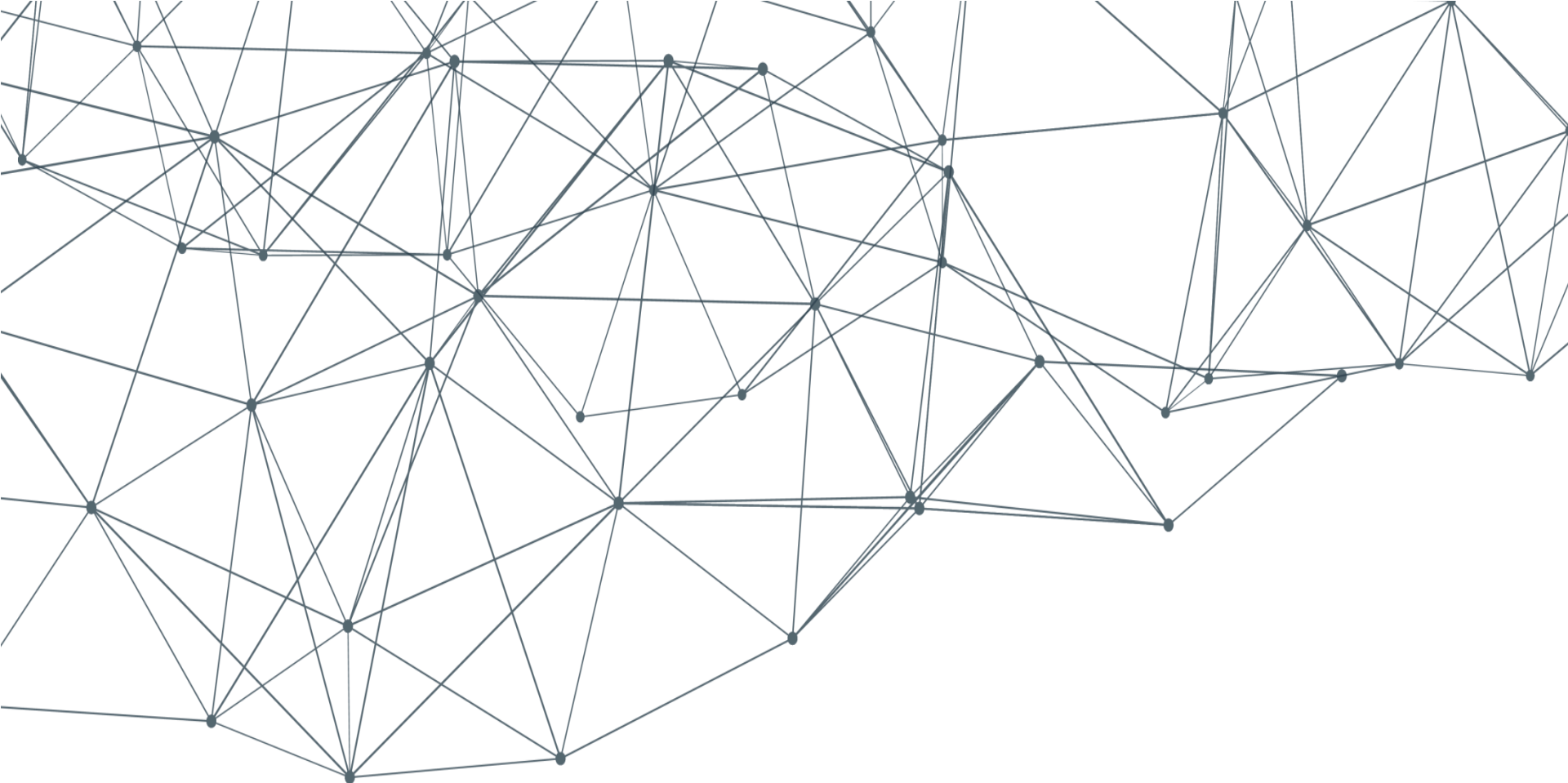




GT-POT LPS e LUOS

17° Reunião - 03/04/2019

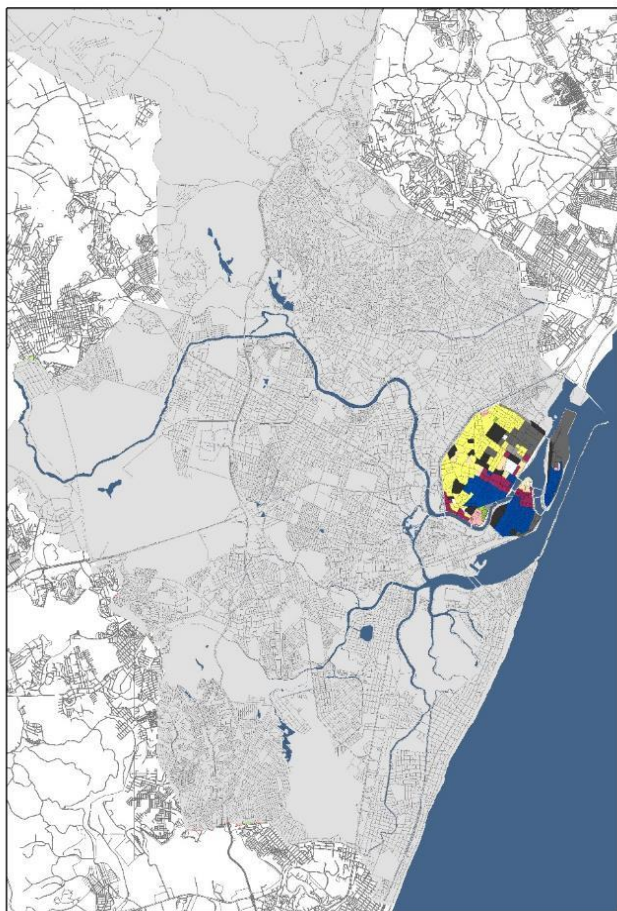
DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO:

Lei de Parcelamento e Lei de Uso e Ocupação do solo

ESCOPO:

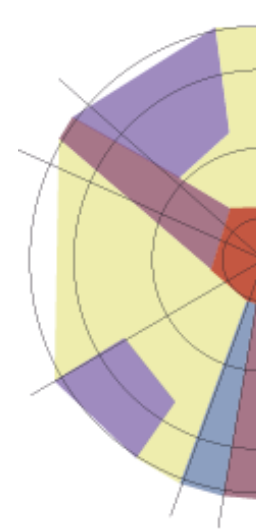
- Análise da dinâmica de produção do ambiente construído (processo de transformação dos padrões de uso e ocupação do solo)
- Estudos e Modelagens Espaciais
- Análise do arcabouço normativo vigente
- Formulação de diretrizes preliminares para a definição de setorização e novos parâmetros de regulação

DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO



- tendência à “expulsão” de atividades menos rentáveis;
- disputa entre os usos mercantis e residenciais com diminuição relativa do uso residencial;
- Monofuncionalização com riscos de:
 - perda da identidade;
 - subaproveitamento, descaracterização e degradação das edificações que outrora teve uso habitacional;
 - subaproveitamento da infraestrutura para além dos horários “de expediente”;
- Compartilhamento do papel de centralidade funcional com outras localidades, o que tem levado à dispersão de algumas funções do setor terciário nobre.

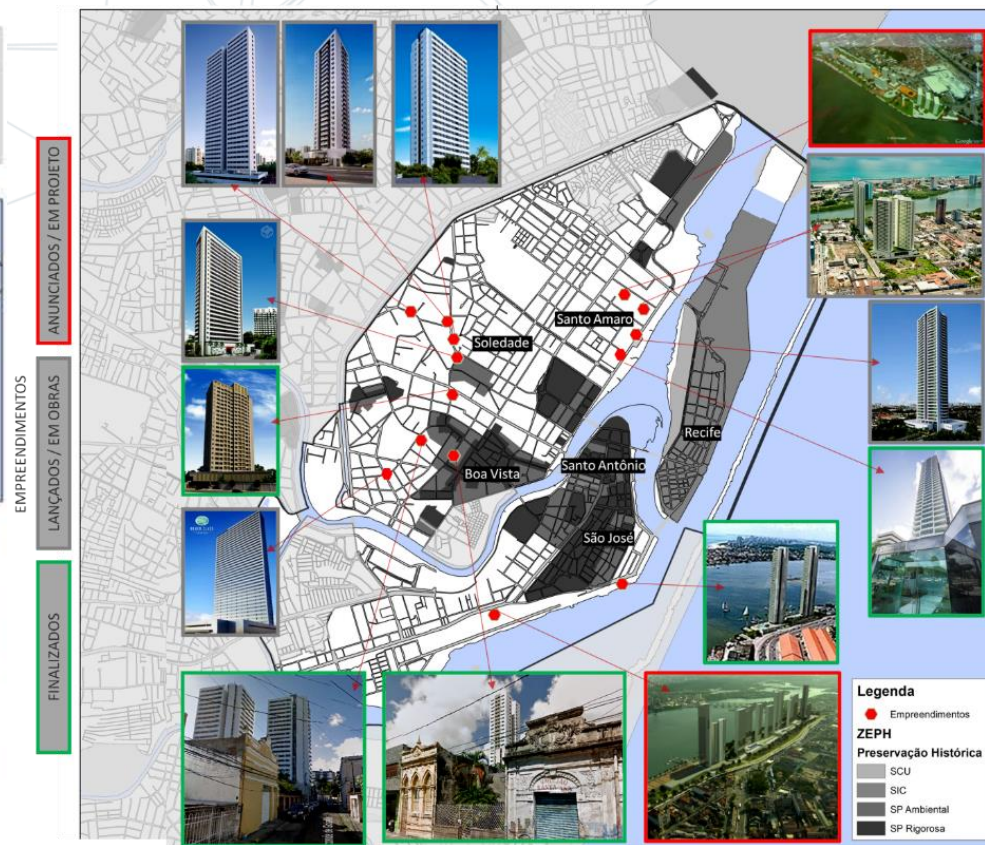
CATEGORIA A



DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

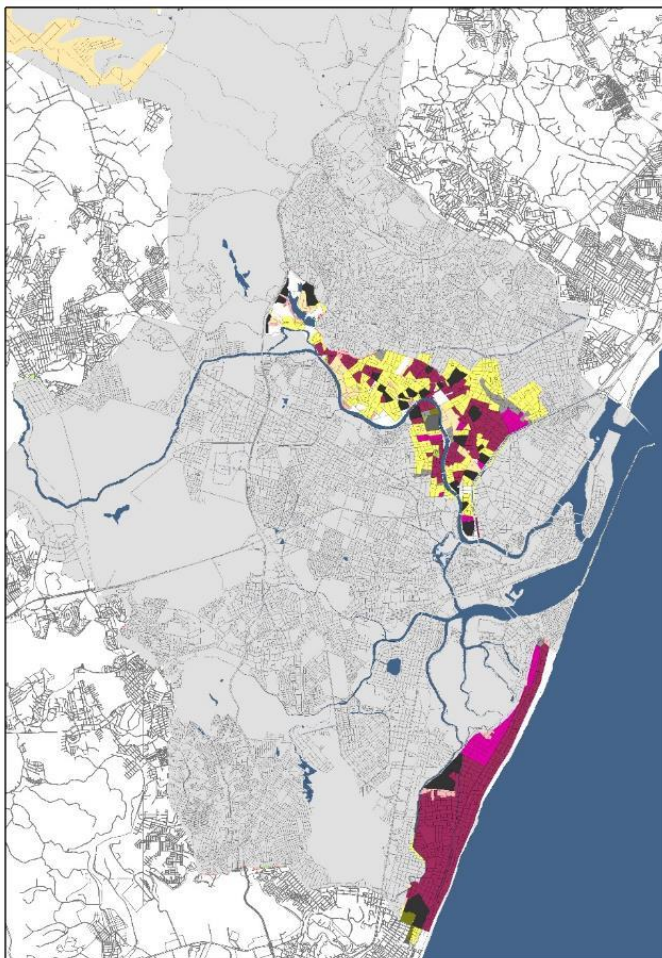
- Novos padrões de ocupação em áreas recentemente “dinamizadas”

CATEGORIA A

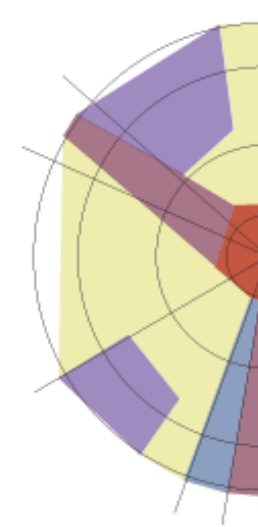


DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

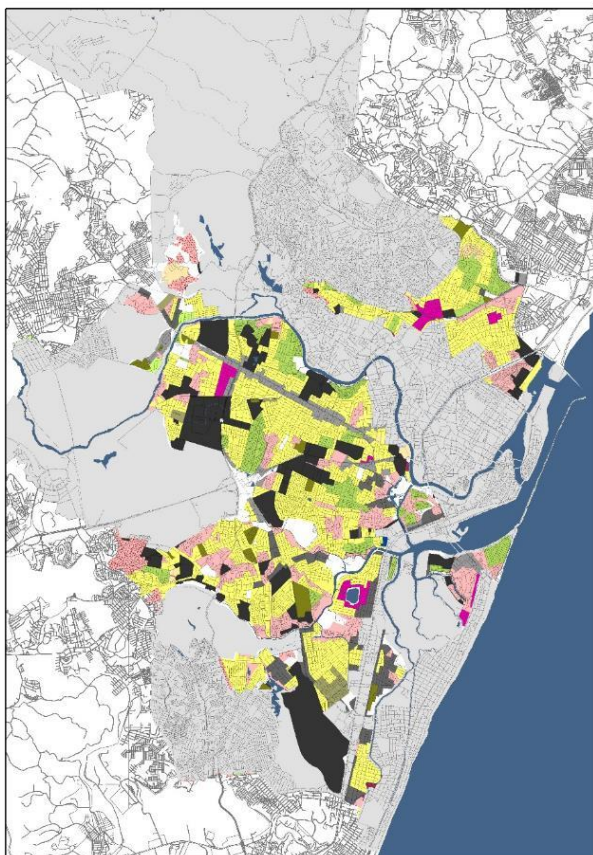
CATEGORIA B



- A LUOS 1996 homogeneizou o tratamento urbanístico do território
- A ampliação do coeficiente de aproveitamento levou a uma importante verticalização das porções sul e noroeste, pautada no máximo aproveitamento dos coeficientes;
- A verticalização representavam uma notável mudança no padrão de ocupação em alguns bairros do setor noroeste.

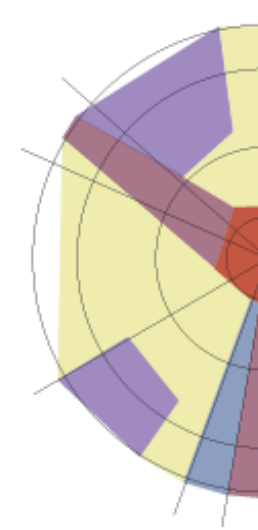


DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO



- Porção do território referente a Planície - densidade construtiva e populacional média e baixa, porções relativamente infraestruturadas e capazes de receber as dinâmicas de produção imobiliária.
- Submercado do uso residencial - não apresenta fatores de diferenciação que possam ser considerados insubstituíveis. Não possui aspectos de excepcionalidade ou escassez que permita ao mercado imobiliário a obtenção de sobrelucros e a constituição de preços de monopólio, como acontece no caso dos imóveis e terrenos no âmbito da Categoria B.
- Necessidade de estratégias capazes de viabilizar o reconhecimento das qualidades dessas partes da cidade, sobretudo no tocante a infraestrutura.

CATEGORIA C



DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

- Novos padrões de ocupação em áreas recentemente “dinamizadas”

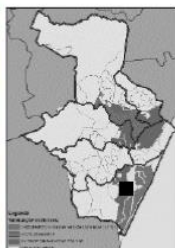
CATEGORIA C



Le Parc Boa Viagem, finalizado em 2013, com 12 torres de 25 pavimentos e 1024 unidades habitacionais.

Vita Residencial Clube, finalizado em 2008, com 4 torres de 17 pavimentos e 544 unidades habitacionais.

Imagem: Empreendimentos residenciais no bairro da Imbiribeira. Fonte: Ortofotocarta do esig com edição própria.



Village Tropical Estação dos Pássaros finalizado em 2006, com 4 torres de 17 pavimentos e 256 unidades habitacionais

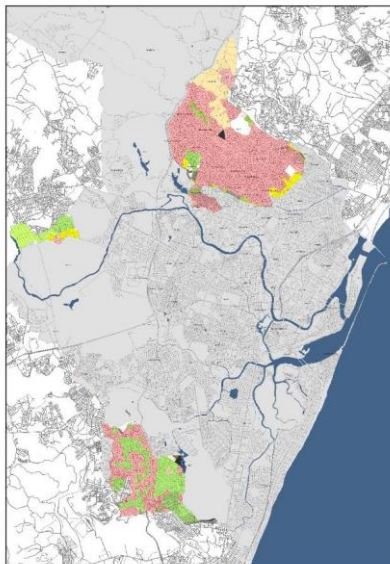
Alameda Park, com 4 torres de 14 pavimentos e 224 unidades habitacionais

Casa Solar Residence, finalizado em 2002, com 8 torres de 11 pavimentos e 200 unidades habitacionais.

Eco Ville, finalizado em 2011, com 10 torres de 8 pavimentos e 280 unidades habitacionais.

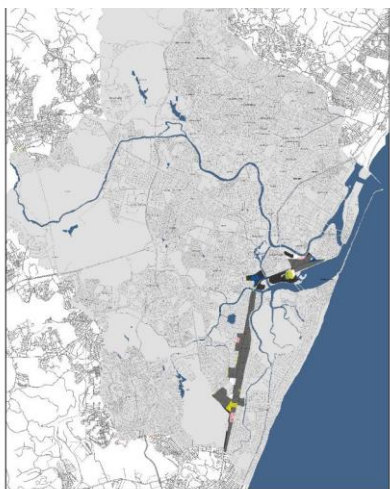


DINÂMICA DE PRODUÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

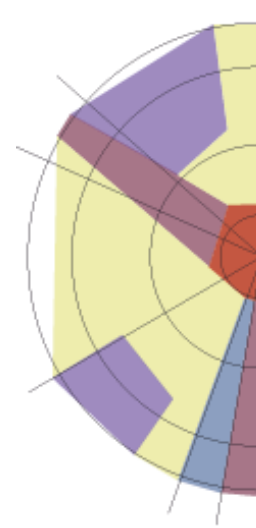


- Ocupações espontâneas e sem parcelamento formal de lotes em áreas de morro, as quais conformam Comunidades de Interesse Social (CIS), em sua grande maioria abarcadas por ZEIS
- Alguns setores de parcelamento formal com predominância de edificações horizontais

CATEGORIA D



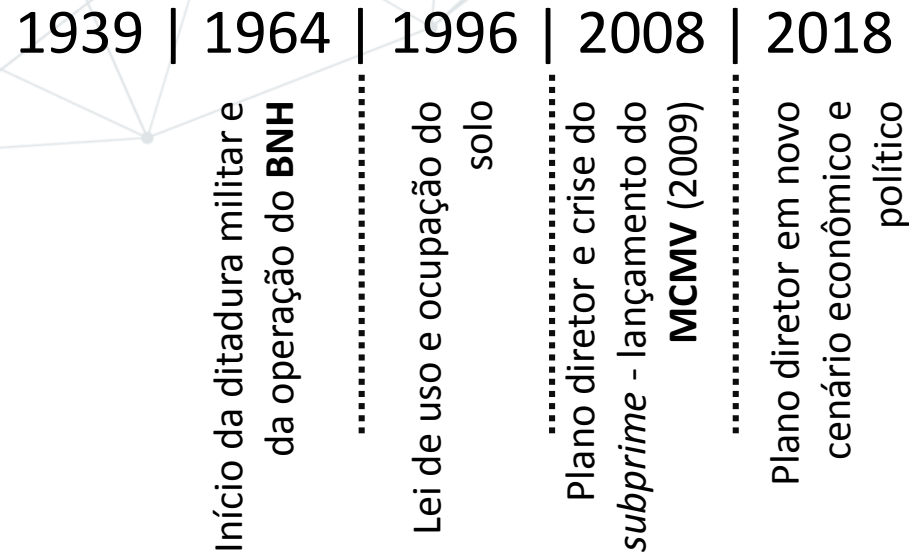
- Padrão de ocupação caracterizado por um tecido de quadras e lotes de maior dimensão, abrigando galpões e grandes equipamentos

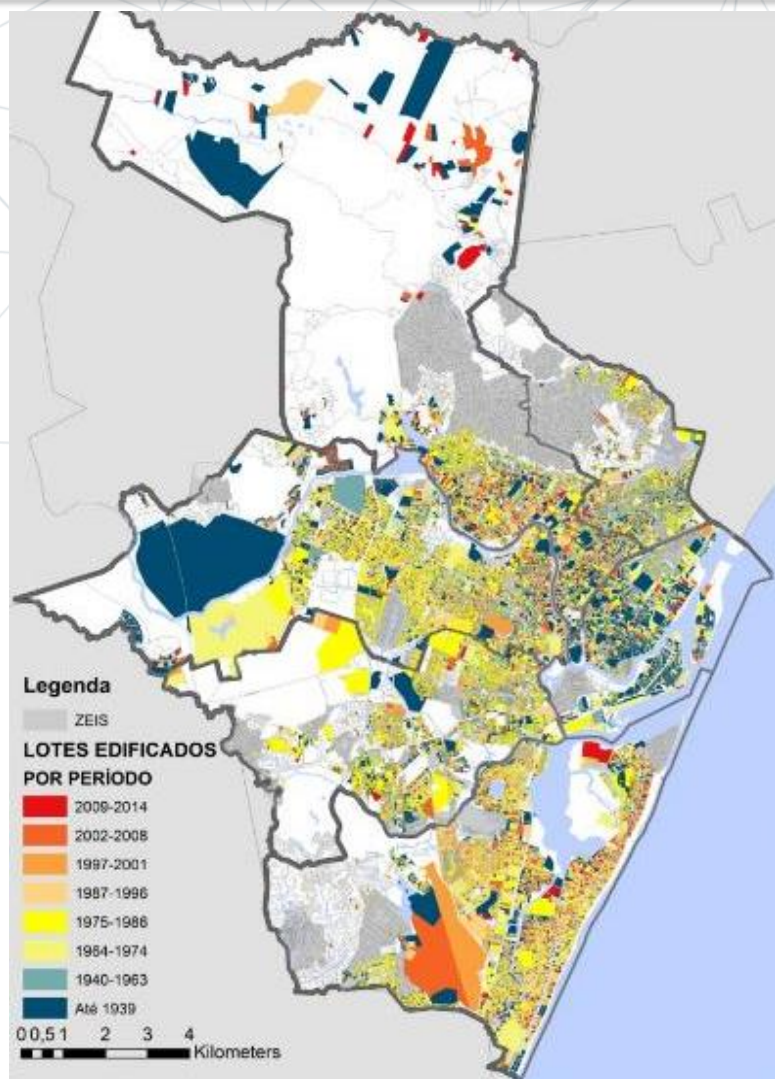


CATEGORIA E

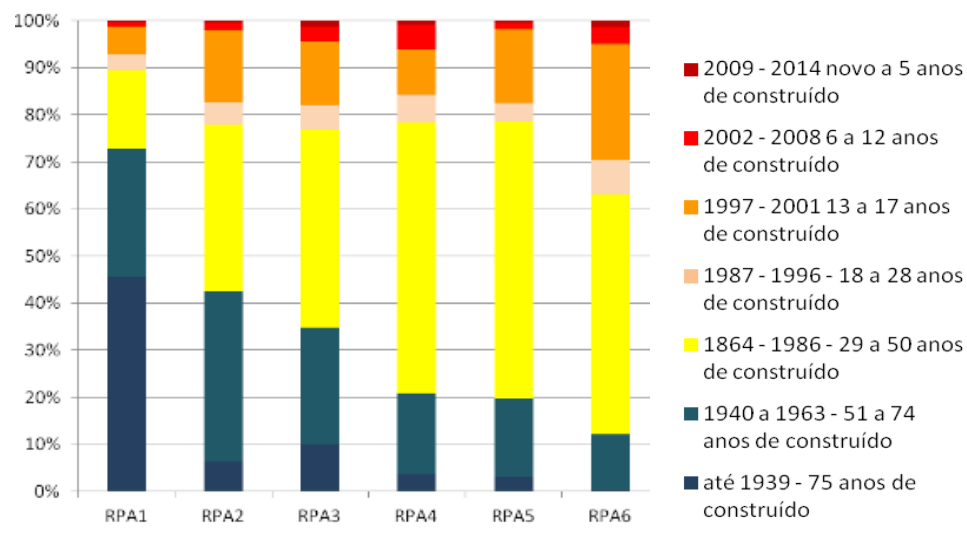
LEITURA DA EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RECIFE

MARCOS CRONOLÓGICOS



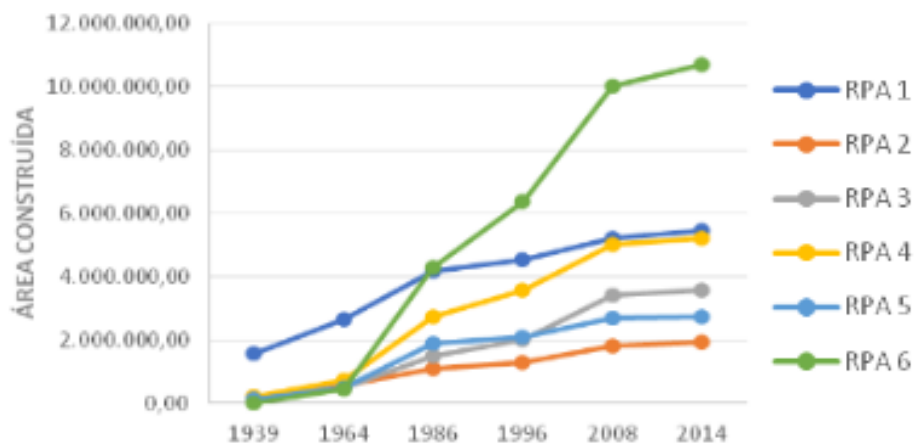


- **TECIDO URBANO HETEROGÊNEO E PLURAL** em decorrência da descontinuidade, no tempo e no espaço, da produção do ambiente construído.

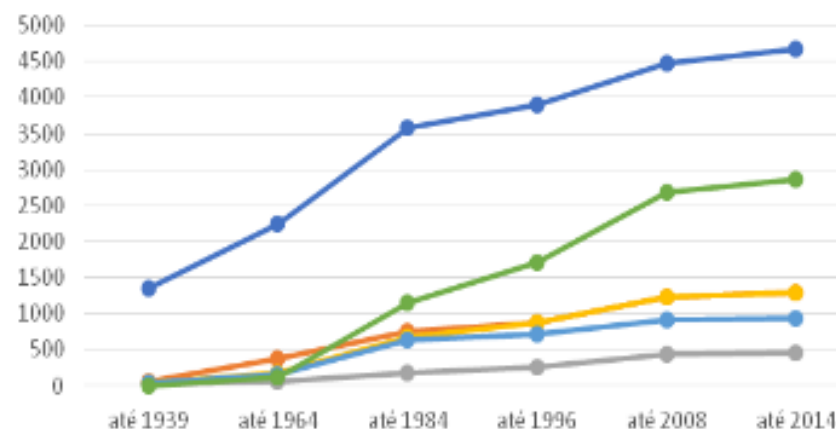


- **TECIDO URBANO HETEROGÊNEO E PLURAL** em decorrência da descontinuidade, no tempo e no espaço, da produção do ambiente construído.

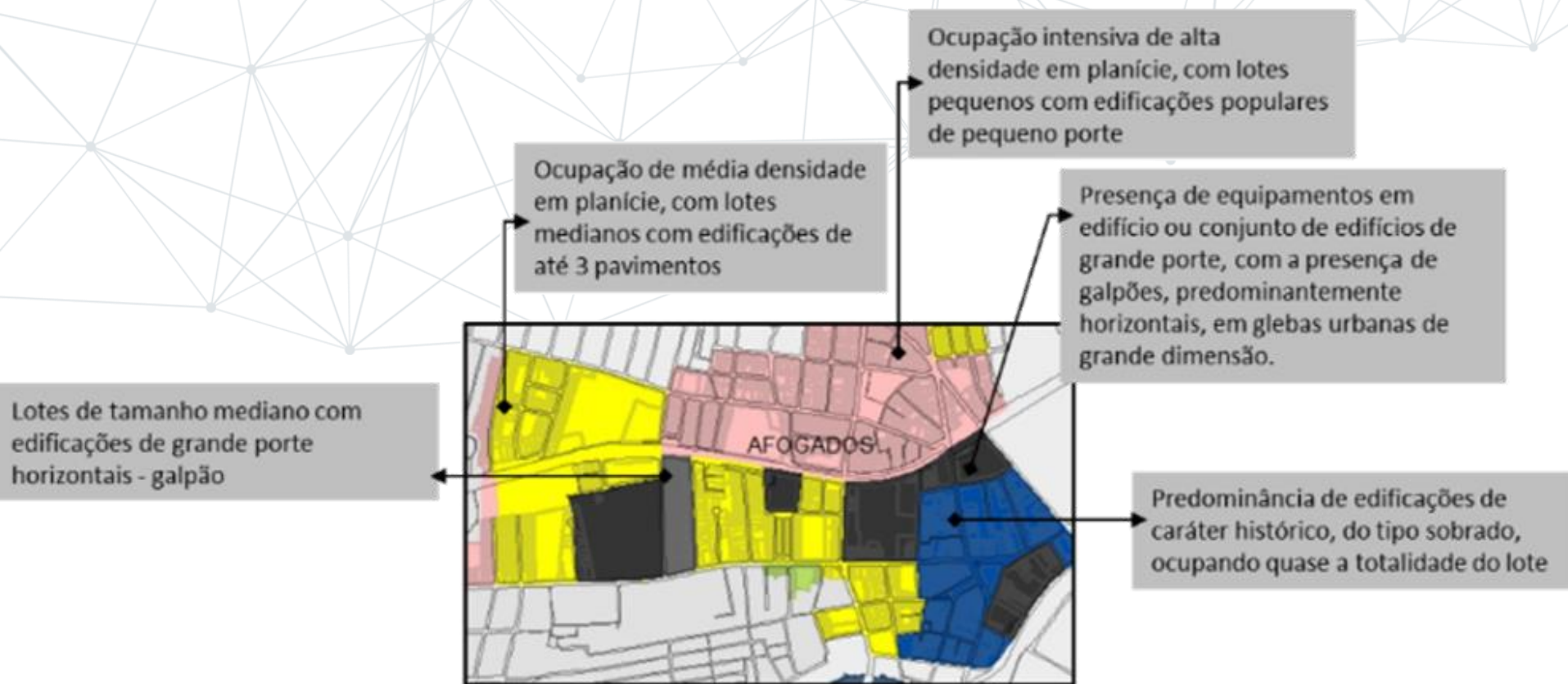
EVOLUÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA POR RPA
1939 - 2014



EVOLUÇÃO DA DENSIDADE CONSTRUÍDA POR RPA
1939 - 2014



TECIDO URBANO HETEROGÊNEO E PLURAL com diversos padrões de ocupação



ESTUDOS E MODELAGENS ESPACIAIS

- “Áreas de referência” ou de “áreas de controle para modelagem”;
- Para **simulação da aplicação dos parâmetros e instrumentos urbanísticos** propostos no PL 28/2018 (Plano Diretor);
- **Áreas representativas da diversidade morfotipológica** existente e das dinâmicas potenciais de transformação do território.



ESTUDOS E MODELAGENS ESPACIAIS: Critérios para definição das áreas de referência

Zona Centro:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Grau de transformabilidade relevante
- Incidência e/ou proximidade de ZEPH

Zona de Reestruturação Urbana:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Grau de transformabilidade relevante
- Incidência e/ou proximidade de ZEC

Zona de Desenvolvimento Sustentável:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Gradação de áreas verdes e porosidade em relação às demais ZDS
- Proximidade e/ou incidência de ZEPH

Zona do Ambiente Construído Morro:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Incidência de ZEIS

Zona do Ambiente Construído Planície 1:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Proximidade de ZEIS
- Grau de transformabilidade relevante

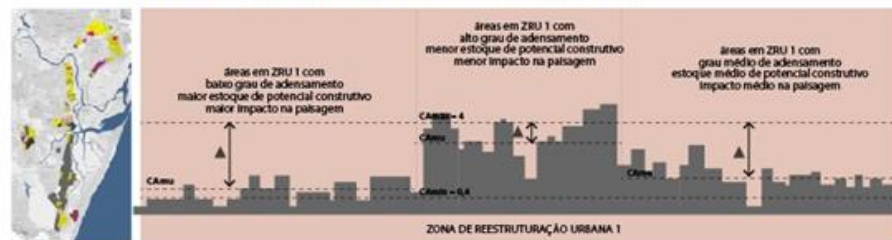
Zona do Ambiente Construído Orla:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Grau de transformabilidade relevante

Zona do Ambiente Construído Planície 2:

- Características morfotipológicas homogêneas e distintas
- Incidência e/ou proximidade de ZEIS

Figura 23: Critérios para as áreas de controle por Zonas do PD 2018.



Fonte: Consórcio Diagonal_JW, elaboração própria.

DIRETRIZES PRELIMINARES PARA A DEFINIÇÃO DE SETORIZAÇÃO E NOVOS PARÂMETROS DE REGULAÇÃO

Diretrizes consideradas para revisão das leis de parcelamento e uso e ocupação do solo partem do:

- PL do Plano Diretor;
- A Lei dos 12 bairros;
- Marcos regulatórios que incidem sobre margens de corpos d'água.

ANÁLISE DO ARCABOÇO LEGAL RECIFENSE

A análise deste item aborda:

- Posição do Plano Diretor vigente e da Lei de Uso e Ocupação do Solo no Ordenamento Jurídico-Urbanístico Municipal, com aprofundamento na LUOS;
- Análise de eventuais conflitos e sobreposições entre as normas urbanísticas, e entre estas e os procedimentos estabelecidos para sua execução;
- Análise comparativa entre a regulação urbanística recifense e experiências positivas e negativas em outros municípios brasileiros.



www.planodiretordorecife.com.br