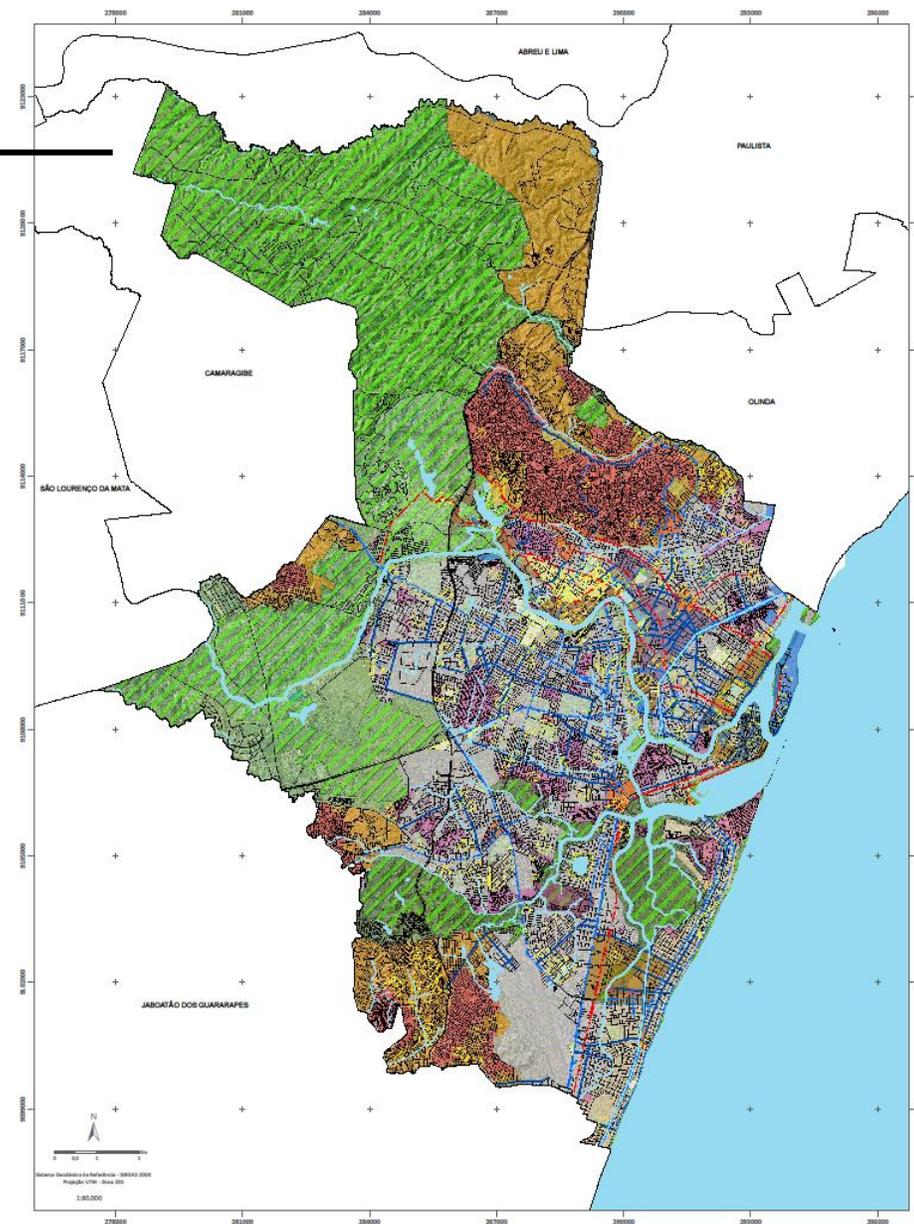
PARÂMETROS ATUAIS

- **ZAC RESTRITA**

COEFICIENTE MÁXIMO: 2,0
SOLO NATURAL: 20%
GABARITO: N/A
LOTE MÁXIMO: 62.500m²

- **ZEIS 1**

SOLO NATURAL: 20%
LOTE MÁXIMO: 250m²



PARÂMETROS

PARCELAMENTO

ZAC MORRO

- QUADRA MÁXIMA: 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			básico (m)	máximo (m)	FRONTAL (8)		LATERAL E FUNDOS (9)	
							≤ 24 metros	> 24 metros	Afi (10)	Af (4)		
ZAC MORRO	Setor ZAC Morro	0,1	1	1,5	N/A	0,5	15	N/A	5m	N/A	3m	Afi+(n-4)*0,25
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

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)

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
ZAC MORRO	Setor ZAC Morro	N/A	obrigatório (d)	N/A	N/A	N/A	N/A
ZEIS 1		CONFORME PREZEIS					
ZEIS 2		facultativa	obrigatória	obrigatória	facultativa (c) (g)	N/A	obrigatória

(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.

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) - ZONEAMENTO

1. TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA) - ZONEAMENTO

MACRO-ZONAS	ZONA	SETORIZAÇÃO	ESTRATÉGIA	T<500m ² HAB. UNIFAMILIAR		T<500m ²		500m ² ≤T<2000m ²		T>2000m ²	
				TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)
	ZAC MORRO	Setor ZAC Morro	PROTEÇÃO	N/A	30	50	30	60	40	60	50

2. TABELA DE EQUIVALÊNCIA

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

TEMAS PARA DEBATE NAS SALAS

SETORIZAÇÃO

OCUPAÇÃO DO SOLO

USO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

www.planodiretordorecife.com.br

www.planodiretor.recife.pe.gov.br

icps@recife.pe.gov.br

