



ZECP

PROJETO DE LEI

ANTECEDENTES

Lei n. 16.176/1996 (LUOS) – definiu a ZECF, cujos potenciais construtivos chegam até o coeficiente 7,0. Nas outras áreas da cidade, o potencial máximo era 4,0.

Lei n. 17.489/2008 – modificou a LUOS, ampliando o perímetro da ZECF e alterando os coeficientes desta zona para a área do atual quadrilátero, onde eles chegam a 5,5.

Lei n. 17.511/2008 (Plano Diretor) - Convalidou os coeficientes da Lei 17.489/2008, alterando a forma de cálculo para considerar apenas a área de construção privativa.

- ZECF – 1996
- ZECF – 2008
- ZEDE CP
- Quadrilátero



CONSEQUÊNCIAS PARA O TERRITÓRIO

QUADRILÁTERO

- ✓ **Impacto na paisagem devido ao novo padrão de verticalização**, principalmente nas áreas próximas à Rua da Aurora e Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar.
- ✓ Aumento expressivo do **adensamento populacional sem as necessárias contrapartidas em infraestrutura**, em especial a de mobilidade.

Incremento a partir dos novos empreendimentos **aprovados e em construção**:

	Nº de Torres	Gabarito (nº pav.)	Nº de UH	População estimada
Em construção	4	32 a 36	876	2.452*
Aprovados	10	13 a 35	1.201	3.362*
Total	14	13 a 36	2.077	5.816*

*2,80 habitantes/domicílio



MEDIDAS ADOTADAS

CONGELAMENTO

Edição do Decreto n. 28.841/2015, prorrogado pelo Decreto n. 30.034/2016 – **suspensão das análises de projetos** no SRC1 e SPM da ZERP a partir de 1000m² e parcelamentos do solo, com o objetivo de **resguardar a área** até a conclusão de estudos para revisão parâmetros compatíveis com a infraestrutura existente.

ESTUDOS

- **Plano Centro Cidadão** - Convênio de cooperação com a UNICAP – diagnóstico e diretrizes para o centro expandido continental; desenho urbano para o entorno da UNICAP.
- **Estudos para o Quadrilátero de Santo Amaro** – ICPS
- **Plano Santo Amaro Norte** – ICPS

Os decretos de suspensão de análise perderam efeito em 31/12/2017.

LEGISLAÇÃO VIGENTE | EMPREENDIMENTOS RECENTES | QUADRILÁTERO

Empreendimento	Emp.	Endereço	Nº Torres	Gab. (pvtos)	Área total Construção (m²)	Área Lote (m²)	CA	UH	Hab (*)	Hab/ha
CONCLUÍDOS										
Cais da Aurora	CONIC	R. da Aurora, 1295	1	36	18.391,98	3.373,81	5,45	66	185	356
Jardins da Aurora	MD	R. da Aurora, 1531	2	48	53.873,88	5.825,19	9,25	168	470	525
EM CONSTRUÇÃO										
Arcos da Aurora	PE Const.	R. da Aurora, 1301	1	40	19.197,87	3.691,86	5,20	108	302	532
Aurora Trend	MD	Rua Dois de Julho, 251	3	37	78.679,33	9.966,18	7,89	768	2150	1.403
APROVADOS										
Aurora II	PE Const.	R. da Aurora, 1485	2	40	45.062,28	5.889,89	7,65	210	588	649
Torres Cabugá	MD	Av. Cruz Cabugá, 315	2	40	42.118,83	5.433,80	7,75	350	980	1.172
Torres Veiga	MD	Rua Veiga, 254	2	16	9.590,46	1.612,14	5,95	104	291	1.174
Aurora III	PE Const.	R. da Aurora, 1443	1	40	17.027,50	3.150,24	5,41	70	196	404
JCPM	JCPM	Pça Gal C. Pinto, S/N	3	20	42.032,92	7.743,25	5,43	283	792	665
Araripina Lote B	CONIC	Rua Araripina, 331	1	28	14.888,52	2.368,35	6,29	184	515	1.414

Observações:

Edificações em destaque **Gabarito + Área total Construção (m²)**

Processos aprovados “pós-descongelamento”

(*) Estimado, considerando o número médio de habitantes = 2,8 hab/UH

Edificações: CADIMO/PCR; SPPU/PCR;

Projetos aprovados e em andamento: SEMOC/PCR;

170.720,51m²

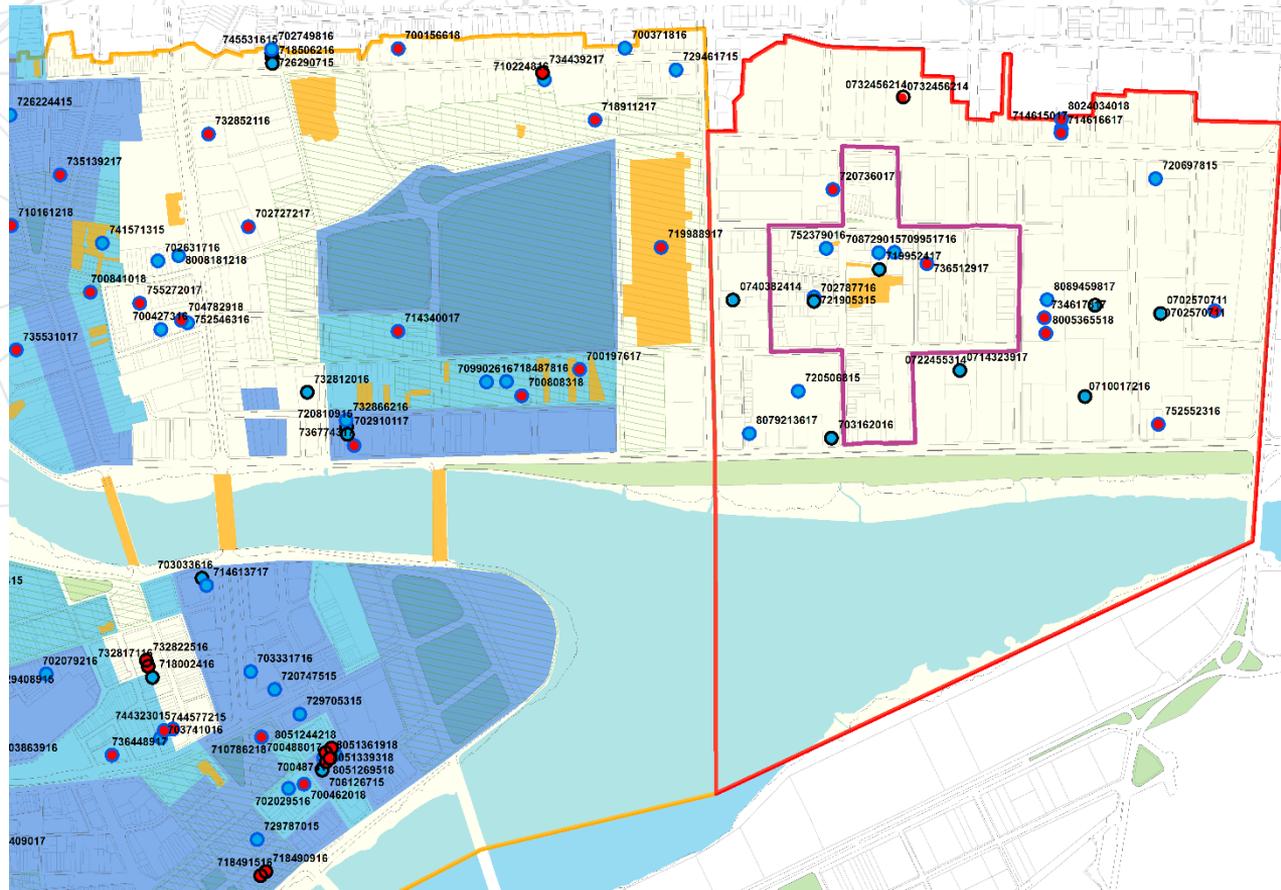
Estoque aprovado
não construído

834 Hab/ha

Densidade média
empreendimentos

MAPEAMENTO DE PROCESSOS NA ZECP

-  Processo de alvará de construção em tramitação
 -  Processo de aprovação de projeto em tramitação
 -  Processo de alvará de construção deferido
 -  Processo de aprovação de projeto deferido
-
-  ZECP
 -  ZECP SPM
 -  ZECP SCC
 -  ZECP SCR1
-
-  IEP
 -  SSA 2
 -  ZEPH SPA
 -  ZEPH SPR

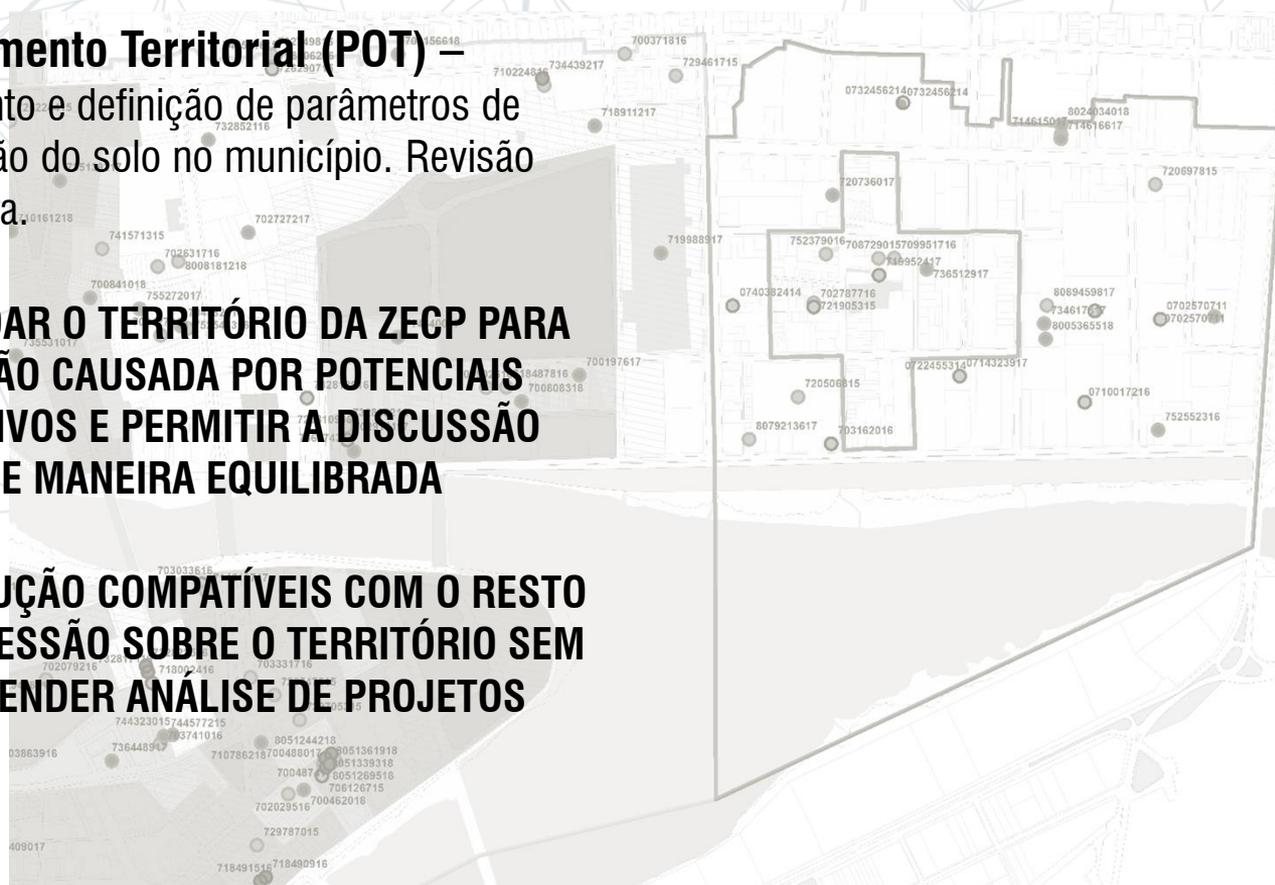


CONTEXTO ATUAL

2018 – Plano de Ordenamento Territorial (POT) – discussão sobre o zoneamento e definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo no município. Revisão geral da legislação urbanística.

É NECESSÁRIO RESGUARDAR O TERRITÓRIO DA ZEP PARA IMPEDIR A ESPECULAÇÃO CAUSADA POR POTENCIAIS CONSTRUTIVOS EXCESSIVOS E PERMITIR A DISCUSSÃO SOBRE A CIDADE DE MANEIRA EQUILIBRADA

COEFICIENTES DE CONSTRUÇÃO COMPATÍVEIS COM O RESTO DA CIDADE REDUZEM A PRESSÃO SOBRE O TERRITÓRIO SEM NECESSIDADE DE SUSPENDER ANÁLISE DE PROJETOS



EMENTA

ALTERA O ANEXO 10 DA LEI Nº 16.176, DE 09 DE ABRIL DE 1996, COM SUAS MODIFICAÇÕES POSTERIORES, NO QUE SE REFERE AOS PARÂMETROS REGULADORES DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NOS SETORES SRC1, SCC E SPM DA ZONA ESPECIAL DE CENTRO PRINCIPAL - ZECP.

Art. 1º O Anexo 10 da Lei Nº 16.176, de 09 de abril de 1996, com suas modificações posteriores, no que se refere especificamente aos parâmetros urbanísticos aplicáveis aos setores SRC1, SCC e SPM da Zona Especial de Centro Principal - ZECP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

ZONA	SETOR	PARÂMETROS URBANÍSTICOS					REQUISITOS ESPECIAIS
		TSN	μ	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO (Afi)			
				FRONTAL	LATERAL E FUNDOS		
					EDIF ≤ 2PAV	EDIF > 2PAV	
ZECP	SCC	20	3	NULO	NULO/1,50	NULO/3,00	A,B,C,D
ZECP	SRC 1	25	3	NULO	NULO/1,50	NULO/3,00	A,B,C,D,G,H
ZECP	SPM	20	2	-	-	-	A,I,J,K

Coeficiente ZEDE-CP (BOA VIAGEM)

Coeficiente ZAC-C1 (BOA VIAGEM)

COMPARAÇÃO LEGISLAÇÃO VIGENTE X PROPOSTA

Perímetro ZECP inserido no Quadrilátero

SPM Área total lotes*	11.945,09m ²
SRC-1 Área total de lotes*	129.612,20m ²

*Áreas mais prováveis de transformabilidade

Fonte: Estudo OUC Santo Amaro



ZECP | Lei n. 17.489/2008

SPM CUT privativo	4,0
CA estimado	6,0
Estimativa Estoque SPM	71.670,54 m²
Cálculo estoque SRC-1	
SRC-1 CUT privativo	5,5
CA estimado	8,25
Estimativa Estoque SRC-1	1.069.300,65m²
Estimativa Estoque Total	1.140.971,19m²

ZECP | Alteração Proposta

SPM CUT privativo	2,0
CA estimado	3,0
Estimativa Estoque SPM	35.835,27 m²
Cálculo estoque SRC-1	
SRC-1 CUT privativo	3,0
CA estimado	4,0
Estimativa Estoque SRC-1	583.254,90m²
Estimativa Estoque Total	619.090,17m²

- 46%

REGRA DE TRANSIÇÃO

Art. 2º Os projetos já aprovados não poderão ser revalidados, devendo ser licenciados dentro do prazo previsto em lei.

§1º Os projetos já aprovados e cujos licenciamentos dependem de rememramento de terrenos, terão os seus prazos de validade acrescidos de cento e oitenta (180) dias.

§2º Os projetos de alteração durante a obra só poderão ser aprovados e licenciados caso não impliquem em acréscimo de área construída que exceda os coeficientes de aproveitamento máximos definidos nesta lei.

Art. 3º As licenças de construção para as edificações situadas nos setores SRC1, SCC e SPM da ZECP somente poderão ser renovadas caso a obra já tenha sido iniciada.

Parágrafo Único. Considera-se iniciada a obra cuja fundação e baldrame tenham sido concluídos e estejam em conformidade com as especificações do projeto aprovado.

Art. 4º Os processos urbanísticos referentes a projeto inicial, de reforma e alteração durante a obra em imóveis situados nos setores SRC1, SCC e SPM da ZECP serão analisados com base na legislação em vigor à época do seu protocolamento nas seguintes condições:

I – Para imóveis situados nos setores SRC1 e SPM da ZECP, os processos urbanísticos protocolados até o dia

26/05/2015; e (1º decreto de suspensão de análise de projetos no SRC-1 e SPM da ZECP)

II – Para imóveis situados no setor SCC da ZECP, os processos urbanísticos protocolados até o dia 03/05/2018;

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

(1ª apresentação pública do projeto de lei)

SÍNTESE REGRA DE TRANSIÇÃO

Projetos em tramitação	SPM/ SRC-1	Protocolados até 26/05/2015	Analisados conforme lei anterior
	SCC	Protocolados até 03/05/2018	
Projetos Aprovados			Podem ser licenciados, vedada a revalidação. Projetos que dependam de rememoração de terrenos têm validade ampliada em 180 dias
Projetos com Licença de Construção Emitida			Renovação condicionada ao início da obra
Alteração Durante a Obra			Só poderão acrescer área construída até o limite do coeficiente de aproveitamento estabelecido na nova lei, mantidas as condições previamente aprovadas

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

