

OFICINA TERRITORIAL

ZAC MORRO (NORTE) E ZDS BEBERIBE

20/08/2019

O PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT) - COMPROMISSOS



Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Transferência do Direito de Construir (TDC)

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)

Revisão

ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO COLETIVA



OFICINAS TERRITORIAIS



- 4. 21/08/2019 LOCAL: Escola de Referência em
 Ensino Médio Nóbrega Estrada de Belém,257
 Encruzilhada, Recife-PE
- 5. 22/08/2019 LOCAL: Escola Municipal Oswaldo de Lima Filho Av. Domingos Ferreira, 1040 Boa Viagem, Recife- PE
- 6. 27/08/2019 LOCAL: Escola de Formação de Educadores do Recife Professor Paulo Freire Rua Real da Torre, 299, Madalena, Recife-PE
- 7. 28/08/2019 LOCAL: Colégio EquipeRua Demóstenes Olinda, 121 Torre, Recife PE
- 8. 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 (1997) E A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS/1996) PRECISAM SER REVISADAS?

- **OBJETIVO** de conferir plena eficácia aos instrumentos urbanísticos estabelecidos no Estatuto da Cidade e previstos no Plano Diretor;
- **REGULAMENTAR DISPOSIÇÕES DO PLANO DIRETOR**, fixando os usos e formas de construção adequados para cada área da cidade.

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)

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.

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

- setorização do território de acordo com os objetivos e diretrizes apontados nas zonas do Plano Diretor
- estabelecimento de parâmetros de ocupação do lote:
 - afastamentos, gabarito, coeficiente de aproveitamento;
 - fruição pública, fachada ativa;
 - > taxa de permeabilidade;
 - condições para o parcelamento, remembramento e desmembramento, entre outros.

PLANO DIRETOR | LPUOS

PERGUNTA-SE:

- Quais usos devem ser incentivados ou desincentivados 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

MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL (MANC)

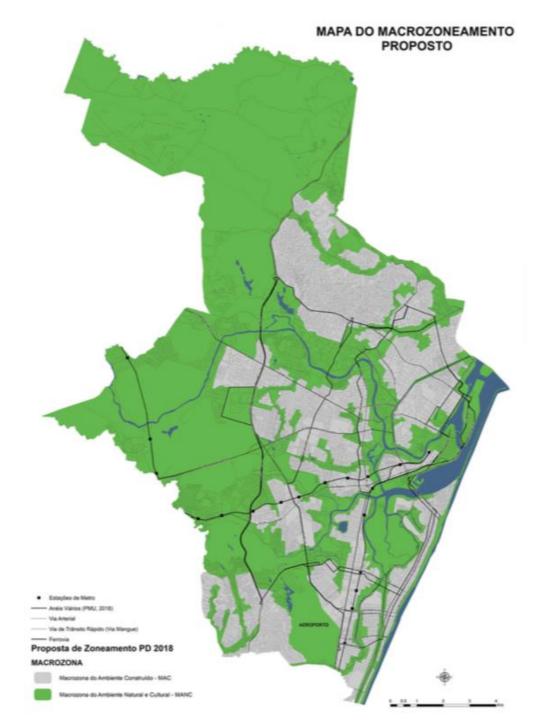
Compreende áreas caracterizadas pela presença de maciços vegetais preservados, cursos d'água e elementos do patrimônio cultural.

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.



PLANO DIRETOR 2018 - ZONEAMENTO

ZONEAMENTO

MANC - Macrozona do Ambiente Natural e Cultural

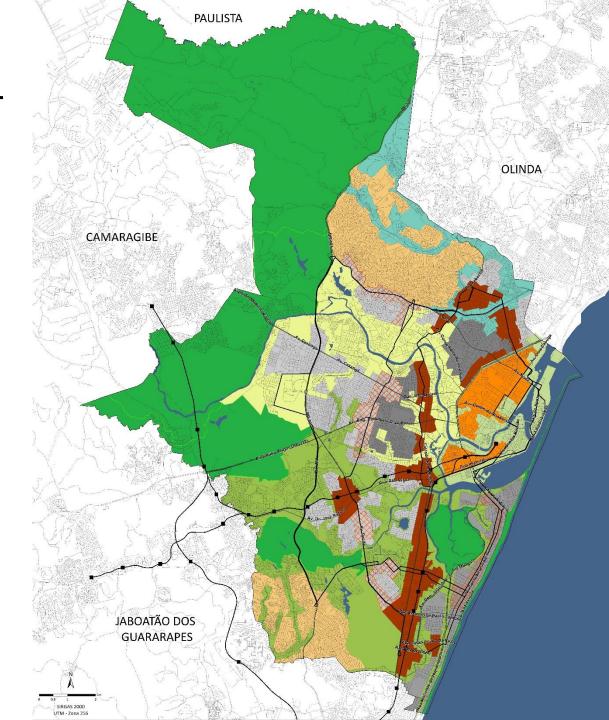
- Zona de Ambiente Natural ZAN
- Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Tejipió
- Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Centro
- Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Capibaribe
- Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Beberibe

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

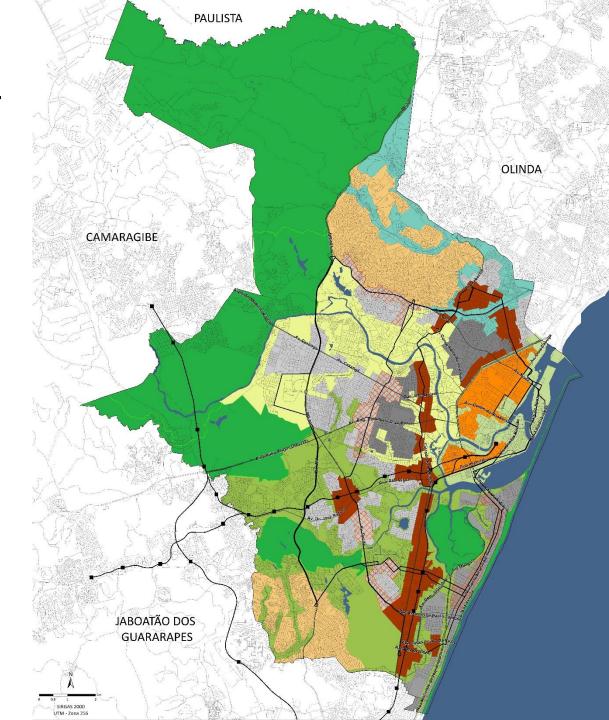
CONVENÇÕES

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



PLANO DIRETOR 2018 - ZONEAMENTO

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



MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL (MANC)

DIRETRIZES

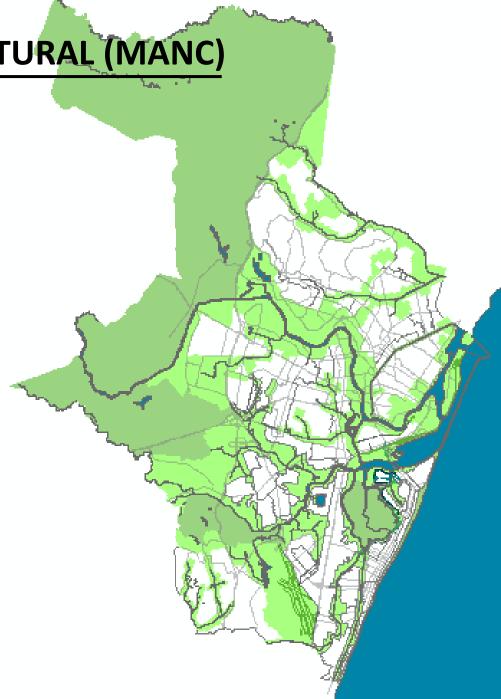
I – articular os corpos hídricos, os remanescentes de mata atlântica e seus sistemas associados e o patrimônio cultural edificado.

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 DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ZDS),

Corresponde ao território de influência da rede hídrica principal e secundária que penetra no espaço urbano do Recife.

Tem como objetivo articular os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente por meio dos corpos hídricos principais e secundários que cortam o Recife, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d'água, e articular uma rede de mobilidade ativa sustentável.

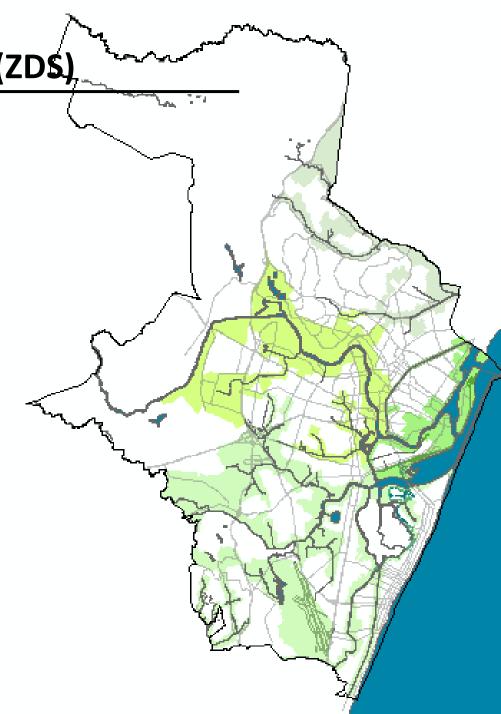
SUBDIVISÕES

ZDS Beberibe

ZDS Capibaribe

ZDS Tejipió

ZDS Centro



ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ZDS)

DIRETRIZES

I – estimular e potencializar a relação entre o sítio natural e os valores
 materiais e imateriais expressos na identidade de Recife.

II – estimular padrões sustentáveis de ocupação compatíveis com a presença de patrimônio cultural, infraestrutura instalada, equipamentos e serviços.

III – permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfotipológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados.

IV — **permitir o adensamento associado a padrões** construtivos que estabeleçam **maior relação entre os espaços públicos e privados**.

V – recuperar áreas degradadas, **implantar corredores ecológicos urbanos e arborização no sistema viário** urbano de modo a integrar espaços verdes.

VI – **proteger os** elementos já construídos e reconhecidos como **marcos na paisagem.**



ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ZDS)

DIRETRIZES

VII — promover a revitalização dos corpos hídricos, requalificação de calçadas, arborização, ciclofaixas e ciclovias associadas à rede hídrico-ambiental estruturadora do território, de modo a caracterizá-la como zona de baixo carbono e contribuir para qualificação do Recife como Cidade Parque.

VIII – conservar áreas permeáveis a partir da adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática.

IX – estimular a adoção do Selo de Certificação Ambiental.

XI – estimular e **proteger as comunidades tradicionais** presentes em seu território e seus modos de fazer.

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Considerar as diferenças de ocupação e paisagem pretendidas para a retomada da relação com as bordas d'água (relação com o Projeto Parque Capibaribe e o Plano de Drenagem)

Parâmetros para **permeabilidade e condicionantes ambientais condizentes com as bacias** (drenagem no Tejipió e Beberibe) e a revisão/incorporação da legislação incidente (**12 bairros e SSA 2** no Capibaribe).

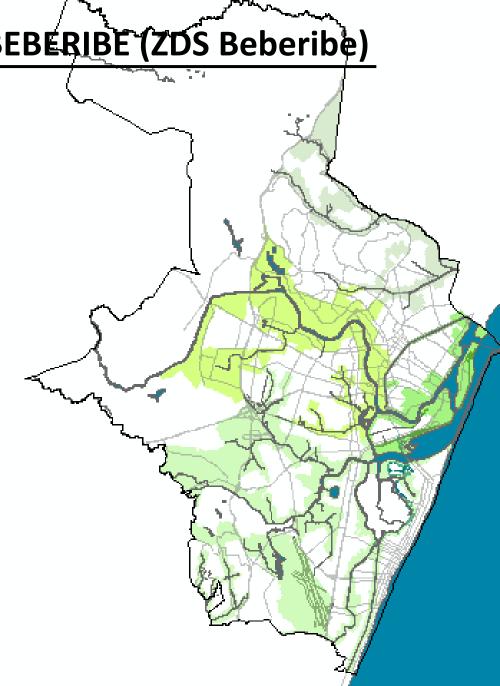
Incorporar indicativos do **Plano de Desenvolvimento Urbano de Baixo Carbono.**

ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL BEBERIBE (ZDS Beberibe)

Corresponde ao **território de influência da rede hídrica do Rio Beberibe** que penetra no espaço urbano do Recife pelos morros da porção norte do Município.

Tem como objetivo a regularização urbanística e fundiária da área para **manutenção** de baixo/médio adensamento populacional e construtivo.

ZDS – BEBERIBE

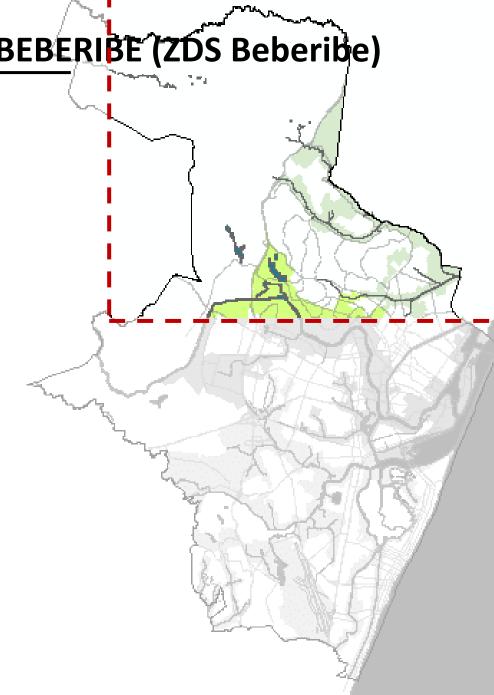


ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL BEBERIBE (ZDS Beberibe)

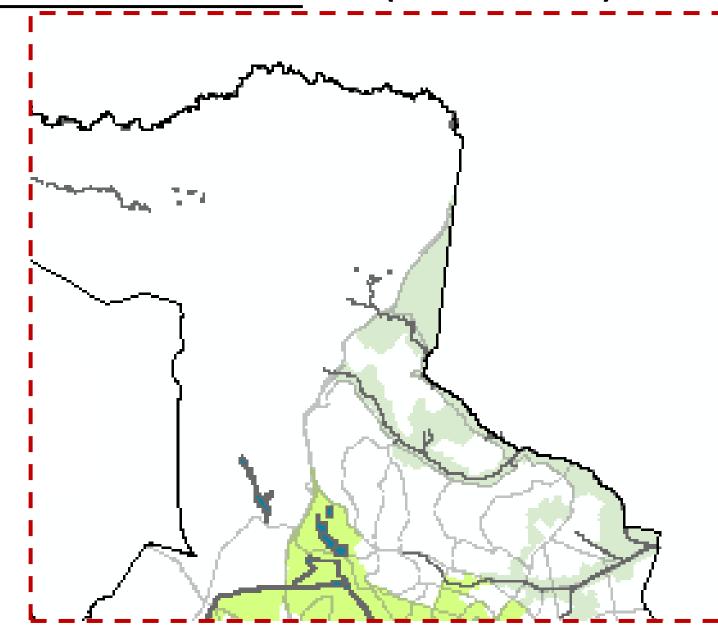
Corresponde ao **território de influência da rede hídrica do Rio Beberibe** que penetra no espaço urbano do Recife pelos morros da porção norte do Município.

Tem como objetivo a regularização urbanística e fundiária da área para **manutenção** de baixo/médio adensamento populacional e construtivo.

ZDS – BEBERIBE



ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL BEBERIBE (ZDS Beberibe)



ZDS – BEBERIBE

MACROZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (MAG)

DIRETRIZES

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

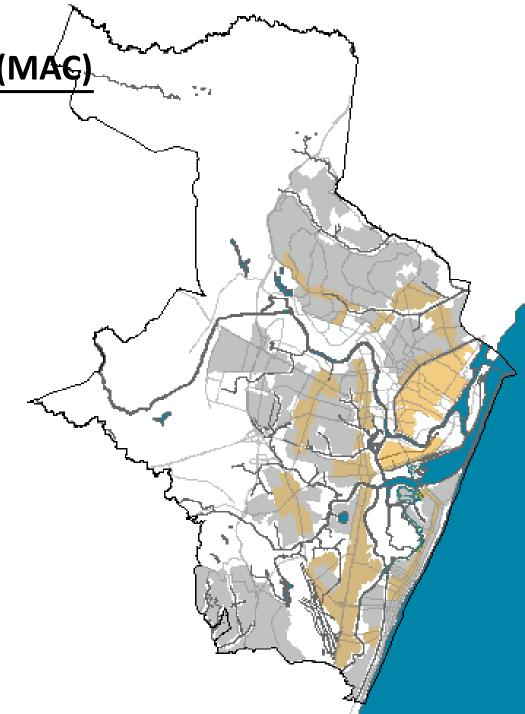
II — estabelecer áreas de adensamento de acordo com a disponibilidade de infraestrutura instalada e a capacidade de suporte da mobilidade e do saneamento ambiental, dos equipamentos urbanos e serviços e das diretrizes de preservação do patrimônio cultural.

ZONAS

ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO (ZAC)

ZONA CENTRO (ZC)

ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA (ZRU)



ZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO (ZAC)

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

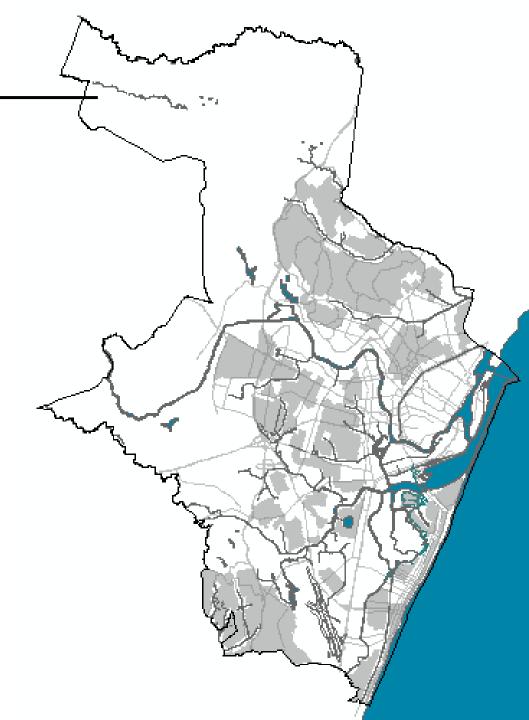
DIRETRIZES

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 MORRO (ZAE Morro)

Áreas com restrições ao adensamento construtivo e populacional

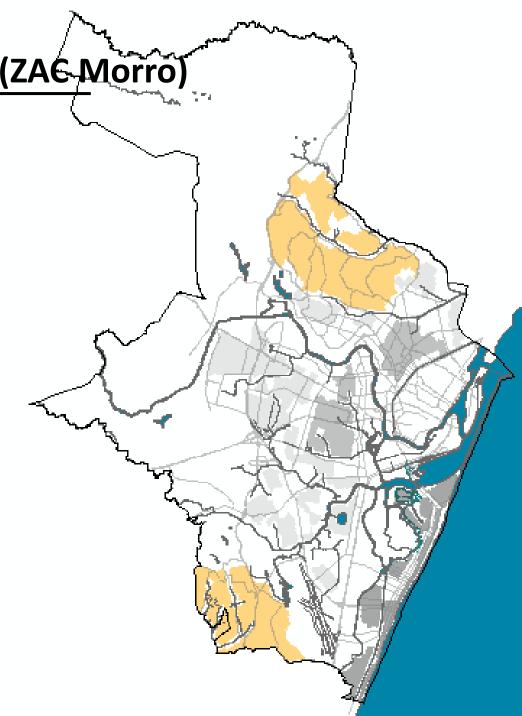


ZAC – MORROS

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Parâmetros condizentes com a forte incidência de ZEIS.

Considerar disposições para construção em terrenos com declividade.



ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO MORRO (ZAE Morro)

Áreas com restrições ao adensamento construtivo e populacional

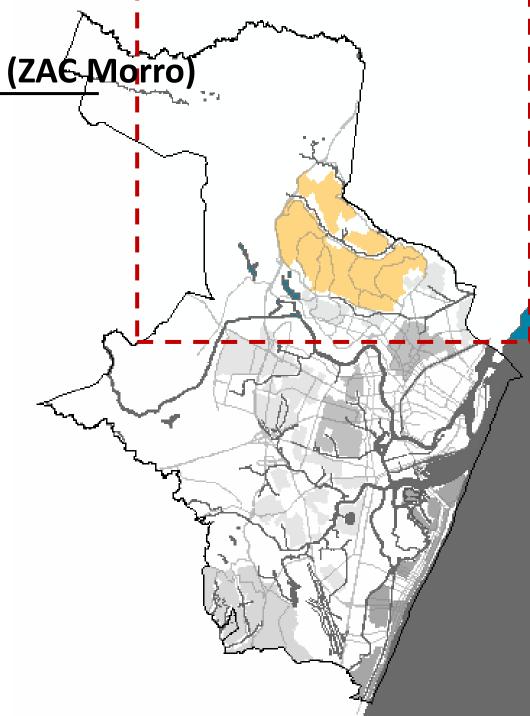


ZAC – MORROS

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Parâmetros condizentes com a forte incidência de ZEIS.

Considerar disposições para construção em terrenos com declividade.



ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO MORRO (ZAC Morro)

Áreas com restrições ao adensamento construtivo e populacional

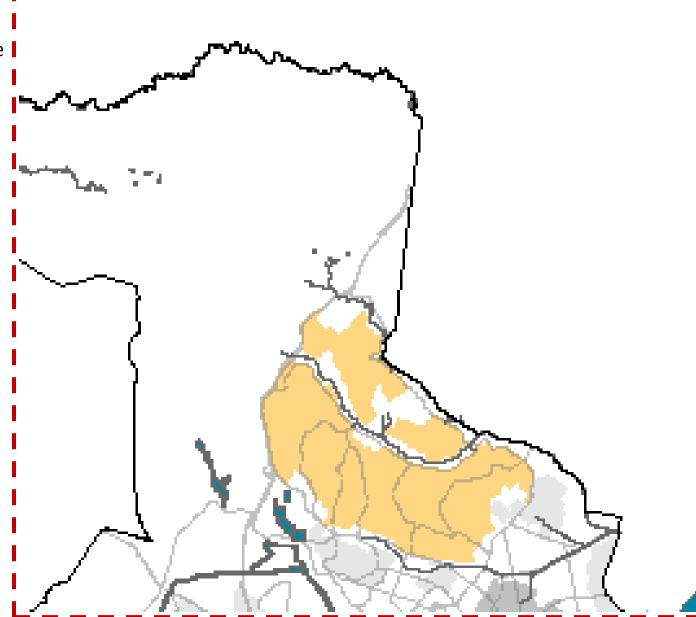


ZAC – MORROS

INDICATIVOS PARA SETORES E PARÂMETROS

Parâmetros condizentes com a forte incidência de ZEIS.

Considerar disposições para construção em terrenos com declividade.



ZONEAMENTO PROPOSTO (2018)

- 1. ZAC MORRO
- 2. ZDS BEBERIBE

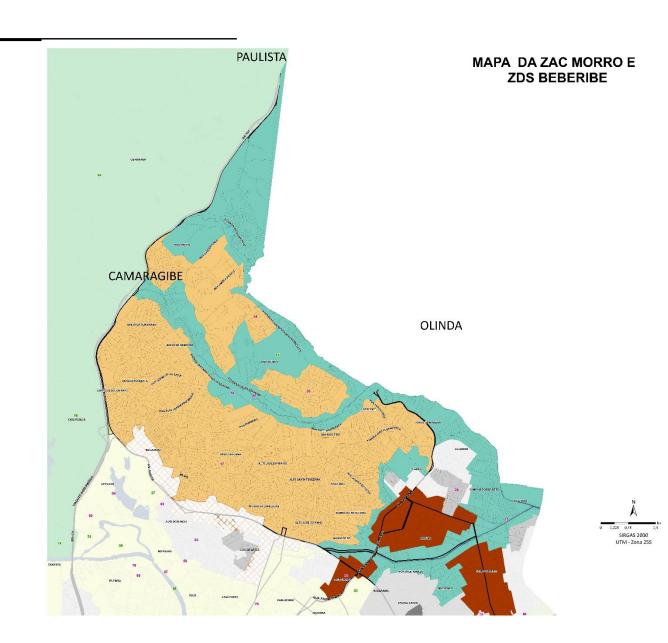
ZONEAMENTO

MANC - Macrozona do Ambiente Natural e Cultural

- Zona de Ambiente Natural ZAN
- Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Beberibe

MAC - Macrozona do Ambiente Construído

- Zona de Ambiente Construído ZAC Morro
- Zona de Reestruturação Urbana ZRU 1



SETORIZAÇÃO PROPOSTA

1. ZAC MORRO

- SETOR ZONA DE AMBIENTE CONSTRUÍDO MORRO
- ZEIS DOIS UNIDOS
- ZEIS LINHA DO TIRO
- ZEIS CASA AMARELA

2. ZDS BEBERIBE

- ZDS BEBERIBE SETOR A (borda d'água)
- ZDS BEBERIBE SETOR B (entre ZRUs)
- ZEIS CASA AMARELA
- ZEIS DOIS UNIDOS
- ZEIS CAMPO GRANDE
- ZEIS VILA INDEPENDÊNCIA

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

MANC - Macrozona do Ambiente Natural e Cultural

ZDS Beberibe Setor A

ZDS Beberibe Setor B

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

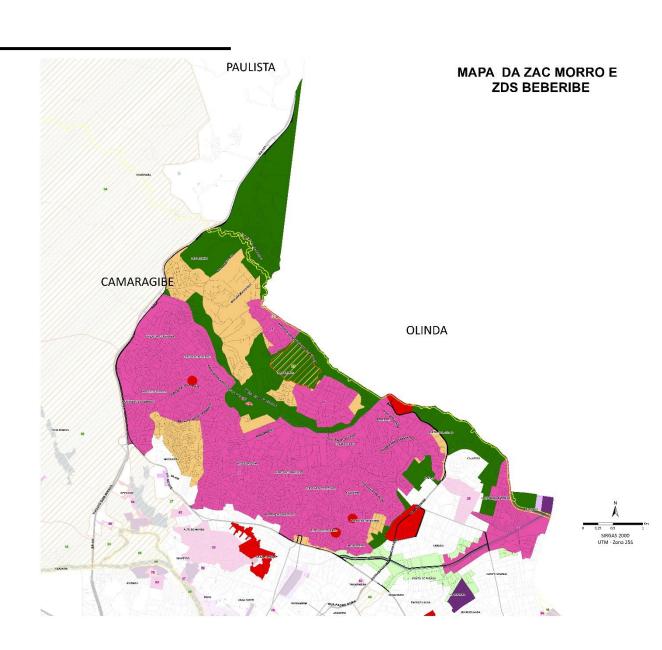
SPA - Setor de Preservação da Ambiência

IEP - Imóvel Especial de Preservação

Unidades Protegidas (SMUP, 2014)

Projetos Especiais (PD 2018)

......



PARÂMETROS ATUAIS

• ZAN BEBERIBE

COEFICIENTE MÁXIMO: 1,5
SOLO NATURAL: 50%

GABARITO: N/A (EXCETO NA UCN)

ZAC RESTRITA

COEFICIENTE MÁXIMO: 2

SOLO NATURAL: 20%

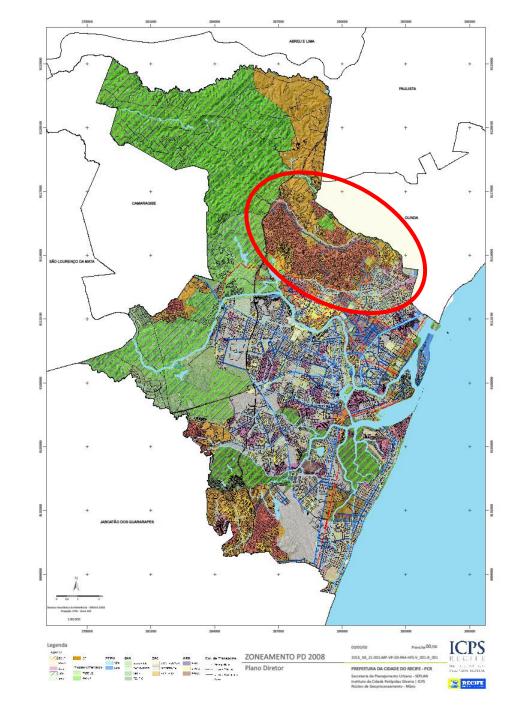
GABARITO: N/A (EXCETO NA UCN)

LOTE MÁXIMO: 62.500m²

• **ZEIS 1**

SOLO NATURAL: 20%

LOTE MÁXIMO: 250m²



PARÂMETROS QUE INCENTIVAM PROTEÇÃO

PARÂMETROS PROPOSTOS

PARCELAMENTO

ZAC MORRO/ZDS BEBERIBE

• QUADRA MÁXIMA: 30.000m²

• LOTE MÍNIMO: 250m²

• EXCETO ÁREA DE INTERESSE SOCIAL: 125m²

ZRU

ZEC

ZONA Centro

ZAC Orla

ZAC Planície 1

ZAC Planície 2

ZAC Morro

ZDS Capibaribe

ZDS Tejipó

ZDS Beberibe

ZDS Centro

ZEIS

ZEPH

ZAN

PARÂMETROS QUE INCENTIVAM ADENSAMENTO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE (EXCETO CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)

	SETORIZAÇÃO	PARÂMETROS BÁSICOS											
		CONTROLE DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL					CONTROLE DA VOLUMETRIA						
ZONA		Coeficiente de					0.4.D.4.D.(T.0.0.(0.)		AFASTAMENTOS MÍNIMOS (6) (7)				
ZONA	SETORIZAÇÃO	Aproveit		(CA)	COTA- PARTE	LIMITADOR DE ÁREAS COMUNS	(4) (5)	GABARITOS (3) 4) (5)		FRONTAL (8)		LATERAL E FUNDOS (9)	
		mínimo	básico	máximo	(1)	(2)	básico (m)	máximo (m)	≤ 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	Afı+(n-4)*0,25	
ZDC DEDEDIDE	ZDS Beber. Setor A	0.1		N/A 0.5	15	N/A	F	N/A	2	A5./- 4)+0.05			
ZDS BEBERIBE	ZDS Beber. Setor B	0,1	'	1,5	N/A	0,5	48	57	5m	7m	3m	Afi+(n-4)*0,25	
ZEIS 1		0,3 1 2 N/A 0,5		0,5	7 (e)	N/A	CONFORME PREZEIS			EZEIS			
ZEIS 2		0,5	1	4	N/A	0,5	15	N/A	5m	N/A	3m	Afı+(n-4)*0,25	

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

		CONDICIONANTES DE OCUPAÇÃO INCENTIVOS URBANÍS' PÚBLICO)		COS (MELHORIA DA INTERFACE COM O ESPAÇO				
ZONA	SETORIZAÇÃO	FRUIÇÃO DA BORDA	'ÁGUA (11) CALÇADA (PERMUTA) VISUAL (13)		FACHADA ATIVA (14) OU TÉRREO VISITÁVEL (15)	TÉRREO VISITÁVEL (15) (g)	FRUIÇÃO PÚBLICA (16)	
		DAGGA (11)	(12)	VISUAL (13)	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	
700 05050105	ZDS Beber. Setor A	for a collection	obrigatório (d)	- balance follo	facultativo (c) (g)	N/A	N/A	
ZDS BEBERIBE	ZDS Beber. Setor B	facultativa	obrigatória obrigatória		condição Gab. Máx. (c) (g)	condição Gab. Máx.	obrigatória	
ZEIS 1			•	CONFORM	E 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 beneficio 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 beneficio 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-		W14000000000000000000000000000000000000		T<500m² HAB. UNIFAMILIAR		T<500m²		500m²≤T<2000m²		T>2000m²	
ZONAS	ZONA	SETORIZAÇÃO	ESTRATÉGIA	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)	TCA (%)	TSN Mín. (%)
MANIC	700 05050105	ZDS Beber. Setor A	Proteção		30	50	30	60	40	60	50
MANC	ZDS BEBERIBE	ZDS Beber. Setor B	Qualificação / Proteção	N/A	25	40	20	50	25	50	30
MAC	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		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	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

www.planodiretor.dorecife.com.br www.planodiretor.recife.pe.gov.br icps@recife.pe.gov.br

