

PLANO SANTO AMARO NORTE

CAPÍTULO I.....	2
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO II.....	3
DOS OBJETIVOS.....	3
CAPÍTULO III.....	4
DAS INTERVENÇÕES FÍSICO-TERRITORIAIS.....	4
CAPÍTULO IV	5
DO ZONEAMENTO	5
Seção I	5
Das Zonas Especiais de Dinamização Econômica de Eixo – ZEDE Eixo.....	5
Seção II	6
Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro.....	6
Seção III.....	8
Das Zonas Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH).....	8
Subseção I	8
Da ZEPH 23.....	8
Subseção II	8
Da ZEPH 19.....	8
Seção IV	11
Da Zona de Ambiente Natural (ZAN) e Unidades Protegidas	11
CAPÍTULO V	11
DOS PARÂMETROS E CONDIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
Seção I	11
Dos Parâmetros de Edificabilidade	11
Seção II	13
Dos Elementos Qualificadores da Interface Público-privada	13
Seção III	16
Da Oferta de Vagas de Estacionamento de Veículos	16
CAPÍTULO VI	17
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	17

PROJETO DE LEI Nº XX/2017

Institui e regulamenta o Plano Santo Amaro Norte, que estabelece diretrizes, parâmetros e condições de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como intervenções urbanísticas para a área de sua influência, em observância aos artigos 192 a 194 da Lei nº 17.511/2008.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei institui o Plano Específico do projeto especial para a área prevista no inciso X, do artigo 193 da Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor da Cidade do Recife), indicada como ZEIS Santo Amaro/Tacaruna/Vila Naval, o qual passa a ser denominado Plano Santo Amaro Norte, cuja delimitação é definida no Anexo I desta lei.

Parágrafo Único. Excetua-se do território de abrangência do Plano Santo Amaro Norte a área identificada como Tacaruna, onde está localizada a fábrica de mesmo nome, a qual, em face de suas características morfológicas, sociais e urbanístico-ambientais, será tratada em plano específico próprio.

Art. 2º. O Plano Santo Amaro Norte é um instrumento de orientação do desenvolvimento urbano e ambiental das áreas que compõem o seu território, tendo por base os princípios fundamentais, as diretrizes e os objetivos gerais da política urbana e ambiental, bem como os objetivos previstos para os projetos especiais, nos termos do art. 194 do Plano Diretor do Município.

Parágrafo único - O Plano de que trata esta lei deverá ser incorporado ao plano específico para a ZEDE de Centro Principal – Centro Expandido, em face de sua importância como centro metropolitano.

Art. 3º. O Plano Santo Amaro Norte estabelece dentro de sua área de abrangência:

- I. As intervenções físico-territoriais de requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura;
- II. O zoneamento para efeito da aplicação de parâmetros e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III. As diretrizes para:
 - a) a articulação entre os planos definidos nos artigos 4º e 5º;
 - b) a implantação de novos empreendimentos e equipamentos públicos e privados;
 - c) a regularização urbanística e fundiária;
 - d) a aplicação dos planos setoriais das políticas ambientais e urbanas.

Art. 4º. O Plano Santo Amaro Norte define os seguintes planos:

- I. Plano Específico das Zonas Especiais de Dinamização Econômica – Eixo (ZEDE Eixo) do território;
- II. Plano Específico para o Setor de Preservação Ambiental (SPA) da ZEPH 19 - Hospital de Santo Amaro, conhecido como conjunto urbano da Vila Naval, conforme previsto na Lei nº 16.176/1996 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS), para cujo território é definido parcelamento próprio;
- III. Plano Urbanístico Preliminar da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro.

Art. 5º. O Plano Santo Amaro Norte estabelece diretrizes para o desenvolvimento dos seguintes Planos:

- I. Plano Específico para o Setor de Preservação Rigorosa (SPR) da ZEPH- 23;
- II. Plano Específico para o Setor de Preservação Rigorosa (SPR) da ZEPH- 19;
- III. Plano Urbanístico Específico da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro.

Art. 6º. Para a viabilização do Plano Santo Amaro Norte está prevista a aplicação de instrumentos urbanísticos e ambientais, tais como: Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Transferência do Direito de Construir (TDC), Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e Compensação Ambiental.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 7º. O Plano Santo Amaro Norte tem como objetivo geral a requalificação urbanística e ambiental de seu território, visando ao desenvolvimento sustentável e considerando a relevância dos aspectos sociais, econômicos e histórico-culturais.

Art. 8º. O Plano Santo Amaro Norte tem como objetivos específicos:

- I. Promover a integração do território ao tecido urbano da cidade;
- II. Estimular o desenvolvimento de atividades urbanas, visando a potencializar a contribuição do território nas funções da cidade;
- III. Promover o aumento da densidade populacional de forma equilibrada, visando ao aproveitamento das vantagens locais e à otimização da infraestrutura de forma sustentável;
- IV. Promover o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços no trecho correspondente às ZEDE Eixo, respeitando os princípios e objetivos constantes nos artigos 134 e 135 da Lei nº 17.511/2008;

- V. Adotar medidas de desenvolvimento urbano orientado para a mobilidade sustentável e acessibilidade, priorizando pedestres, ciclistas e transporte público coletivo;
- VI. Possibilitar o funcionamento do *Bus Rapid Transit* (BRT) em plena capacidade, por meio da implantação de faixas exclusivas segregadas para o transporte público de média capacidade.
- VII. Incrementar e qualificar os espaços públicos, especialmente na frente d'água, garantindo a melhoria da permeabilidade urbana, de forma a articular os elementos componentes do território e propiciar o descortino da paisagem urbana;
- VIII. Ampliar a oferta e a qualidade das Unidades Protegidas no território, integrando-as ao Sistema Municipal de Unidades Protegidas – SMUP;
- IX. Contribuir para a vitalidade e segurança das áreas públicas por meio de sua requalificação, estímulo à diversidade de usos e à promoção da permeabilidade visual entre espaços públicos e privados;
- X. Ampliar e qualificar a infraestrutura do território compatível com a densidade e os usos planejados;
- XI. Proteger e valorizar o patrimônio histórico-cultural existente no território, por meio do reconhecimento de novas áreas de proteção e da qualificação das existentes, assim como o desenvolvimento de ações de educação patrimonial;
- XII. Gerar oportunidades de trabalho, emprego e renda no território, em especial para a população residente na ZEIS Santo Amaro, com vistas a promover sua inclusão social;
- XIII. Priorizar, no que couber, o território da ZEIS na aplicação de ações mitigadoras e/ou compensatórias dos empreendimentos objeto de licenciamento urbanístico e/ou ambiental no território, com vistas a promover a regularização urbanística e fundiária, bem como a dotação de infraestrutura e de áreas de cultura, lazer e serviços;
- XIV. Contribuir para a redução da emissão de gases do efeito estufa, observando as diretrizes e metas da Política Municipal de Sustentabilidade e Enfrentamento das Mudanças Climáticas, através do estímulo à adoção de soluções de baixo carbono e ao desenvolvimento de ações de educação ambiental;
- XV. Garantir a participação da sociedade nos espaços de decisão e controle social.

CAPÍTULO III DAS INTERVENÇÕES FÍSICO-TERRITORIAIS

Art. 9º. As intervenções físico-territoriais para requalificação dos espaços públicos e de infraestrutura no território do Plano Santo Amaro Norte estão apresentadas nos Anexos II-A e II-B desta Lei.

Art. 10. As intervenções previstas na presente lei serão preferencialmente custeadas, parcial ou totalmente, mediante aplicação de medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no licenciamento urbanístico e ambiental de empreendimentos dentro da área objeto deste Plano

ou de recursos provenientes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, observada a legislação pertinente.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO

Art. 11. O zoneamento urbanístico do Plano Santo Amaro Norte, expresso no mapa constante do Anexo III, toma por base o zoneamento vigente previsto na Lei nº 17.511/2008, considerando as sobreposições de zonas, zonas especiais e seus setores, bem como as alterações de limites propostas.

Art. 12. O zoneamento observa as diretrizes e objetivos específicos para as seguintes Zonas referentes ao território de influência do presente Plano: Zona de Ambiente Natural (ZAN); Zona de Ambiente Construído (ZAC); Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE); Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural (ZEPH).

Seção I **Das Zonas Especiais de Dinamização Econômica de Eixo – ZEDE Eixo**

Art. 13. Ficam delimitadas, conforme Anexo III, as Zonas Especiais de Dinamização Econômica II – ZEDE Eixo situadas ao longo dos eixos viários de atividades múltiplas na área de influência do Plano Santo Amaro Norte, de acordo com o artigo 132 da Lei Municipal nº 17.511/2008.

Parágrafo Único. Para as ZEDE Eixo na área de influência do Plano Santo Amaro Norte fica estabelecido o Plano Específico constante do Anexo IV desta lei.

Art. 14. As ZEDE Eixo têm como objetivo geral promover a requalificação urbana e ambiental para dar suporte ao adensamento urbano equilibrado e à concentração de atividades múltiplas que gerem dinamismo econômico e vitalidade.

Parágrafo Único. Para estas Zonas Especiais, estão previstas intervenções nos eixos viários de forma a requalificar o espaço público e a melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade.

Art. 15. Os trechos de ZEDE Eixo da Avenida Cruz Cabugá, Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar e Av. Governador Agamenon Magalhães, inseridas no Plano Santo Amaro Norte, ficam divididos em setores de intervenção, conforme zoneamento constante do Anexo IV para efeito da aplicação dos parâmetros e condições de parcelamento e edificação, a seguir descritos:

- I. Setores 1, 3 e 5: Áreas com vocação de adensamento para integração do uso com os corredores de transporte.
- II. Setor 2: Área com baixa densidade construtiva, gabaritos de até 3 pavimentos e construções simples, com localização estratégica, no cruzamento de dois corredores de transporte público, destinada a empreendimentos e equipamentos de suporte à implantação de modal de alta capacidade.
- III. Setor 4: Áreas com vocação de adensamento para integração do uso com os corredores de transporte, com um maior nível de parametrização construtiva, visando

à continuidade da linguagem do padrão urbanístico da face oeste da Avenida Cruz Cabugá, especificamente aos padrões urbanísticos da SPA 1 proposta.

- IV. Setor 6: Área que abriga o equipamento Shopping Tacaruna e tem interfaces diversas e complexas com o entorno, sendo necessária a requalificação das interfaces existentes.
- V. Setor 7: Área de interface entre eixo viário e ZEIS, destinada à adequação de demandas do corredor de transporte e ao suporte e vitalidade de atividades múltiplas relacionadas às comunidades.
- VI. Setor 8: Setor de Preservação de Morfologia (SPM) Vila das Cozinheiras/Vila Sítio Oliveira, correspondente ao conjunto urbano remanescente das vilas das Cozinheiras e Sítio Oliveira, que tem como objetivo a conservação da ambiência morfotipológica característica do conjunto edificado, formado predominantemente por edificações de até dois pavimentos, geminadas, dispostas em lotes de pequenas dimensões.

Parágrafo Único. As ZEIS definidas nesta lei poderão ter seus parâmetros alterados em caso da regulamentação de plano específico para o eixo como um todo.

Seção II

Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro

Art. 16. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro tem como objetivo geral garantir a sua integração socioespacial e a sua regularização urbanística e fundiária.

Art. 17. Fica definida a ampliação do perímetro da ZEIS de forma a incorporar áreas de características socioeconômicas e de ocupação semelhantes.

Parágrafo único. O novo perímetro da ZEIS Santo Amaro está descrito no Anexo V desta lei.

Art. 18. Para a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Santo Amaro fica estabelecido o Plano Urbanístico Preliminar, constante do Anexo V, em observância aos princípios e diretrizes definidos nas leis nº 16.113/1995 e nº 17.511/2008.

Art. 19. O Plano Urbanístico Preliminar da ZEIS fundamenta-se nas seguintes diretrizes:

- I. Promover a integração socioespacial do território da ZEIS com o entorno, garantindo o acesso da população às infraestruturas, áreas de lazer, oportunidades e serviços existentes e projetados;
- II. Qualificar o espaço urbano da ZEIS e promover a permeabilidade da malha urbana;
- III. Reestruturar as áreas críticas das ZEIS, em especial aquelas no interior das quadras e ao longo dos cursos d'água;
- IV. Identificar terrenos vazios no interior da ZEIS ou no seu entorno, para a implantação de unidades habitacionais uni ou multifamiliares para reassentamento;
- V. Priorizar o reassentamento das famílias para imóveis localizados na própria comunidade, próximos à área de remoção;

- VI. Priorizar soluções que promovam o reassentamento distribuído de famílias, evitando soluções de reassentamento concentrado em grandes conjuntos habitacionais, de forma a reduzir conflitos entre famílias realocadas e moradores das áreas receptoras, propiciando uma melhor integração morfológica e social entre as comunidades.
- VII. Promover, desde a escala urbana até a arquitetura, a vitalidade dos espaços públicos, de modo a incentivar a apropriação destes pela população, fortalecendo a noção de lugar;
- VIII. Adequar a tipologia habitacional à escala da área de sua inserção:
 - a) Em áreas mais internas da ZEIS, priorizar unidades unifamiliares;
 - b) Em áreas mais próximas ao perímetro da ZEIS, próximos às infraestruturas formais urbanas e com maior conectividade, priorizar unidades multifamiliares.
- IX. Associar, na implantação das habitações multifamiliares, a oferta de espaços públicos de convivência e lazer, promovendo espaços urbanos de qualidade;
- X. Propor soluções arquitetônicas que promovam a vitalidade dos espaços públicos de modo a incentivar a apropriação desses pela população;
- XI. Propor uso misto nos conjuntos habitacionais para o reassentamento, de forma a ofertar emprego e renda para os seus moradores;
- XII. Implantar arborização às margens do canal a fim de proporcionar sombreamento e amenização climática local;
- XIII. Garantir assistência técnica nos processos de autoconstrução, visando à melhoria habitacional.

Art. 20. A ZEIS Santo Amaro será objeto de Plano Urbanístico Específico articulado a projetos integrados, visando à sua regularização urbanística e jurídico-fundiária nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo Único. O Plano Urbanístico Específico da ZEIS definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e as intervenções necessárias para sua requalificação urbanística e ambiental, observando, além dos princípios e diretrizes definidas nas leis nº 16.113/1995 e nº 17.511/2008, as diretrizes do Plano Urbanístico Preliminar.

Art. 21. Quando da elaboração do Plano Urbanístico Específico da ZEIS Santo Amaro, serão obrigatoriamente elaborados o Plano de Trabalho Técnico-Social (PTTS) e o Plano de Reassentamento.

Art. 22. O Plano de Trabalho Técnico-Social (PTTS) a ser elaborado para a ZEIS Santo Amaro terá entre suas diretrizes:

- I. Priorizar nas unidades unifamiliares o reassentamento de famílias com menor renda per capita;

- II. Apoiar a formação e/ou consolidação de organizações comunitárias;
- III. Realizar ações direcionadas à integração social dos beneficiários;
- IV. Desenvolver ações de educação ambiental;
- V. Promover capacitação, requalificação profissional e encaminhamento ao mercado de trabalho, de acordo com a realidade e vocação socioeconômica da comunidade e das oportunidades existentes no entorno;
- VI. Desenvolver programas de economia solidária, ações cooperativistas e empreendedorismo.

Art. 23. As ações mitigadoras e compensatórias geradas pela implantação de empreendimentos de impacto na área de abrangência desta lei priorizarão, no que couber, intervenções de qualificação urbanística e ambiental na área da ZEIS, bem como intervenções sociais direcionadas à geração de trabalho, emprego e renda e educação ambiental e patrimonial.

Seção III

Das Zonas Especiais de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH)

Subseção I

Da ZEPH 23

Art. 24. A Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) 23 - Igreja de Santo Amaro das Salinas / Cemitério dos Ingleses tem seu perímetro redefinido conforme Anexo III.

Art. 25. A ZEPH 23 será objeto de Plano Específico que deverá definir, pelo menos:

- I. Diretrizes para a recuperação e manutenção das edificações e elementos preserváveis, em especial o Mercado de Santo Amaro, a Igreja de Santo Amaro das Salinas, o Paineiro "Restauração Pernambucana", de Corbiniano Lins, sobre as revoluções pernambucanas de 1817 e 1848, e o Cemitério dos Ingleses;
- II. As edificações e elementos não compatíveis com o caráter do sítio histórico que deverão ser adequadas ou suprimidas;
- III. Condições para a requalificação dos espaços públicos e sua interface com os imóveis da ZEPH, considerando as ações elencadas no Anexo II-B desta Lei.

Subseção II

Da ZEPH 19

Art. 26. A Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) 19 - Hospital de Santo Amaro/ Vila Naval tem seu perímetro redefinido conforme Anexo III.

Art. 27. O Setor de Preservação Rigorosa (SPR) da Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) 19 – Hospital de Santo Amaro será objeto de Plano Específico.

Parágrafo Único. O Plano referido no caput deste artigo deverá indicar:

- I. As edificações e elementos protegidos e diretrizes para sua recuperação e manutenção;
- II. As edificações e elementos não protegidos passíveis de permanência e suas diretrizes para adequação;
- III. As edificações e elementos não compatíveis com o caráter do sítio histórico que deverão ser adequados ou suprimidos;
- IV. Proposta de adequação da interface do muro do Hospital de Santo Amaro com o passeio público e o monumento

Art. 28. Fica instituído o Plano Específico, constante do Anexo VI desta lei, para o Setor de Preservação Ambiental (SPA) da ZEPH 19 - Hospital de Santo Amaro, conhecido como conjunto urbano da Vila Naval, conforme previsto na Lei municipal nº 16.176/1996.

Art. 29. Fica estabelecida a subdivisão do Setor de Preservação Ambiental (SPA) em dois setores, o Setor de Preservação Ambiental (SPA) 1 e o Setor de Preservação Ambiental (SPA) 2, conforme Anexo III.

Art. 30. O SPA 1 tem como objetivo promover a renovação e requalificação do território, a partir do aumento da densidade populacional, da qualificação dos espaços públicos, da melhoria das interfaces entre os espaços públicos e privados e da valorização do patrimônio histórico-cultural, visando ao desenvolvimento socioeconômico local e à sustentabilidade ambiental.

Art. 31. São diretrizes para o SPA 1:

- I. Aumento da densidade populacional, visando à potencialização da sua localização estratégica e à otimização das infraestruturas existentes, garantindo o desenvolvimento sustentável do território.
- II. Valorização da frente d'água, garantindo a continuidade da faixa de parques e praças ao longo do estuário Rio Capibaribe.
- III. Garantia da visada da edificação principal do Hospital de Santo Amaro, monumento preservado como elemento essencial do Setor de Preservação Rigorosa (SPR) da ZEPH 19, especialmente com relação à frente d'água e seu entorno imediato, evidenciando seu valor cultural e a história do lugar;
- IV. Promoção da diversidade volumétrica, com composições inseridas na paisagem urbana que valorizem o Hospital de Santo Amaro e a escala do pedestre;
- V. Garantia do acesso e uso público da frente d'água, com integração física e visual ao Hospital de Santo Amaro e demais edificações;
- VI. Integração da Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Estuário do Rio Capibaribe com a área verde correspondente à Área de Preservação Permanente do Município de Olinda;

- VII. Melhoria das condições de segurança e controle social no espaço público, por meio do incentivo à permeabilidade visual entre áreas públicas e privadas;
- VIII. Incremento e qualificação dos espaços públicos em todas as quadras, com vistas a facilitar a circulação de pessoas;
- IX. Promoção da diversidade de usos que assegurem pessoas nas ruas em diferentes faixas de horários, visando aumentar a vitalidade e a segurança urbana;
- X. Integração da área da Vila Naval ao tecido urbano do território;
- XI. Melhoria da mobilidade no território;
- XII. Dinamização das atividades de comércio e serviços no trecho correspondente à Zona Especial de Dinamização Econômica de Eixo Principal (ZEDE Eixo Principal) - Av. Cruz Cabugá, objetivando implantar e complementar sua infraestrutura para direcionar a reabilitação urbana, respeitados os princípios e objetivos constantes dos artigos 134 e 135 da lei nº 17.511/2008;
- XIII. Melhoria da qualidade ambiental e amenização climática na Avenida Cruz Cabugá, de forma a torná-la atraente à convivência e aos usos proativos ao ambiente urbano;
- XIV. Utilização de soluções técnicas que privilegiem a sustentabilidade das edificações e do espaço urbano do SPA.

Art. 32. O SPA 2 tem como objetivo viabilizar a transição entre o espaço de maior densidade construtiva criado no SPA 1 e o de baixa densidade construtiva e de predominância da paisagem natural, referente ao Parque Memorial Arcoverde e Parque dos Coqueirais, localizados no município de Olinda.

Parágrafo Único. O território referente ao SPA 2 é destinado à implantação da nova Vila Naval.

Art. 33. São diretrizes para o SPA 2:

- I. Garantir proporção equilibrada entre o espaço natural e construído pela implantação de edificações com menor taxa de ocupação no terreno e maior taxa de solo natural.
- II. Promover espaços seguros e controle social, por meio da permeabilidade visual entre áreas públicas e privadas;
- III. Qualificar os espaços públicos, com vistas a facilitar a circulação de pessoas;
- IV. Melhoria da mobilidade no território;
- V. Melhoria da qualidade ambiental e amenização climática na Avenida Cruz Cabugá, de forma a torná-la atraente à convivência e aos usos proativos ao ambiente urbano;
- VI. Utilizar soluções técnicas que privilegiem a sustentabilidade das edificações e do espaço urbano.

Art. 34. Fica obrigatório o parcelamento dos SPA 1 e 2 conforme planta de parcelamento preliminar e condições dispostas no Anexo VI-A desta Lei.

Art. 35. Fica autorizada a desafetação de parte da Praça Onze de Junho e vias adjacentes, conforme delimitação no Anexo VI-A, para ser incorporada à gleba da Vila Naval, condicionada à doação de área equivalente, a título de permuta, para integrar o parque linear definido no parcelamento preliminar.

Parágrafo único. Para os fins de que trata o caput, a área pública correspondente à parte da Praça Onze de Junho e vias adjacentes não será computada para efeito do cálculo das áreas obrigatórias para loteamento nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 36. Ficam suspensas as análises de novas edificações nos Setores de Preservação Ambiental da ZEPH-19 até a aprovação do parcelamento definido neste Plano.

Art. 37. As novas edificações estão submetidas às condições dispostas no Capítulo V desta lei, bem com aos parâmetros e condições específicas para o SPA 1 e SPA 2 da ZEPH 19, dispostos no Anexo VI-B desta lei.

Art. 38. Os requisitos e procedimentos para aprovação e licenciamento do parcelamento e dos empreendimentos localizados no SPA 1 e 2 da ZEPH 19 serão estabelecidos em regulamento, observadas as disposições da presente lei e, no que couber, das demais normas pertinentes.

Seção IV

Da Zona de Ambiente Natural (ZAN) e Unidades Protegidas

Art. 39. Para a ZAN e UCN Estuário do Rio Capibaribe, o Plano Santo Amaro Norte prevê a requalificação da frente d'água, com o tratamento das margens e implantação de parque público linear, integrando desde o Parque da Rua da Aurora, o Cais Sinhá Menezes e a área do estuário do Rio Capibaribe em frente à Vila Naval, conforme previsto no Anexo II-A desta lei.

Art. 40. O parque linear, as praças e refúgios viários previstos no Plano Santo Amaro Norte passarão a integrar o Sistema de Unidades Protegidas – SMUP, conforme Lei 18.014/2014.

CAPÍTULO V

DOS PARÂMETROS E CONDIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Parâmetros de Edificabilidade

Art. 41. São parâmetros e condições para edificação na área de abrangência do Plano Santo Amaro Norte:

- I. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- II. Índice de Aproveitamento (IA);
- III. Taxa de Solo Natural (TSN);

- IV. Afastamentos (Af);
- V. Gabarito (Gb);
- VI. Taxa de Ocupação (TO).

Parágrafo Único. Os parâmetros e condições para edificação variam conforme as zonas e setores do Plano Santo Amaro Norte e estão definidos nos Anexos IV e VI-B.

Art. 42. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) corresponde ao Coeficiente de Utilização definido na Lei nº 17.511/2008 e é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção permitida para o lote ou terreno.

Art. 43. São estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I. CA mínimo – potencial construtivo que garante o cumprimento da função social da propriedade;
- II. CA básico – potencial construtivo relativo ao direito de propriedade;
- III. CA máximo – potencial construtivo máximo permitido;
- IV. CA bonificado – corresponde à bonificação de CA destinada às atividades de comércio e serviços localizados no térreo das edificações, que preencham os requisitos de fachada ativa, referida no art. 51, podendo exceder o CA máximo.

Art. 44. Para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento será contabilizada a área total construída, incluindo áreas comuns e as destinadas a estacionamentos de veículos.

Parágrafo Único. Para os fins desta lei, a área construída é a definida pelo piso sob cobertas, descontadas as projeções de beirais ou marquises até 2,00m. (dois metros).

Art. 45. Será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir para construção excedente ao definido pelo coeficiente básico até o limite do coeficiente máximo.

§1º Não incidirá a cobrança de Outorga Onerosa sobre o Coeficiente de Aproveitamento (CA) bonificado a que faz referência o inciso IV do art.43 desta lei.

§2º O cálculo do valor da contrapartida financeira referente ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir obedecerá ao estabelecido nos termos da legislação específica e poderá ser efetuado em moeda corrente ou mediante doação de terreno de valor equivalente.

Art. 46. O Índice de Aproveitamento (IA) é o índice que define o potencial construtivo máximo e mínimo de cada quadra, respeitado o potencial construtivo máximo resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) definido para a área de abrangência de plano específico.

Parágrafo Único. O potencial construtivo de cada lote é obtido pela multiplicação da sua área pelo Índice de Aproveitamento (IA) estabelecido para a quadra.

Art. 47. A Taxa de Solo Natural (TSN) é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável conforme zonas e setores.

Art. 48. Os afastamentos representam as distâncias mínimas e máximas que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno e entre edificações, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral, de fundos e entre blocos ou torres.

§1º Os afastamentos entre blocos ou torres representam a distância mínima que deve ser observada entre uma edificação e outra no mesmo lote.

§2º O afastamento máximo é a distância máxima de um dos pontos da edificação para, ao menos, um dos limites do lote.

Art. 49. Define-se Gabarito como a altura em metros do nível do meio-fio até o ponto mais alto da platibanda da edificação, acima do qual só poderá haver a casa de máquinas dos elevadores, reservatórios, luz de balizamento e para-raios, entre outros equipamentos essenciais ao funcionamento da edificação.

Art. 50. São definidas condições diferenciadas de afastamento e gabarito para os três primeiros pavimentos das edificações e para os demais pavimentos acima destes.

Parágrafo Único. Para efeito do cálculo do número de pavimentos não será computado o pavimento enterrado ou semienterrado da edificação.

Seção II

Dos Elementos Qualificadores da Interface Público-privada

Art. 51. São elementos qualificadores da interface público-privada no território:

- I. Galeria: espaço contínuo destinado à circulação pública de pedestres, como extensão de logradouro, dentro de um ou mais lotes privados, situado sob pavimento de edificação;
- II. Fachada Ativa: extensão de fachada ao longo do logradouro público ocupada por atividades de comércio e serviços e equipamentos públicos, com acesso direto ao logradouro, com o objetivo de promover a dinamização e vitalidade dos passeios públicos;
- III. Fachada Semiativa: extensão de fachada ao longo do logradouro público ocupada por usos caracterizados pela permanência e circulação de pessoas, como halls de acesso e áreas de uso comum das edificações, com permeabilidade visual, visando promover maior vigilância social do espaço público e melhorar a interface entre o espaço público e privado;
- IV. Permeabilidade Visual: existência de visibilidade recíproca, na altura de pessoa em pé, entre o espaço público e o interior do pavimento térreo das edificações;
- V. Ajardinamento Frontal: implantação de vegetação sobre solo natural na área do afastamento frontal da edificação, em percentual a ser estabelecido;

- VI. Faixa de Amenização Ambiental: área com 2,00m (dois metros) de largura no afastamento frontal dos lotes, adjacente à calçada, com implantação de vegetação a fim de promover amenização climática para os pedestres;
- VII. Elementos Divisórios no afastamento frontal: elementos implantados sobre as divisas entre os lotes e o espaço público e entre lotes, situados na área correspondente ao afastamento frontal das edificações;
- VIII. Calçadas Qualificadas: calçadas com dimensões adequadas, acessibilidade e amenização climática.

Parágrafo Único. A aplicação dos elementos qualificadores da interface público-privada a serem observados para fins de aprovação e licenciamento de edificações variam conforme as zonas e setores do Plano Santo Amaro Norte e estão definidas nos Anexos IV e VI-B desta lei.

Art. 52. A área da galeria não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 53. Considera-se com permeabilidade visual a extensão de fachada que apresentar pelo menos 70% (setenta por cento) de seu comprimento composto por aberturas com transparência.

§ 1º Caso a abertura possua peitoril, a altura máxima admitida deste é de 1,10m (um metro e dez centímetros) e a altura mínima de sua verga será de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), ambas as alturas medidas a partir da soleira do pavimento térreo.

§ 2º Não será permitida a diminuição da permeabilidade visual por meio da instalação de elementos opacos nas aberturas da fachada ou no interior da edificação a até 1m (um metro) de distância das aberturas.

§ 3º A extensão máxima de trecho de fachada sem permeabilidade visual é de 15m (quinze metros).

§ 4º Caso haja mais de um trecho de fachada sem permeabilidade visual, deverá ser garantida uma extensão de fachada permeável entre eles de, no mínimo, 3m (três metros).

Art. 54. Para cumprimento do ajardinamento frontal, será obrigatória a implantação de vegetação em, no mínimo, 70% (setenta por cento) da superfície do afastamento frontal da edificação.

Parágrafo único. Os trechos das edificações correspondentes à fachada ativa que apresentem permeabilidade visual não serão computados para efeito do cálculo da área mínima de ajardinamento frontal.

Art. 55. É vedada a implantação de vagas de estacionamento na área correspondente ao afastamento inicial frontal das edificações.

Parágrafo Único. Esta vedação não se aplica a bicicletários e paraciclos de uso público.

Art. 56. Rampas de acesso ao interior das edificações localizadas no afastamento inicial frontal não poderão ter inclinação maior que 5% (cinco por cento).

Art. 57. Na Faixa de Amenização Ambiental será feito o plantio de árvores de médio porte, a 1m (um metro) do limite da calçada, cuja forma de plantio, porte das mudas e a definição de espécies de árvores deverão atender as recomendações do órgão responsável pelo licenciamento ambiental.

Parágrafo Único. O espaçamento das árvores na Faixa de Amenização Ambiental deverá ser correspondente à medida do diâmetro da copa da espécie, de acordo com o Manual de Arborização do Recife, mais um metro, devendo considerar também a distância das árvores na faixa de amenização dos lotes vizinhos, quando houver, de forma a manter regularidade no espaçamento entre árvores na calçada como um todo.

Art. 58. A Faixa de Amenização Ambiental deve ter, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua superfície tratada com vegetação, podendo essa área ser computada no percentual mínimo de ajardinamento frontal.

Parágrafo Único. São dispensados do atendimento do percentual mínimo de superfície vegetada na Faixa de Amenização Ambiental os trechos frontais à fachada ativa com permeabilidade visual dos imóveis, permanecendo a obrigatoriedade do plantio de árvores de médio porte em alegretes com pelo menos 2,25m² (dois vírgula vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, observadas as normas de acessibilidade e o disposto no parágrafo único do Art. 60.

Art. 59. É proibida na área da Faixa de Amenização Ambiental a localização de quaisquer construções, a exemplo dos compartimentos de lixo, gás e guarita.

Parágrafo Único. Será admitida mureta de alinhamento e mureta divisória entre lotes, na Faixa de Amenização Ambiental, com altura máxima de 0,15m (quinze centímetros);

Art. 60. Os elementos divisórios no afastamento frontal, quando admitidos, devem ter altura máxima de 2,00 (dois metros), contada a partir do nível do meio-fio.

Art. 61. O elemento divisório voltado para o logradouro deve garantir pelo menos 70% (setenta por cento) de sua superfície composta por gradis, cercas, vidros ou similares que permitam a visibilidade entre o logradouro e o espaço interno do lote.

§ 1º Os gradis, cercas, vidros ou similares devem apresentar no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua superfície totalmente transparente.

§ 2º Não é permitida a implantação de elementos opacos, bem como de vegetação arbustiva espessa que impeçam a visibilidade recíproca entre o espaço público e o interior dos imóveis, na altura do pedestre.

Art. 62. As calçadas devem obedecer ao dimensionamento e à tipologia estabelecidos no Anexo VII desta lei.

§1º O alargamento das calçadas poderá ser viabilizado mediante aplicação, dentre outros instrumentos legais, da permuta prevista no art. 91 da Lei Municipal nº 16.286/1997 (Parcelamento do Solo), a título de compensação ao proprietário de terreno sujeito a corte ou recuo.

§2º Para o SPA 1 e o SPA 2 da ZEPH 19 está previsto parcelamento, em que já são definidas as larguras de calçadas, conforme Anexo VI-A.

§3º Para o SPM da ZEDE Eixo deverá ser elaborado Projeto de Requalificação dos Espaços Públicos, o qual definirá, dentre outros elementos, o alargamento das calçadas, a implantação de arborização, de vias compartilhadas e de pedestres e o embutimento de redes.

Art. 63. As regras para elementos qualificadores da interface entre espaço público e privado aplicam-se para novos empreendimentos e nos casos de reformas com acréscimo de área.

Seção III

Da Oferta de Vagas de Estacionamento de Veículos

Art. 64. Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a oferta de vagas de estacionamento pelos empreendimentos no território de abrangência do Plano Santo Amaro Norte:

- I. Para o uso habitacional: não é exigido número mínimo de vagas;
- II. Para o uso não habitacional:
 - a) São dispensados da oferta de vagas de estacionamento empreendimentos com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área privativa;
 - b) Para empreendimentos com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área privativa é exigida, no mínimo, 1 vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área privativa.

§1º Fica admitido um número máximo de vagas para os usos habitacional, não habitacional e misto na proporção de 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área privativa.

§2º A área privativa deve ser calculada de acordo com normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 65. Deverão ser ofertadas as vagas especiais destinadas às pessoas idosas, gestantes e com deficiência, nas condições e percentuais estabelecidos na legislação pertinente.

Parágrafo Único. As vagas especiais serão obrigatoriamente de uso coletivo, vedada sua vinculação à subunidade.

Art. 66. São permitidas vagas duplas quando vinculadas à mesma subunidade.

Art. 67. Todas as vagas sobre pavimento edificado serão cobertas.

Art. 68. Fica permitido o compartilhamento dos acessos e áreas de estacionamento para o atendimento dos diversos usos existentes.

Art. 69. Os estacionamentos só poderão ocupar os três primeiros pavimentos da edificação, não sendo contabilizado o pavimento enterrado ou semienterrado.

Art. 70. Deverão ser ofertados bicicletários ou paraciclos com capacidade para acomodação de quantidade de vagas de bicicletas a ser estabelecida conforme determinações do Plano de Mobilidade Urbana do Recife.

§1º Até a publicação do referido Plano de Mobilidade Urbana, a quantidade de vagas de bicicletas será definida mediante análise especial a cargo do órgão municipal competente.

§2º No mínimo 20% (vinte por cento) do total de vagas para bicicletas ofertadas deverão ser de uso público e estar localizadas, preferencialmente, na área de afastamento frontal da edificação.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 71. A aprovação e o licenciamento de projetos, obras, publicidade, atividades, instalação de equipamentos, mobiliário e elementos urbanos nas ZEPH e ZEIS ficam sujeitos à apreciação prévia do órgão municipal competente.

Art. 72. A aprovação e o licenciamento urbanístico e ambiental de empreendimentos de impacto devem considerar, para efeito do estabelecimento de medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras, as contrapartidas preliminares definidas no Anexo VIII da presente lei.

Art. 73. Os projetos protocolizados até a data do envio do Projeto de Lei referente a este diploma legal para apreciação pela Câmara de Vereadores poderão ser dispensados do atendimento ao disposto nesta lei, desde que instruídos por toda documentação exigida para o ingresso e compatíveis com a legislação vigente à época do protocolo.

Parágrafo único. Projetos protocolizados após a data referida no *caput* deste artigo poderão ser analisados à luz da lei anterior desde que atendam às exigências legais até a publicação desta lei.

Art. 74. Os projetos já aprovados que não atendam ao disposto nesta lei poderão ser licenciados, sendo vedada a sua revalidação.

Parágrafo único. As alterações de projetos já licenciados não poderão modificar os parâmetros urbanísticos aprovados, salvo quando para se adequar à presente lei.

Art. 75. As licenças de construção referentes a projetos aprovados à luz da legislação anterior que não atendam ao disposto nesta lei só poderão ser renovadas uma única vez, por igual período, desde que a renovação seja protocolizada durante a validade da licença anterior.

Parágrafo único. As obras iniciadas cujas licenças estejam vencidas terão 90 (noventa) dias a partir da publicação desta lei para solicitar a renovação da licença de construção.

Art. 76. Permanecem válidos todos os dispositivos das leis 16.176/1996 e 16.292/1997, até a revisão destas, não conflitantes ou que não houverem sido expressamente tratados nesta lei.

Art. 77 . Os casos omissos a este regulamento serão submetidos à análise especial da Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

Art. 78. Esta Lei passa a vigorar a partir da data da sua publicação.

Recife, xx de xxx de xxxx.

Geraldo Júlio
Prefeito do Recife

VERSÃO PRELIMINAR

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO PLANO

ANEXO II-A – INTERVENÇÕES NO TERRITÓRIO

ANEXO II-B – DETALHE DOS SETORES 3 E 4 DA ZEDE E SPR DA ZEPH-23 E ENTORNO

ANEXO III - ZONEAMENTO

ANEXO IV - PLANO ESPECÍFICO DA ZEDE EIXO

ANEXO V - PLANO URBANÍSTICO PRELIMINAR DA ZEIS SANTO AMARO

ANEXO V-A CARACTERIZAÇÃO GERAL

ANEXO V-B – SITUAÇÃO ATUAL – PERMEABILIDADE VEICULAR

ANEXO V-C – ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO

ANEXO V-D – PARTIDO URBANÍSTICO PRELIMINAR – MAPA GERAL

ANEXO V-E – DIRETRIZES PARA O REASSENTAMENTO

ANEXO V-F – PERMEABILIDADE APÓS INTERVENÇÕES

ANEXO VI - PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19

ANEXO VI-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR

ANEXO VI-B – REGULAMENTAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VII – CONDIÇÕES DE QUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS

ANEXO VIII - CONTRAPARTIDAS PRELIMINARES PARA OS EMPREENDIMENTOS SITUADOS NO TERRITÓRIO DO PLANO SANTO AMARO NORTE

ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO PLANO



DELIMITAÇÃO SANTO AMARO NORTE

..... Limite da abrangência do Plano

ANEXO II-A – INTERVENÇÕES NO TERRITÓRIO



PARTIDO URBANÍSTICO

- I. Requalificação dos espaços públicos da ZEDE, através da regulamentação da interface público-privada, compreendendo:
 - a. Qualificação das calçadas;
 - b. Criação de Faixa de amenização ambiental, com dotação de arborização de sombreamento;
 - c. Regulamentação dos elementos divisórios no recuo frontal;
 - d. Regulamentação do ajardinamento do recuo frontal.
- II. Propostas de Intervenções Físico-Territoriais na ZEPH-23 e Entorno (Setores 3 e 4 da ZEDE), compreendendo;
 - a. Requalificação dos passeios e da Praça General Abreu e Lima, integrando-a à Igreja de Santo Amaro das Salinas e Escola Técnica Almirante Soares Dutra;
 - b. Requalificação da Avenida Cruz Cabugá, com alargamento permitindo a plena implantação do corredor exclusivo do transporte público – BRT;
 - c. Criação de espaço para equipamento público;
 - d. Implantação de vias para melhor articulação do território;
 - e. Interligação do Cais Sinhá Menezes ao Parque Linear proposto.
- III. A urbanização integrada da ZEIS Santo Amaro, compreendendo;
 - a. Reordenamento urbano;
 - b. Dotação de Infraestrutura;
 - c. Ampliação de Arruamento;
 - d. Proposição de habitacionais vinculados a praças e espaços públicos;
 - e. Ações socioambientais e de geração de emprego e renda.

IV. Diretrizes para Plano Específico da ZEPH 19, compreendendo:

- a. Reordenamento da ocupação dentro do polígono da SPR da ZEPH no intuito de respeitar e revalorizar o patrimônio;
- b. Adequação das interfaces do passeio público do Hospital da Santa Casa, permitindo aumentar o conforto do pedestre e ampliar a visibilidade ao monumento.

V. Renovação Urbana do SPA 1 e SPA 2 da ZEPH 19, compreendendo:

- a. Implantação de vias permitindo acesso à frente d'água e melhorias na mobilidade;
- b. Implantação de praça na frente do hospital de Santo Amaro interligando a visada do monumento à frente d'água;
- c. Requalificação da Avenida Cruz Cabugá na interface dos SPAs, com alargamento permitindo a plena implantação do corredor de transporte público – BRT;
- d. Criação de parque linear ao longo do SPA 1;
- e. Dotação de arborização;
- f. Oferta de espaços para equipamentos públicos;
- g. Implantação de usos diversificados voltados à vitalidade urbana;

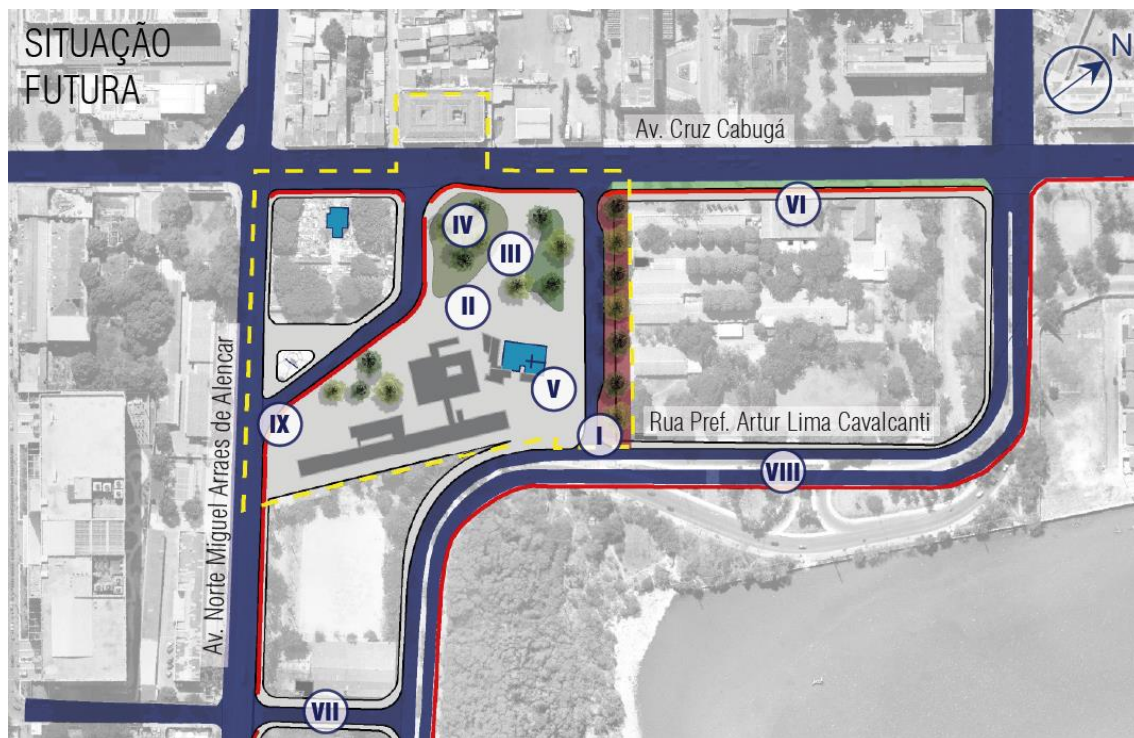
VI. A requalificação dos espaços públicos da Vila das Cozinheiras e Sítio Oliveira, compreendendo:

- a. Regulamento visando a manutenção da ambiência morfotipológica;
- b. Proposta de intervenções de requalificação dos espaços públicos considerando as especificidades locais e as diretrizes de qualificação dos espaços públicos desta lei.

VII. Outras ações:

- a. Criação de ciclovias em atendimento ao Plano Cicloviário do Recife;
- b. Implantação de travessias de pedestre em nível com as calçadas.
- c. Alargamento das calçadas da Rua Arlindo Melo e Travessa Cruz Cabugá.

ANEXO II-B – DETALHE DOS SETORES 3 E 4 DA ZEDE E SPR DA ZEPH-23 E ENTORNO



LEGENDA:

- Perímetro ZEPH 23 - Proposta
- Elementos de destaque
- Ciclovia

São definidas as seguintes intervenções:

- I. Faixa de interesse do município no lote, definida em 22,50m, permitindo o deslocamento do eixo da R. Alexandre Moura para ampliação do largo da Igreja de Santo Amaro das Salinas e a criação de lote para equipamento público;
- II. Transferência da sede da UTEC, Unidade de Tecnologia na Educação da PCR, possivelmente para o lote de equipamento público da Vila Naval;
- III. Eliminação da rua adjacente à praça General Abreu e Lima, lateral à igreja, Incorporando sua área de forma a integrar o monumento e a escola à praça;
- IV. Requalificação da Praça General Abreu e Lima, considerando:
 - a. Garantia de visadas à Igreja de Santo Amaro das Salinas;
 - b. Dotação de equipamentos e mobiliário compatíveis e atratores de uso;
 - c. Manutenção do painel “Restauração Pernambucana” de Corbiniano Lins.
- V. Tratamento urbanístico do pátio da Igreja de Santo Amaro das Salinas, alargado pelo deslocamento da Rua Alexandre Moura;

- VI. Faixa de interesse do município, definida em 14,50m medidos do meio fio existente, para alargamento da Av. Cruz Cabugá;
- VII. Abertura de via seguindo o alinhamento da Rua da Fundição, permitindo futuramente a ligação direta com as ruas do Príncipe e do Riachuelo;
- VIII. Redimensionamento ou remoção das alças da Rua Prefeito Artur Lima Cavalcanti, no intuito de permitir a interligação do Cais Sinhá Menezes ao Parque Linear proposto;
- IX. Tratamento de todos os passeios da ZEPH.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO III – ZONEAMENTO



LEGENDA:

- | | |
|--|---|
|  ZEIS Santo Amaro |  Zona Especial de Preservação Histórico- Cultural (ZEPH) |
|  ZEDE de Eixo: |  Setor de Preservação Rigorosa |
| 1 - Setor 1 |  Setor de Preservação Ambiental |
| 2 - Setor 2 |  Unidade de Conservação Ambiental |
| 3 - Setor 3 | |
| 4 - Setor 4 | |
| 5 - Setor 5 | |
| 6 - Setor 6 | |
| 7 - Setor 7 | |
| 8 - Setor 8 | |

ANEXO IV: PLANO ESPECÍFICO DA ZEDE EIXO

ANEXO IV-A – PLANTA DE ZONEAMENTO



SETORIZAÇÃO DA ZEDE

ANEXO IV-B: PARÂMETROS E CONDICIONANTES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO 1 – PARÂMETROS E CONDICIONANTES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR SETOR

SETOR	CA	GABARITO MÁX.	TSN	AFASTAMENTO MÍNIMO				CONDIÇÕES ESPECIAIS
				Até 3 pavtos		A partir do 4º pavto		
				FRONTA L	LATERA L E FUNDOS	FRONTA L	LATERAL E FUNDOS	
SETOR 1	3	21m/ 6 pavtos	20%	5m	3m	7m	3+(n-3)x0,25	I
SETOR 2	1	15m/ 3 pavtos	20%					I
SETOR 3	4	48m/15 pavtos	30%					I
SETOR 4	-	-	-	-	-	-	-	I, II
SETOR 5	5	63m/ 20 pavtos	25%	5m	3m	7m	3+(n-3)x0,25	I, III
SETOR 6	4	27m / 08 pavtos	25%	7m	7m	10m	10m	I, III, IV
SETOR 7	-	-	-	-	-	-	-	I, V
SETOR 8	-	-	-	-	-	-	-	VI

CONDIÇÕES ESPECIAIS:

- I. O pavimento enterrado ou semienterrado não é computável para efeito do cálculo de número de pavimentos definidos pelo gabarito.
- II. Setor detalhado no Quadro 2 deste anexo.
- III. Edificações situadas em lotes lindeiros ao do Hospital de Santo Amaro e que estejam a uma distância de até 50 metros deste lote terão gabarito máximo de 20 metros;
- IV. A qualificação do Setor 6 da ZEDE Eixo deverá estar condicionada a ações mitigadoras em decorrência da Aprovação de Projetos de Reforma com Ampliação no shopping existente, cujas diretrizes preliminares são as seguintes:
 - a) Solicitação de OPEI, independentemente da amplitude da reforma;
 - b) Apresentar proposta de requalificação do espaço coletivo do entorno do equipamento, preliminarmente considerando:
 - a) Remoção de estrangulamentos nos passeios provocados especialmente pelo posteamento;

- b) Melhoria da qualidade dos materiais e remoção de barreiras arquitetônicas;
 - c) Implantação de faixa de sombreamento ao longo dos passeios;
 - d) Alargamento das calçadas e implantação de ciclofaixa na Rua Arlindo Melo e Travessa Cruz Cabugá;
 - e) Priorização de requalificação dos espaços verdes de uso público como interligação das áreas verdes dos municípios do Recife e Olinda.
- V. Priorização de implantação de equipamentos de lazer e esportes que atendam às demandas das comunidades e atraiam fluxos que dinamizem as atividades econômicas locais.
- VI. Setor detalhado no Quadro 3 deste anexo.

QUADRO 2 – PARÂMETROS E CONDICIONANTES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ESPECÍFICOS PARA O SETOR 4

ZEDE EIXO - SETOR 4			
CA			4,0
TSN			25%
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO	Av. Cruz Cabugá		14,5m
	Av. Prefeito Artur Lima Cavalcanti		7m
	R. Alexandre Moura		5m
AFASTAMENTO LATERAL E FUNDO			$3+(n-3) \times 0,25$
AFASTAMENTO MÍNIMO ENTRE TORRES			10m
GABARITO	Até 3 pavimentos		12m/ 3 pavtos
	A partir do 4º pavimento		63m/ 20 pavtos
GALERIA		Av. Cruz Cabugá	70%
FACHADA ATIVA E/OU FACHADA SEMIATIVA		Av. Cruz Cabugá	50%
PERMEABILIDADE VISUAL			60%

CONDIÇÕES ESPECIAIS:

- I. Serão admitidas no máximo duas torres com gabaritos iguais por lote.
- II. Será admitida apenas uma torre com gabarito máximo definido para o lote.
- III. A diferença mínima de gabarito entre o edifício mais alto e mais baixo do lote deverá ser de 3 pavimentos.

- IV. Entende-se por torre o volume edificado com no mínimo 06 pavimentos.
- V. O pavimento enterrado ou semienterrado não é computável para efeito do cálculo de número de pavimentos definidos pelo gabarito.
- VI. Incide nesse setor Faixa de Interesse do Município, com largura de 14,50m medida a partir do meio fio existente, para fins de alargamento da Avenida Cruz Cabugá, conforme Anexo II-A.
- VII. Caso o imóvel apresente o recuo para a Av. Cruz Cabugá, conforme item acima, o trecho de fachada da Av. Cruz Cabugá com galeria terá afastamento nulo até o 3º pavimento.
- VIII. Nas fachadas com galeria, qualquer trecho de fachada da edificação sem galeria deverá ter afastamento correspondente à profundidade total da galeria (somatório da circulação e pilares).
- IX. A galeria deverá apresentar no mínimo 3m de circulação livre.
- X. A galeria deverá possuir um anteparo (brise, veneziana, ou similar) em sua fachada para o controle da incidência solar, garantindo pé-direito mínimo de 3m.
- XI. Será admitida a utilização de toldo entre pilares ou marquise como anteparo com pé-direito mínimo de 3m, projetando-se até 2m sobre o passeio.
- XII. É proibida a instalação de anúncio indicativo ou promocional na fachada da galeria, bem como a instalação de faixas, cartazes e similares.
- XIII. A altura do fundo da viga de bordo da galeria será de 4,50m obrigatoriamente.

QUADRO 3 – PARÂMETROS E CONDICIONANTES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ESPECÍFICOS PARA O SETOR 8 / SPM

ZEDE EIXO - SETOR 8 / SPM		
CA		1,5
TSN		15%
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO	Térreo	3m
	1º pavimento	8m
AFASTAMENTO LATERAL		0m
AFASTAMENTO FUNDOS		1,5m
GABARITO		8m / 2 pavtos

CONDIÇÕES ESPECIAIS:

- I. As novas edificações no SPM, assim como reformas das existentes deverão se integrar de forma harmônica ao conjunto arquitetônico existente, respeitando o padrão morfotipológico do local.

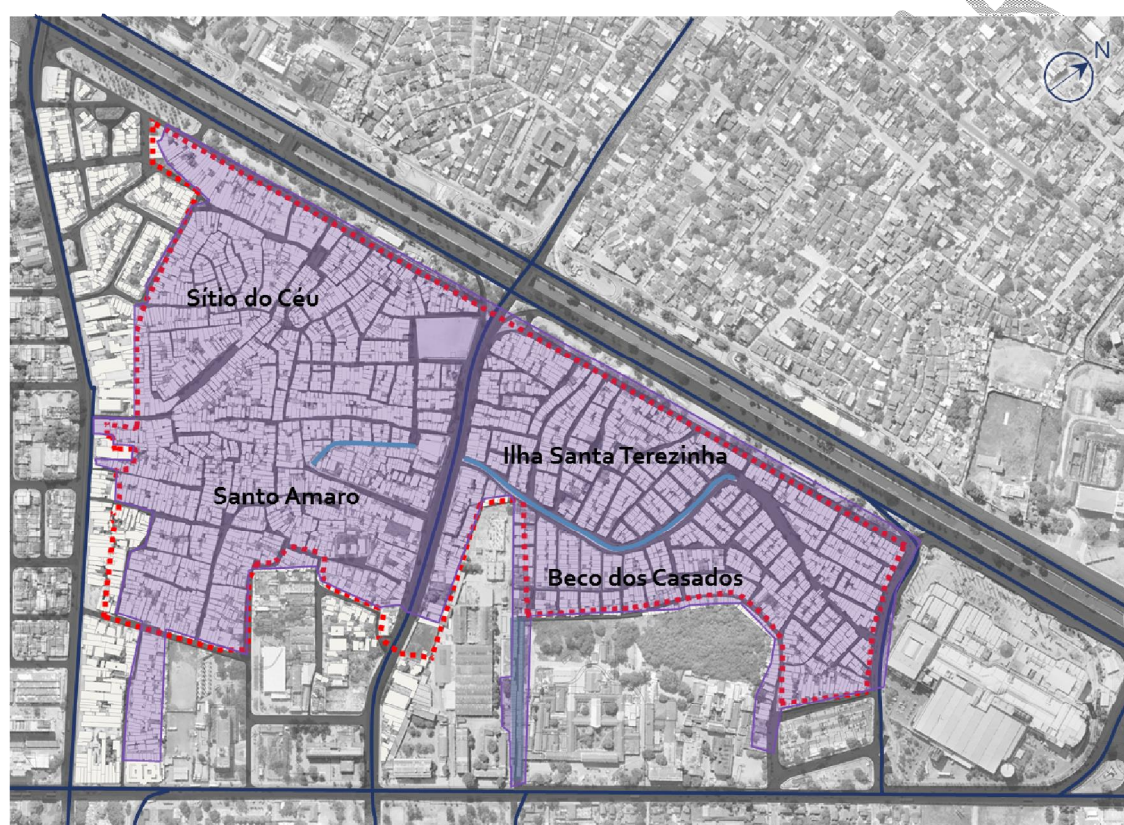
- II. Não será permitido o remembramento dos lotes;
- III. A coberta das edificações deverá ter inclinação mínima de 25% e ser revestida em telha cerâmica na cor natural;
- IV. Terrenos localizados em esquina poderão adotar afastamento de 1,50 para um dos logradouros;
- V. O gabarito máximo será calculado da altura do meio fio ao ponto mais alto da cumeeira, sendo permitido que o reservatório superior ultrapasse essa medida;
- VI. Deverá ser elaborado pelo poder público projeto de requalificação dos espaços públicos que considere o alargamento das calçadas, implantação de arborização, implantação de vias compartilhadas e de pedestres, embutimento de redes e demais aspectos a serem definidos pelo órgão competente.
- VII. O órgão competente do município deverá promover estudo a fim de verificar pertinência de classificação da área como ZEPH.
- VIII. Elementos divisórios no afastamento frontal deverão garantir pelo menos 50% de sua superfície permeável, a exemplo de cercas, gradis, vidros, dentre outros.
- IX. Será considerada permeável a superfície que apresentar pelo menos 70% de sua área composta por aberturas ou transparência.
- X. O elemento divisorio frontal será implantado na divisa frontal do lote.
- XI. Os elementos divisórios frontais e laterais no trecho correspondente ao afastamento frontal do imóvel terão altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir do meio-fio.
- XII. Os demais elementos divisórios entre lotes deverão ter altura máxima de 3,0m (três metros), contados a partir do meio-fio.

ANEXO V - PLANO URBANÍSTICO PRELIMINAR DA ZEIS SANTO AMARO

ANEXO V-A - CARACTERIZAÇÃO GERAL

1. ZEIS Santo Amaro e Comunidades de Interesse Social

Fica ampliada a área da ZEIS de Santo Amaro, que hoje é composta pelas comunidades de Sítio do Céu, Santo Amaro, Ilha Santa Terezinha e Beco dos Casados, incorporando áreas com características socioeconômicas e de ocupação semelhantes à ZEIS. O mapeamento das Comunidades de Interesse Social (CIS), realizado pelo Atlas das Infraestruturas Públicas em 2014, já havia identificado a expansão das comunidades em relação ao atual perímetro da ZEIS, conforme imagem 01.



PERÍMETRO ZEIS E COMUNIDADES DE INTERESSE SOCIAL

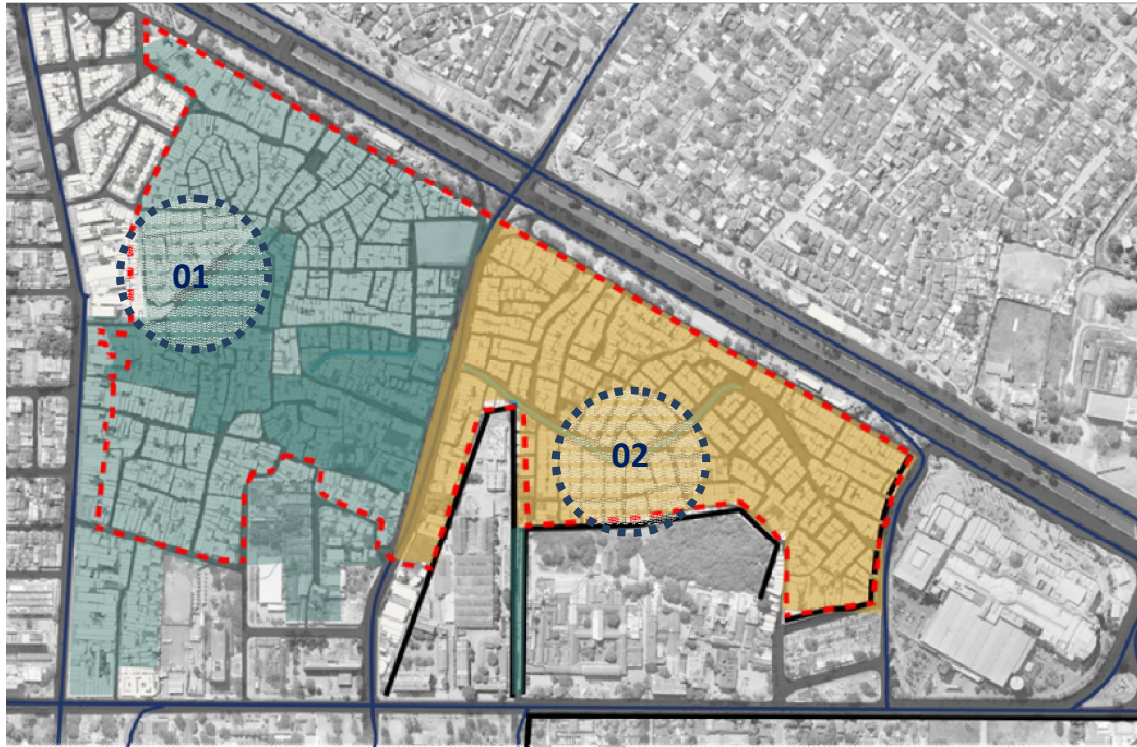
- Delimitação ZEIS
- Levantamento do Atlas das Infraestruturas Públicas das CIS

População estimada: 9.927 habitantes
Área estimada: 38,39 ha

2. Leitura morfológica e áreas críticas da ZEIS de Santo Amaro

Em função das características morfológicas, as comunidades da ZEIS de Santo Amaro foram agrupadas em dois setores: Setor Tacaruna e Setor Avenida Norte. O Setor Tacaruna possui uma malha urbana regular e com maior permeabilidade interna, no qual a maior parte das casas possui acesso direto à rua. No entanto, o setor possui baixa integração com o entorno, devido à presença de barreiras, como os equipamentos ao longo da Av. Cruz Cabugá e o muro

na Rua Arlindo Melo. A malha urbana do Setor Avenida Norte tem característica de assentamentos de baixa renda, com baixa permeabilidade interna e grande presença de becos. Esse setor é o que apresenta as áreas mais críticas da ZEIS, como as habitações nas margens do canal e as habitações precárias nos “miolos de quadras”. Apesar disto, o setor possui uma maior conectividade com o entorno.



LEITURA MORFOLÓGICA E ÁREAS CRÍTICAS

- Sistema Viário Principal
- Delimitação ZEIS atual
- Barreiras
- Áreas críticas

Setor Avenida Norte –
Assentamentos espontâneos precários, com predominância de malha urbana irregular, baixa permeabilidade interna ausência de infraestrutura.

Setor Tacaruna –
Assentamento reordenado de baixa renda, com predominância de malha urbana regular, padrão construtivo regular e melhores condições de infraestrutura e permeabilidade.

AMPLIAÇÃO 01



Quadras provenientes de ocupação informal; miolo de quadra sem acesso direto à rua.

AMPLIAÇÃO 02



Quadras pequenas; casas com acesso direto a rua.

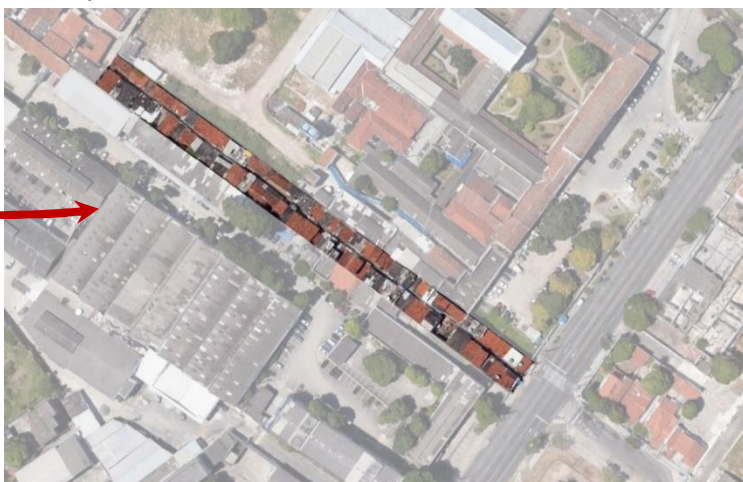
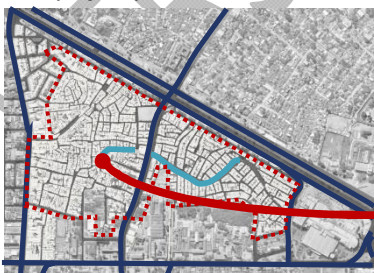
Quadras grandes com pouca oferta de circulação. “Miolo” de quadra ocupado por edificações precárias e insalubres.



Ocupação precária nas margens do canal

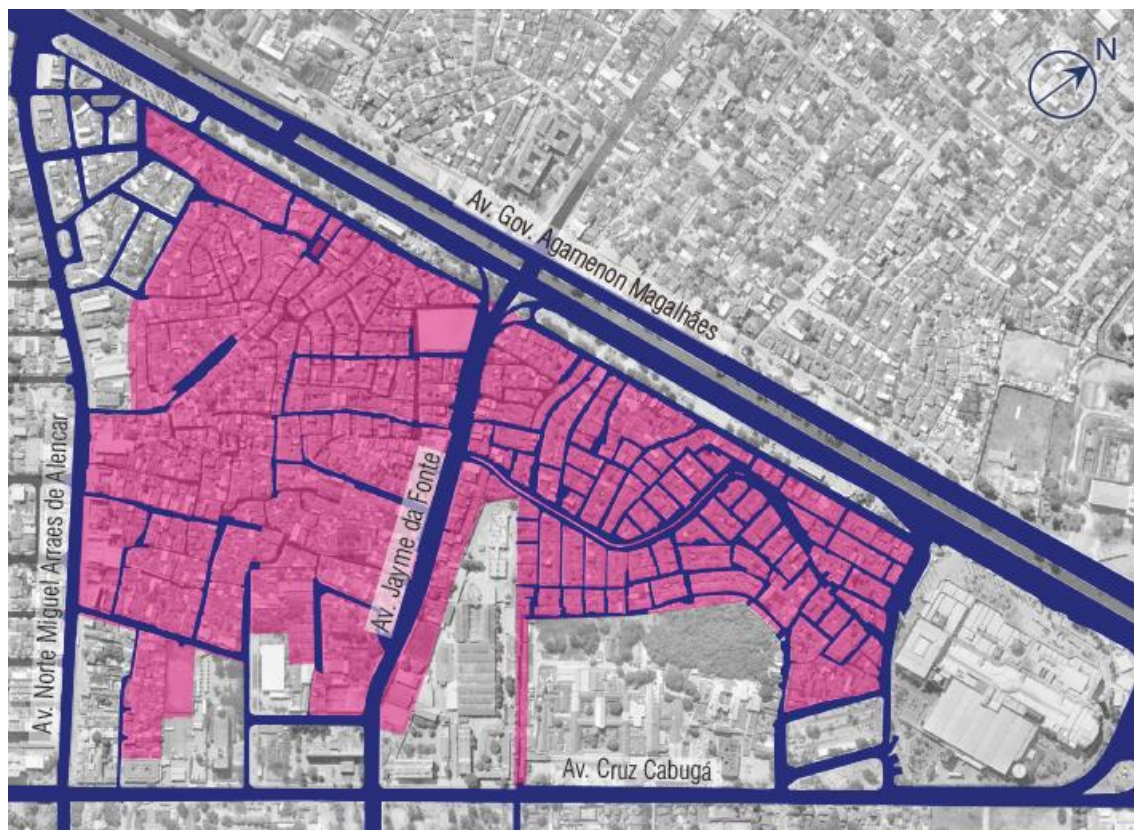


Ocupação precária no Beco da Tramway



ANEXO VI-B – SITUAÇÃO ATUAL – PERMEABILIDADE VEICULAR

O mapeamento da permeabilidade veicular do tecido urbano da ZEIS permite visualizar que o Setor Av. Norte possui uma baixa permeabilidade interna, enquanto o Setor Tacaruna possui uma maior permeabilidade interna, mas baixa conectividade com a Av. Cruz Cabugá.



LEGENDA:

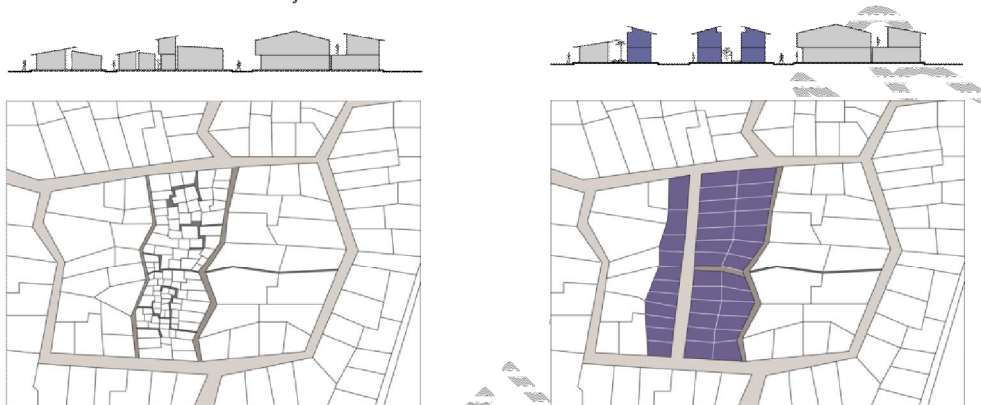
- Permeabilidade veicular
- Área de intervenção – ZEIS Proposta

ANEXO VI-C – ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO

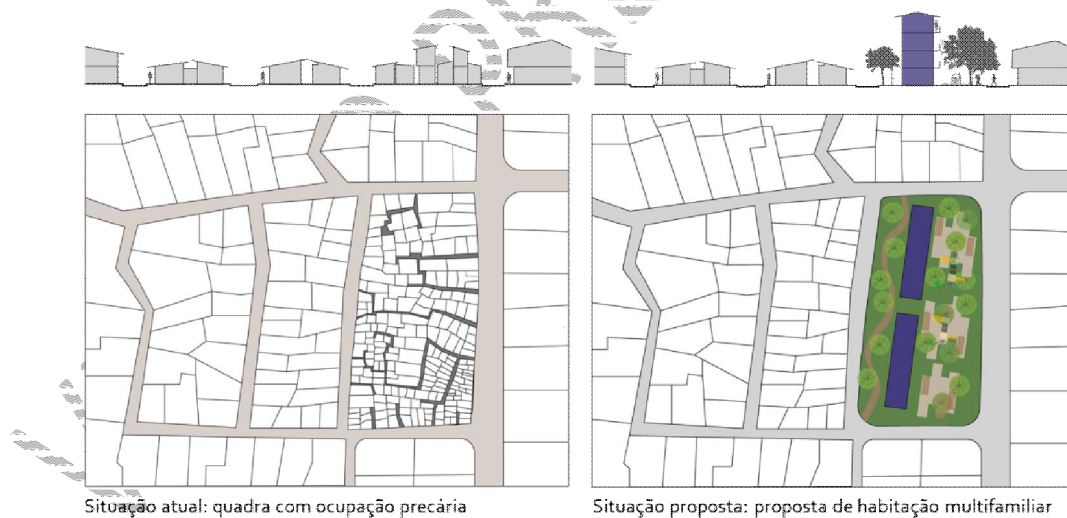
Como estratégia de reassentamento da população removida, propõe-se que esta ocorra no mesmo local, através do reordenamento de áreas precárias, ou em imóveis próximos, localizados na própria comunidade, segundo as estratégias abaixo:

1. RELOCAÇÃO DAS FAMÍLIAS PARA IMÓVEIS NA PRÓPRIA COMUNIDADE, PRÓXIMAS À ÁREA DE REMOÇÃO;
2. EVITAR A CONCENTRAÇÃO DE FAMÍLIAS EM GRANDES CONJUNTOS;
3. ADEQUAÇÃO DA TIPOLOGIA HABITACIONAL À ESCALA DA ÁREA DE SUA INSERÇÃO:

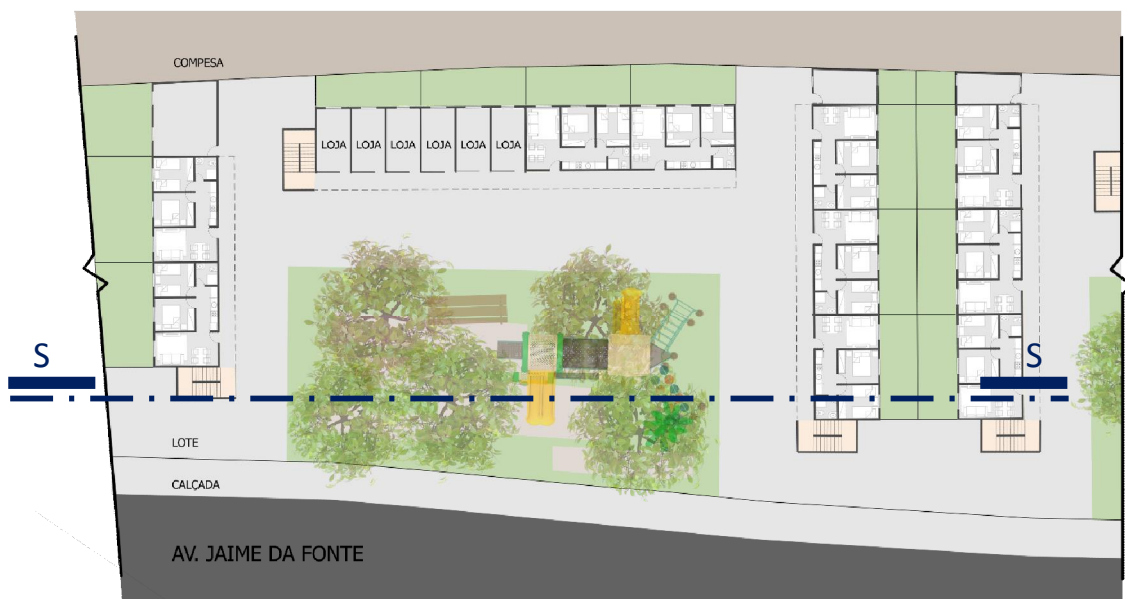
- INTERIOR DA ZEIS: PRIORIZAÇÃO DE **UNIDADES UNIFAMILIARES**



- ÁREAS LOCALIZADAS NA PERIFERIA DA ZEIS OU COM MAIOR CONECTIVIDADE: **UNIDADES MULTIFAMILIARES**



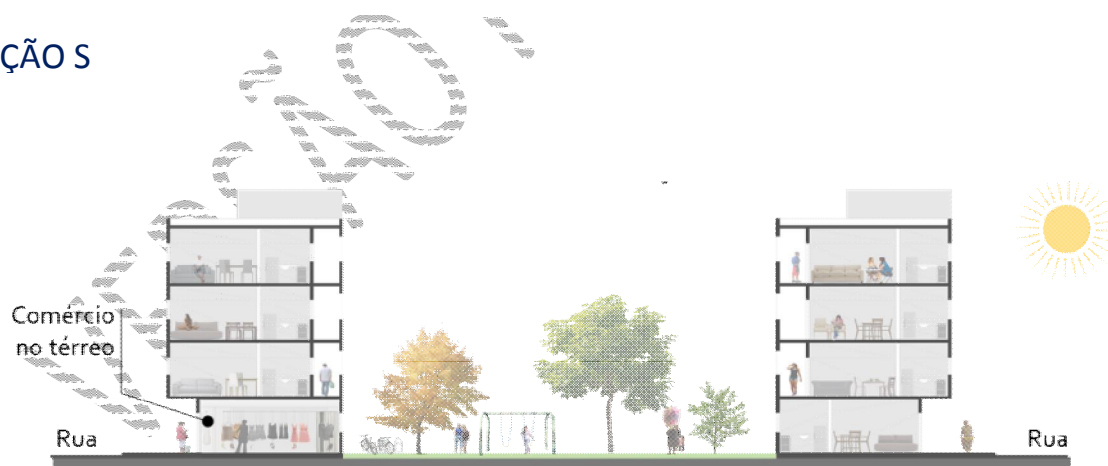
- IMPLANTAÇÕES QUE CONFORMEM ESPAÇOS URBANOS DE QUALIDADE, ATENDENDO A POPULAÇÃO RELOCADA E A RECEPTORA
- PROPOR HABITACIONAIS COM ARQUITETURA QUE PROMOVA A INTERAÇÃO FRANCA COM O ESPAÇO URBANO, PROMOVENDO A PERMANÊNCIA DAS RELAÇÕES ESPACIAIS DESSAS COMUNIDADES COM O AMBIENTE EXTERNO



PLANTA

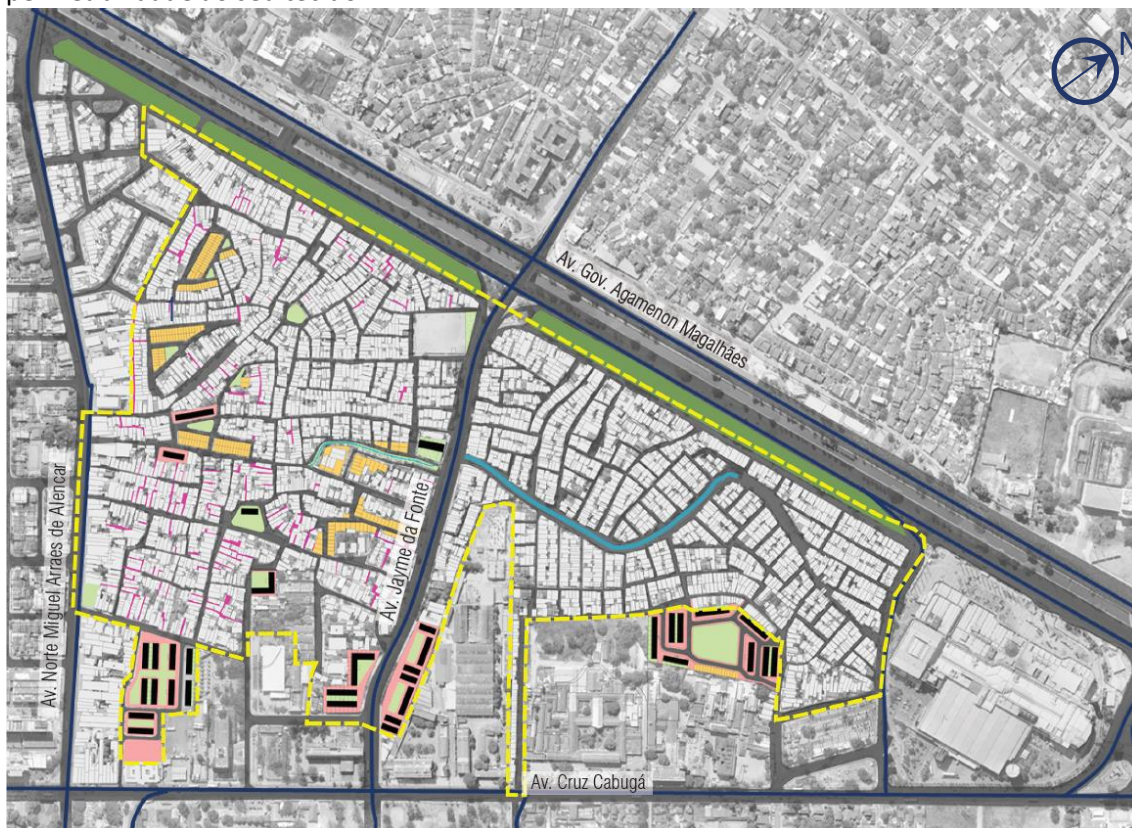


SEÇÃO S



ANEXO V-D – PARTIDO URBANÍSTICO PRELIMINAR – MAPA GERAL

O partido urbanístico preliminar da ZEIS tem como objetivo principal intervir nas áreas mais críticas da comunidade, como os 'miolos de quadra' e margem do canal, promover o reassentamento da população na própria comunidade, criar espaços públicos e conferir permeabilidade ao seu tecido.



PARTIDO URBANÍSTICO PRELIMINAR

- Sistema Viário formal
- Becos
- Limite proposto da Zeis
- Lotes - habitação unifamiliar
- Conjuntos - habitação multifamiliar
- Espaços públicos (praças/parques) distribuídos no interior da ZEIS

O Plano Urbanístico Preliminar, aqui desenvolvido, redefine o perímetro original da ZEIS Santo Amaro, de forma a incorporar áreas de características socioeconômicas e de ocupação semelhantes à ZEIS; indica áreas para reassentamento; propõe a criação e requalificação de espaços públicos, bem como a abertura de vias, visando à melhoria da permeabilidade do território. Considera ainda o reassentamento de famílias em terreno vazio situado em área contígua a ZEIS, inserida na SPR da ZEPH 19, a qual deverá ser objeto de análise especial pelo órgão do patrimônio da prefeitura.



LEGENDA:

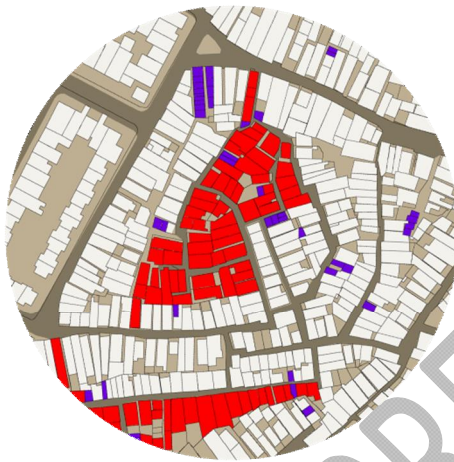
- ZEIS Santo Amaro - Proposta
- ZEIS Santo Amaro - Perímetro atual

ANEXO V-E – PARTIDO URBANÍSTICO PRELIMINAR – DIRETRIZES PARA O REASSENTAMENTO

A proposta para o reassentamento baseia-se em duas estratégias principais: o reordenamento de áreas críticas, que resulta na criação de lotes unifamiliares no interior da comunidade, e na utilização de terrenos vazios na área, que viabilizam um maior adensamento.

- Ç Exemplo de relocação das famílias para um imóvel na própria comunidade, a partir do reordenamento de áreas críticas.

AMPLIAÇÃO 02 – SETOR AV. NORTE MIGUEL ARRAES DE ALENCAR



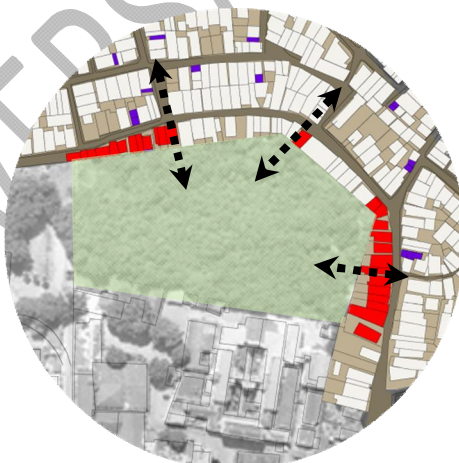
Remoções “miolo de quadra”



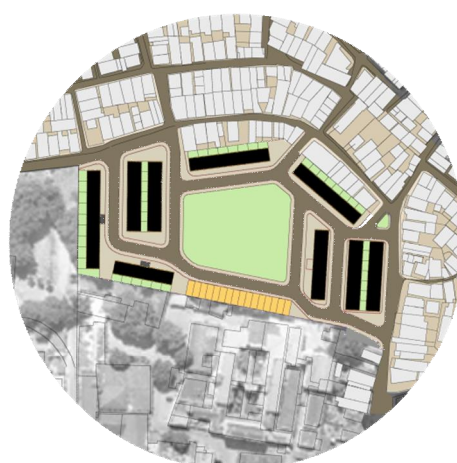
Reassentamento no local

- Ç Exemplo de ocupação de terrenos vazios para a locação de habitações unifamiliares ou multifamiliares

AMPLIAÇÃO 03 – SETOR TACARUNA



Terreno vazio

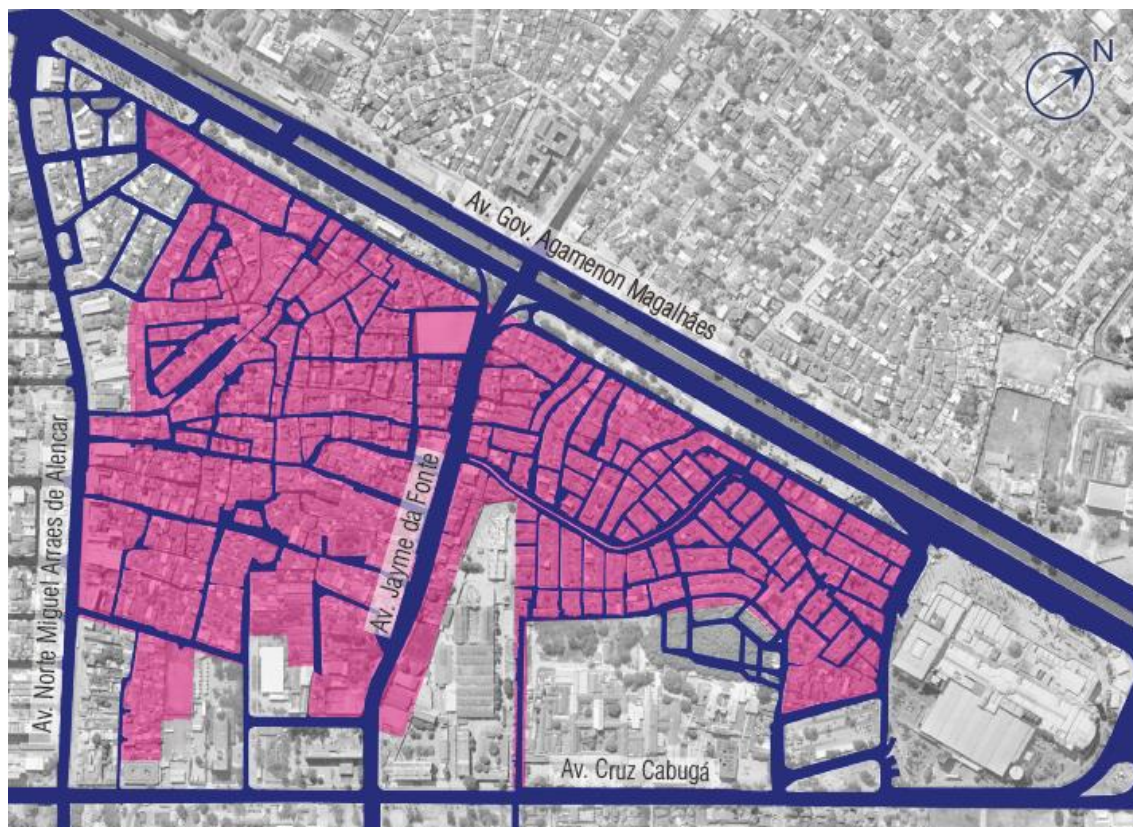


Reassentamento no local

- ↔ Acessos à área de reassentamento
Ω Remoções
Ω Unidades com menos de 20m²
Ω Habitação unifamiliar proposta
Ω Habitação multifamiliar proposta

ANEXO V-F – PERMEABILIDADE APÓS INTERVENÇÕES

As intervenções propostas pelo Plano Preliminar da ZEIS promovem uma maior permeabilidade da ZEIS, integrando-a ao tecido urbano do entorno, conforme imagem abaixo.



PERMEABILIDADE APÓS INTERVENÇÕES

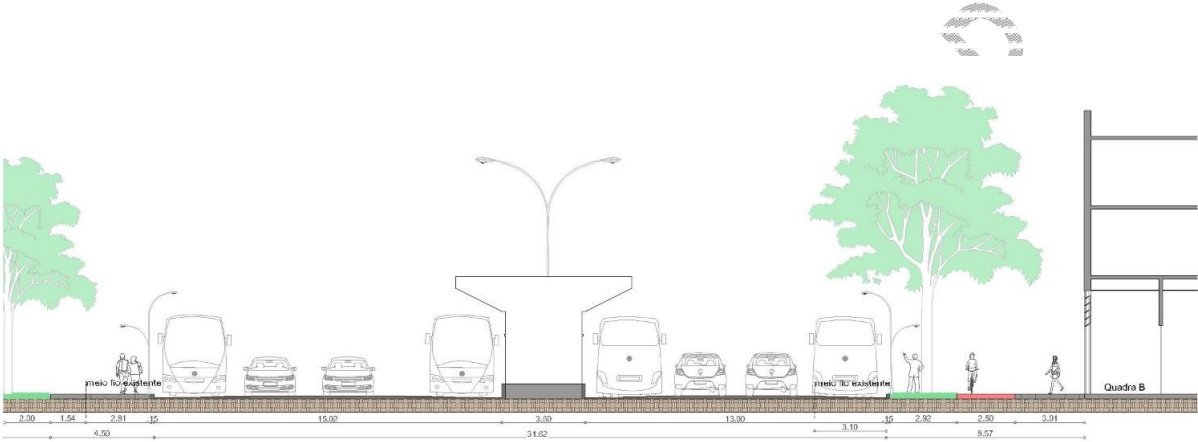
- Permeabilidade veicular
- Área de intervenção – ZEIS Proposta

ANEXO VI-A – PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19

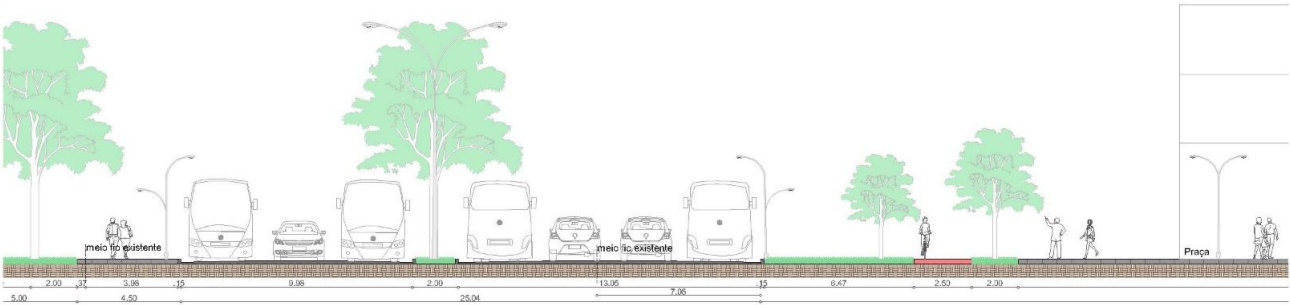
ANEXO VI-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR PLANTA DE PARCELAMENTO



ANEXO VII-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19
PERFIS VIÁRIOS



S-2
CABUGÁ (corredor)

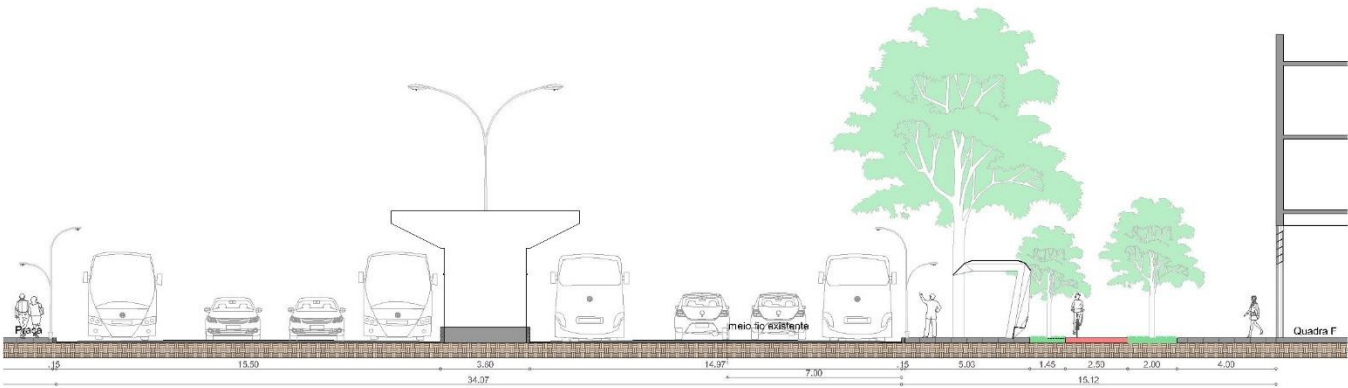


S-3
CABUGÁ (corredor)

ANEXO VII-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19
PERFIS VIÁRIOS

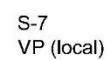
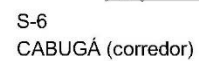


S-4
CABUGÁ (corredor)

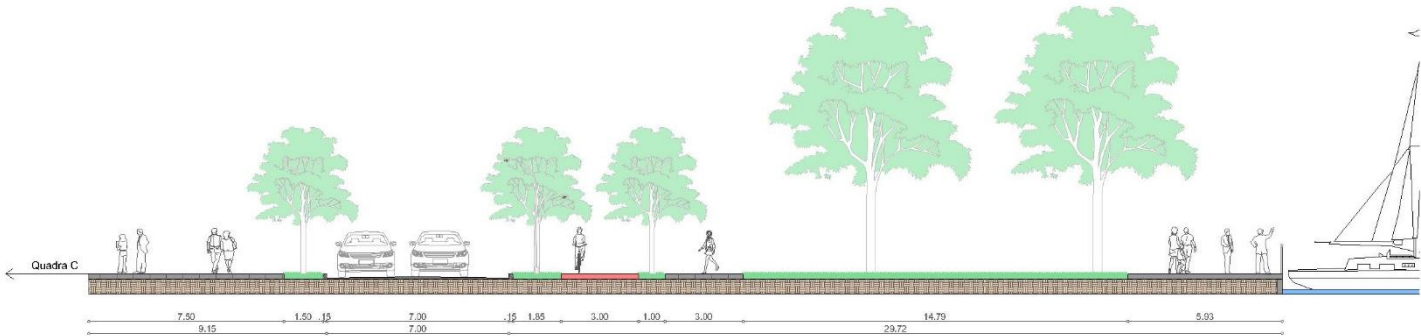


S-5
CABUGÁ (corredor)

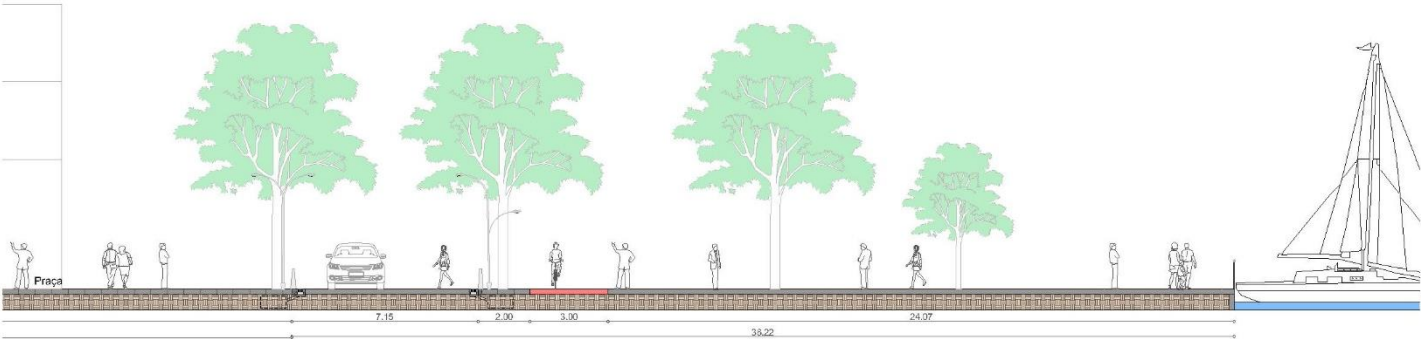
UNIVERSITY OF CAMBRIDGE



ANEXO VII-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19
PERFIS VIÁRIOS

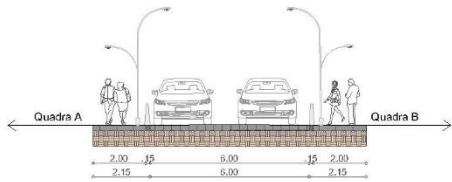


S-8
VP (local)

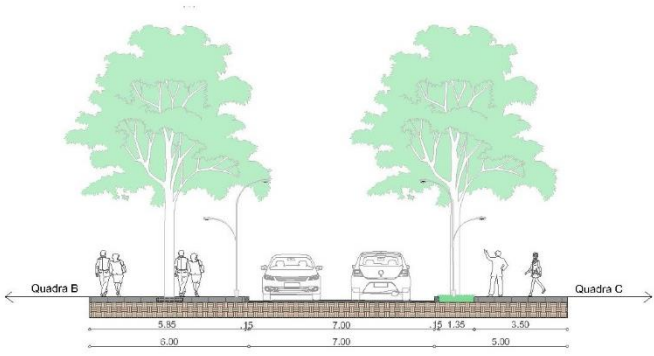


S-9
VP (local)

ANEXO VII-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19
PERFIS VIÁRIOS



S-10
VT01 (local)

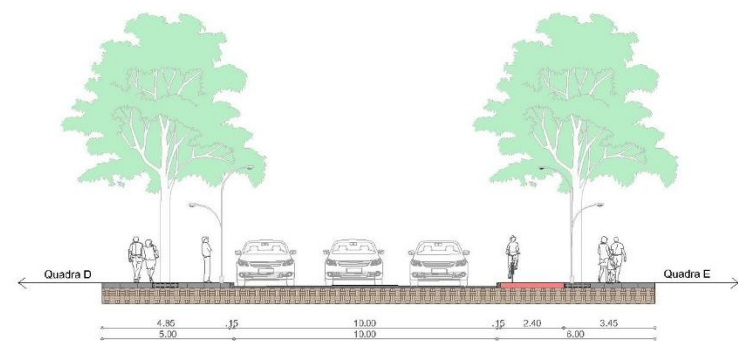


S-11
VT02 (local)

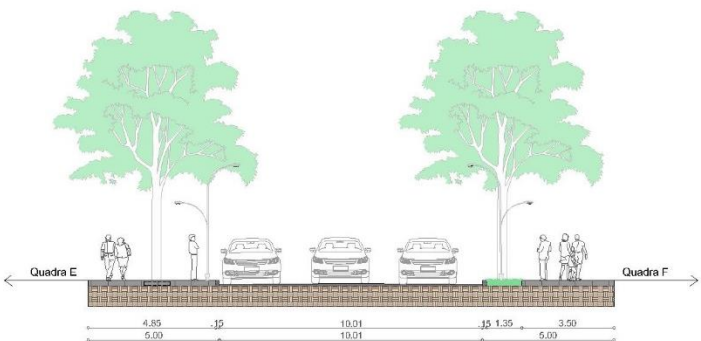


S-12
PRAÇA HOSPITAL (lazer)

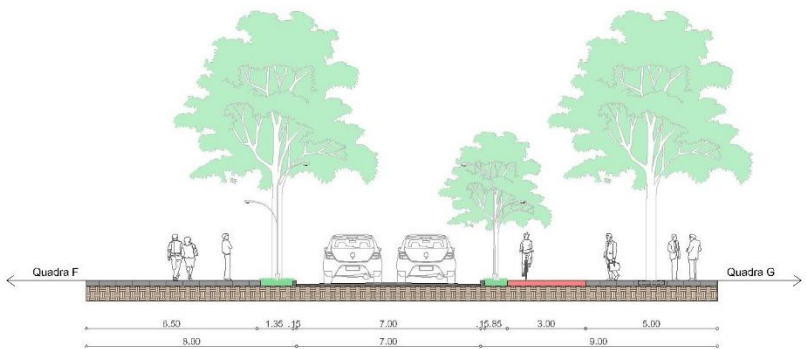
ANEXO VII-A – PARCELAMENTO PRELIMINAR DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA) DA ZEPH 19
PERFIS VIÁRIOS



S-13
VT03 (local)



S-14
VT04 (local)



S-15
VT05 (local)

ANEXO VI-B – REGULAMENTAÇÃO DO PLANO ESPECÍFICO PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA 1 E SPA 2) DA ZEPH 19

1. CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO

1.1. Arruamento

A. O parcelamento define 5 vias transversais perpendiculares à Av. Cruz Cabugá, denominadas VT1, VT2, VT3, VT4 e VT5, e duas vias longitudinais, sendo uma delas denominada Via Parque.

- i. A VT1 é a rua que dá acesso ao lote do equipamento público e deverá ser no mesmo nível do passeio público.
- ii. A VT2 é coaxial ao Beco da Tramways;
- iii. A VT3 está disposta entre a VT2 e a VT4;
- iv. A VT4 é coaxial à Rua dos Casados;
- v. A VT5 parte da Avenida Cruz Cabugá e tangencia o ponto de interseção nordeste da linha do diâmetro menor da elipse da Praça Beatriz Pereira Carneiro com o seu meio fio;

B. As vias longitudinais são as seguintes:

- i. A via longitudinal, denominada Via Parque, é paralela ao cais e se estende da Av. Prefeito Artur Lima Cavalcanti à VT5.
- ii. A Av. Cruz cabugá, com duas faixas adicionais implantadas, sendo a primeira com 3,50m, junto ao meio-fio do parcelamento, outra adjacente com 3,00m de largura e o canteiro central, o qual se estende da segunda até o eixo atual da avenida.

C. Outras considerações:

- i. A interseção entre a via transversal VT2 e a Via Parque é feita por uma rotatória;
- ii. O parcelamento prevê duas rotas ciclovárias bidirecionais: uma na Av. Cruz Cabugá e outra ao longo do Parque Linear.
- iii. São previstos ajardinamentos nas calçadas no intuito de proporcionar boa permeabilidade que facilite o desenvolvimento da arborização urbana;

D. A Planta do Parcelamento Preliminar é apresentada no Anexo VI-A.

E. Os detalhes em planta e perfil com os componentes e dimensionamentos mínimos das vias são apresentados no Anexo VI-A.

1.2. Quadras

A. Após o parcelamento, os SPA 1 e 2 da ZEPH-19 estarão subdivididos em 7 (sete) quadras: A, B, C, D, E e F no SPA 1 e G no SPA 2.

B. A Quadra G destina-se a uso militar.

1.3. Equipamentos Comunitários

A. Estão definidas no parcelamento duas áreas destinadas a equipamentos comunitários:

- i. A Quadra A;
- ii. O lote atualmente destinado ao Clube dos Cisnes.

1.4. Espaços Públicos

A. Estão definidos no parcelamento preliminar três espaços públicos principais:

- i. O Parque Linear público às margens do Estuário do Rio Capibaribe, constituído por uma faixa contínua mínima de 30m de largura ao longo do cais existente.
- ii. A Praça do Hospital, que conecta física e visualmente o Hospital de Santo Amaro à frente d'água, dando destaque à edificação histórica e garantindo a visada da fachada do Hospital;
- iii. A já existente Praça Beatriz Pereira Carneiro, a ser preservada pelo parcelamento.

B. Os projetos para as áreas verdes e públicas deverão atender às diretrizes e condicionantes do Anexo VI-A desta lei.

2. PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

2.1. PARÂMETROS GERAIS

2.1.1. Potencial Construtivo, Coeficiente e Índice de Aproveitamento

A. Ficam definidos os seguintes Coeficientes de Aproveitamento (CA) para o SPA 1 e SPA 2:

PLANO ESPECÍFICO	
CA máximo Plano Específico	4,0
CA mínimo	0,5
CA básico	1,0

B. O potencial construtivo resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) do SPA 1 poderá ser distribuído nas quadras resultantes do parcelamento, obedecendo aos limites máximo e mínimo do Índice de Aproveitamento (IA) estabelecido para cada quadra, conforme Quadro A.

C. O Índice de Aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área do lote define o aproveitamento máximo e o mínimo do Potencial Construtivo do Plano aplicável ao lote.

D. O Índice de Aproveitamento (IA) estabelecido para o SPA 2 é fixado em 2,15.

E. A diferença de potencial construtivo entre a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máx) e o Índice de Aproveitamento (IA) para o SPA 2, poderá ser utilizado exclusivamente no SPA 1, respeitados os limites máximos do Índice de Aproveitamento (IA) estabelecido para cada quadra, conforme Quadro B.

F. A soma do potencial construtivo alocado nas quadras não poderá exceder ao potencial construtivo total do Plano.

2.2. PARÂMETROS PARA O SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 1 (SPA 1) DA ZEPH-19

2.2.1. QUADRO A: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ITEM			QA	QB	QC	QD	QE	QF	Req. Especiais	FI GU RA
USO/ATIVIDADE			EQUI P. PÚBLICO	MISTO: habitacional e/ou hoteleiro; comércio e/ou serviços	MISTO: habitacional e/ou hoteleiro; comércio e/ou serviços	MISTO: habitacional e/ou hoteleiro; comércio e/ou serviços	MISTO: habitacional e/ou hoteleiro; comércio e/ou serviços	MISTO: habitacional e/ou hoteleiro; comércio e/ou serviços	I	
IA - VARIAÇÃO MÁXIMA			2,00	6,25	4,00	4,00	6,00	6,25		
IA - VARIAÇÃO MÍNIMA			0	5,75	3,50	3,50	5,00	5,50		
CA BONIFICADO PARA COMÉRCIO			-	0,20						
AFASTAMENTO MÍNIMO	Av. Cruz Cabugá	5m	Até 3º pav: 0 / A partir do 4º pavto: largura total da galeria						II, III	1, 3
	Praça do Hospital	-	Até 3º pav: 0 / A partir do 4º pavto: largura total da galeria						II, III	1, 3
	Via Parque	7m	7m						III	1
	Vias transversais	5m	5m						II, III	1
AFASTAMENTO MÍNIMO ENTRE TORRES			-	10m						
AFASTAMENTO MÁXIMO DA TORRE			-	10m						2
TSN			25%	20%	15%	15%	20%	20%		
GABARITO (pavtos/ altura)	TOTAL	Nº pavtos	3	19	15	15	21	21	IV, V, VI, VII, VIII	
		Altura (m)	12	60	48	48	66	66		
TAXA DE OCUPAÇÃO (MÁX)	ATÉ 3 PAVS.		-	75%	75%	75%	75%	75%		
	ACIMA DE 3 PAVS.			35%						
GALERIA	Av. Cruz Cabugá		-	80%					IX, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI	3, 4, 5
	Praça do Hospital		-	80%	80%	-	-	-		
FACHADA ATIVA E/OU FACHADA SEMIATIVA	Av. Cruz Cabugá		-	60% de fachada ativa					IX	6
	Praça do Hospital		-	-	60% de fachada ativa	60% de fachada ativa	-	-	IX	
	Via Parque		-	50% de fachada ativa e/ou semiativa					IX, X	
	Vias transversais		-	40% de fachada ativa e/ou semiativa					IX	
PERMEABILIDADE VISUAL			60%							
Nº MÍNIMO DE TORRES			-	3	2	2	3	3	XVI	

REQUISITOS ESPECIAIS/OBSERVAÇÕES:

- I. Para o uso habitacional no SPA 1, fica estabelecido o número mínimo de 1422 unidades.
- II. Setenta por cento da extensão da face do lote, descontados os afastamentos iniciais das vias transversais e galerias, quando aplicável, deverá apresentar edificação no afastamento inicial para os três primeiros pavimentos.
- III. Nas fachadas com galeria, qualquer trecho de fachada da edificação sem galeria deverá ter afastamento correspondente à profundidade total da galeria (somatório da circulação e pilares).
- IV. A edificação correspondente à galeria voltada para a Av. Cruz Cabugá e Praça do Hospital tem gabarito obrigatório definido em 12m, com no máximo três pavimentos, não sendo computado o pavimento enterrado ou semienterrado.
- V. O pavimento enterrado ou semienterrado não é computável para efeito do cálculo de número de pavimentos definidos pelo gabarito.
- VI. Serão admitidas no máximo duas torres com gabaritos iguais por quadra, medidos por número de pavimentos.
- VII. Será admitida apenas uma torre com o gabarito máximo definido para a quadra, medidos por número de pavimentos.
- VIII. A diferença mínima de gabarito entre o edifício mais alto e mais baixo da quadra deverá ser de três pavimentos, onde por edifício mais baixo da quadra entende-se aquele que apresentar no mínimo 6 pavimentos.
- IX. Os percentuais de extensão da galeria, fachada ativa e/ou semiativa são em função da extensão da face do lote, descontados os afastamentos iniciais das vias transversais e galerias, quando aplicável.
- X. Do percentual exigido, no mínimo 15% da extensão da fachada deverá preencher os requisitos para fachada ativa, devendo estar localizada, no mínimo, em uma das esquinas do lote.
- XI. A galeria deverá apresentar no mínimo 3m de circulação livre.
- XII. As galerias estarão obrigatoriamente presentes nas esquinas da Avenida Cruz Cabugá com a Praça do Hospital.
- XIII. A galeria deverá possuir um anteparo (brise, veneziana, ou similar) em sua fachada para o controle da incidência solar, garantindo pé-direito mínimo de 3m.
- XIV. Será admitida a utilização de toldo entre pilares ou marquise como anteparo com pé-direito mínimo de 3m, projetando-se até 2m sobre o passeio.
- XV. É proibida a instalação de anúncio indicativo ou promocional na fachada da galeria, bem como a instalação de faixas, cartazes e similares.
- XVI. A altura do fundo da viga de bordo da galeria será de 4,50m obrigatoriamente.
- XVII. Entende-se por torre o volume edificado com no mínimo 06 pavimentos.

2.2.2. PARÂMETROS DIVERSOS

- A. Fica proibida a construção de qualquer tipo de elemento divisório no paramento ou na área correspondente ao afastamento frontal.
- B. Não serão admitidas guaritas, portarias, depósitos de lixo, centrais de gás, medidores e assemelhados na área non aedificandi correspondente ao afastamento frontal inicial.
- C. Os acessos de veículo serão sempre pelas vias transversais, salvo em casos de inviabilidade, mediante apresentação de justificativa técnica baseada em estudos de tráfego.

2.2.3. FIGURAS

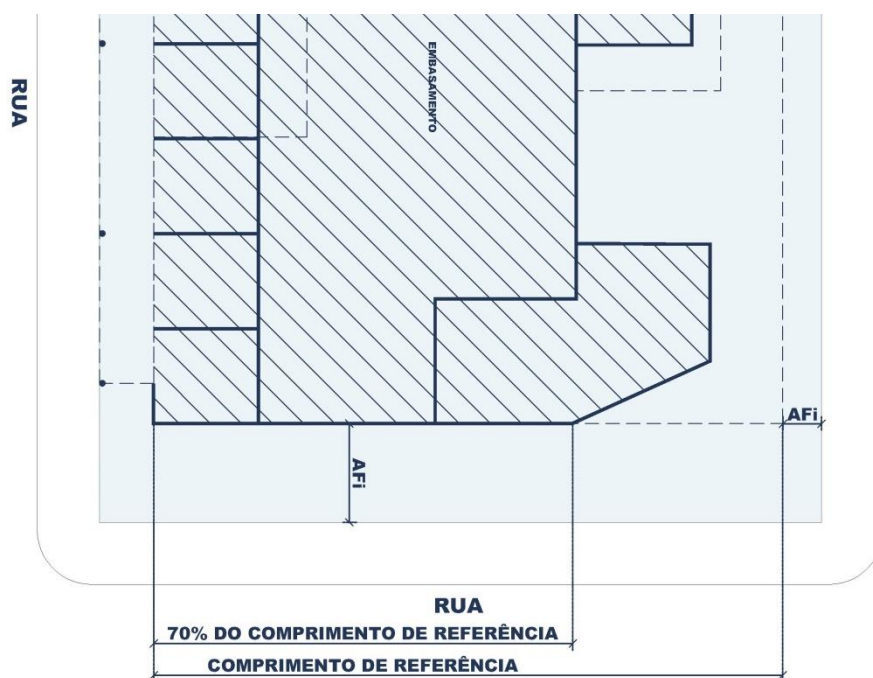


FIGURA 1 – IMPLANTAÇÃO OBRIGATÓRIA NO AFASTAMENTO INICIAL

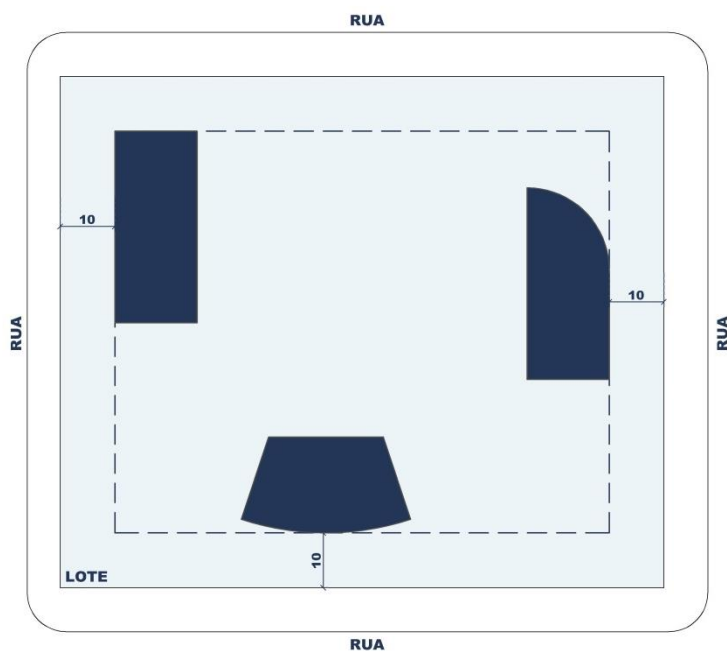


FIGURA 2 – AFASTAMENTO MÁXIMO TORRES

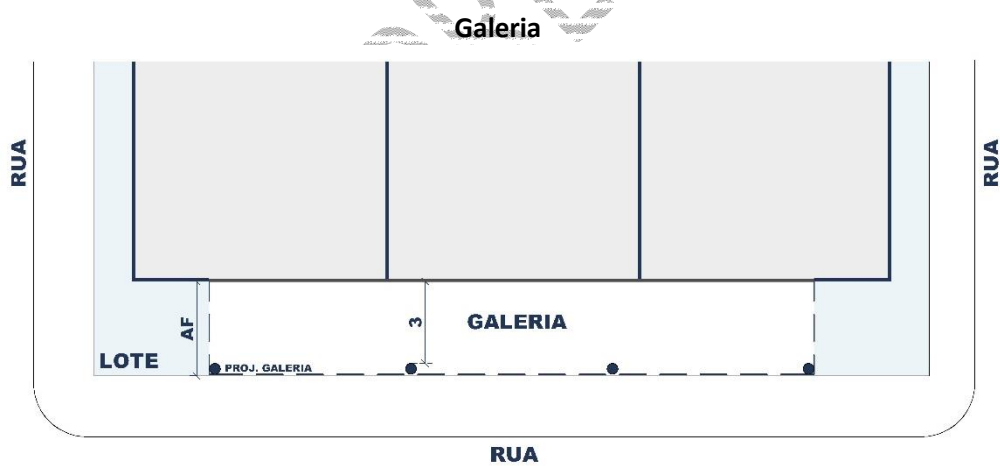


FIGURA 3 – AFASTAMENTO (AF) CORRESPONDENTE À LARGURA DA GALERIA

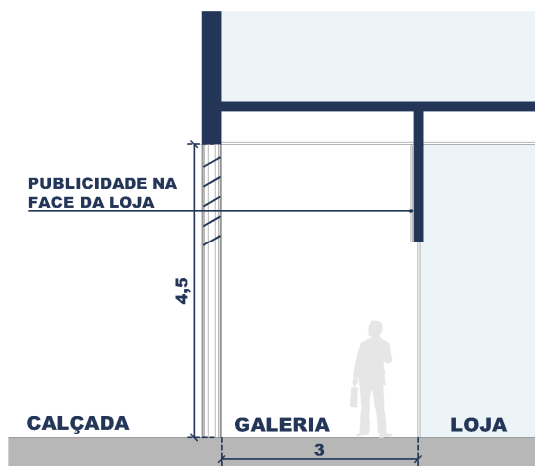


FIGURA 4 – GALERIA: DIMENSÕES, ANTEPARO E PUBLICIDADE

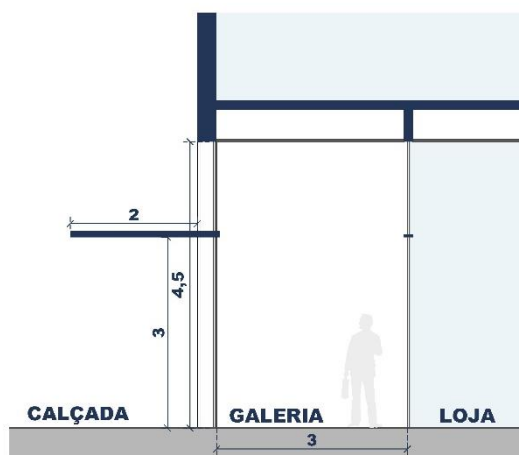


FIGURA 5 – GALERIA COM MARQUISE

2.3. PARÂMETROS PARA O SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 2 (SPA 2)

2.3.1. QUADRO B: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LOTES		USO MILITAR	EQUIPAMENTO	CONDIÇÕES ESPECIAIS
CA		2,15	1,00	I
AFASTAMENTO MÍNIMO EDIFICAÇÕES TÉRREAS	Av. Cruz Cabugá	5	5	
	Cais	20	20	
	Vias transversais	5	-	
AFASTAMENTO MÍNIMO EDIFICAÇÕES COM MAIS DE 3 PAVIMENTO	Av. Cruz Cabugá	7	-	
	Cais	30	-	
	Vias transversais	5	-	
AFASTAMENTO MÍNIMO ENTRE TORRES		15	-	II
TSN*		45%	25%	III, IV, V
GABARITO	Pavimentos	20	3	VI
	Altura	63	12	

REQUISITOS ESPECIAIS/OBSERVAÇÕES:

- I. Para o uso habitacional, fica estabelecido o número mínimo de 360 unidades no SPA 2.
- II. Entende-se por torre o volume edificado com no mínimo 06 pavimentos.
- III. A faixa não edificante ao longo do cais no lote de uso militar deve apresentar 75% da sua superfície tratada com solo natural.
- IV. A faixa não edificante ao longo do cais no lote de equipamento público deve apresentar 50% da sua superfície tratada com solo natural.
- V. É permitida na faixa não edificante a implantação de espaços descobertos revestidos com material permeável, tais como:
 - a. Acessos de pedestres;
 - b. Pistas de corrida e caminhada em material natural;
 - c. Ciclovias ou ciclofaixas e bicicletários;
 - d. Pequenos trechos de deck em material permeável;
 - e. Mobiliário urbano e equipamentos como pergolados, belvederes e quiosque de lazer.

- VI. Deve haver escalonamento de gabaritos com a obrigatoriedade de decréscimo na altura no sentido sudoeste-nordeste.

2.3.2. PARÂMETROS DIVERSOS

- A. Não serão permitidas vedações na borda do cais, sendo permitida apenas a presença de guarda-corpo com fechamento permeável, a exemplo de cercas, gradis, vidros, dentre outros, e com altura limitada a 1,10m.
- B. Será considerada permeável a superfície que apresentar pelo menos 70% de sua área composta por aberturas ou transparência.
- C. A implantação de estacionamentos deverá atender ao afastamento de 30m em relação ao cais.

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO VII – CONDIÇÕES DE QUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS

ANEXO VII-A– CONDIÇÕES DE QUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS – TABELA GERAL

Este anexo define as condições de requalificação das calçadas que não estão contempladas em Propostas de Intervenções Físico-Territoriais de Intervenção, prevista no âmbito dos Planos Específicos ou isoladas, a serem implantadas no território.

QUADRO 1: PARÂMETROS DE REQUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS PARA A ZEDE EIXO

	Largura mínima da calçada	Componentes da calçada*	Faixa de Amenização	Perfil	Obs
SETOR 01					
Av. Norte	7,5	Refúgio existente + Ciclovía existente + Calçada	✓	Perfil 01	-
Demais vias	3	Calçada	✓	Perfil 02	-
SETOR 02					
Av. Cruz Cabugá	4,5	Calçada	✓	Perfil 03	I
Av. Norte	7,5	Refúgio existente + Ciclovía existente + Calçada	✓	Perfil 04	I
SETOR 03					
Av. Norte	7,5	Refúgio existente + Ciclovía + Passeio	✓	Perfil 05	-
Av. Prefeito Artur Lima Cavalcanti	4	Calçada	✓	Perfil 06	-
R. da Fundação (projetada)	3,5	Calçada	✓	Perfil 07	-
SETOR 4					
Av. Cruz Cabugá (Leste)	11	Ajardinamento + Ciclovía + Passeio	X (o ajardinamento deverá estar no passeio, de acordo com o Perfil 08)	Perfil 08	I
Av. Prefeito Artur Lima Cavalcanti	5	Calçada	✓	Perfil 09	-
R. Alexandre Moura	Intervenção I do Anexo II-B			-	-
SETOR 05					
Av. Cruz Cabugá (Oeste)	4,5	Calçada	✓	Perfil 10	-
Av. Jayme da Fonte (Norte)**	3,5	Calçada	✓	Perfil 11	I
Av. Jayme da Fonte (Sul)	4	Calçada	✓	Perfil 12	I
R. Leão Falcão e R. Barão de Igarassu	3	Calçada	✓	Perfil 13	-
SETOR 06					

Subjeito a Projeto de Requalificação sob diretrizes de OPEI.

SETOR 07

De acordo com proposta de urbanismo e paisagismo para atendimento das demandas de lazer da comunidade.

SETOR 08

Sobre o Setor 8 da ZEDE Eixo deverá ser elaborado Projeto de Requalificação dos espaços públicos que considere o alargamento das calçadas, implantação de arborização, implantação de vias compartilhadas e de pedestres, embutimento de redes e demais aspectos a serem definidos pelo órgão competente.

QUADRO 2: Parâmetros de requalificação das calçadas para o SPR da ZEPH 19

	Largura mínima da calçada	Componentes da calçada	Faixa de Amenização	Perfil	OBS
Av. Cruz Cabugá (oeste)	4,5	Calçada	✓	Perfil 14	-

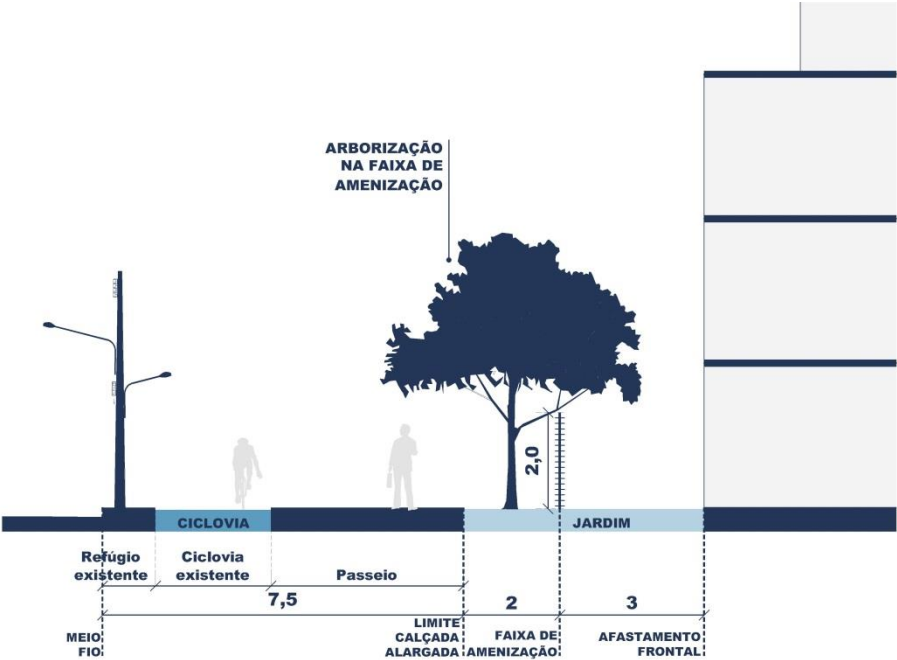
*Sentido de leitura: do meio fio para o lote.

** Observação: os trechos de calçada em que houver edificação pré-existente que represente empecilho ao alargamento estão dispensados do atendimento à largura mínima estabelecida.

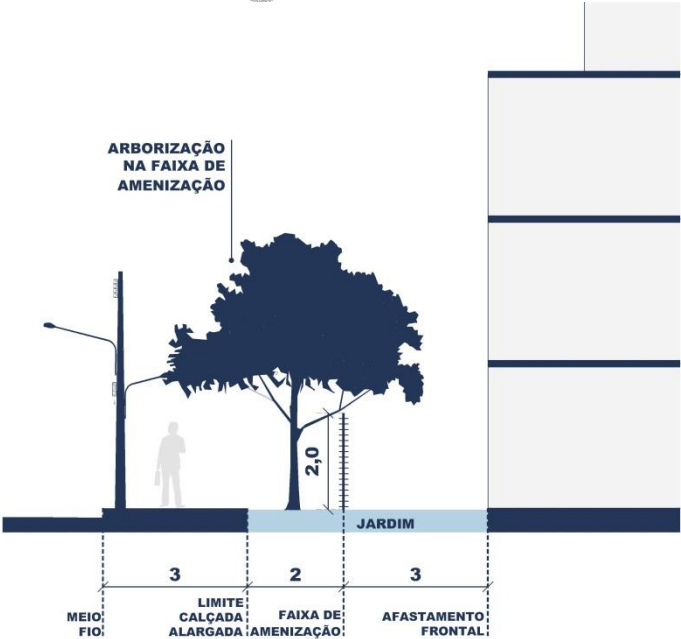
- I. Em caso de reforma sem acréscimo de área ou acréscimo menor que 40% da área, não será exigido o alargamento da calçada, apenas mantida a implantação de faixa de amenização.

ANEXO VII-B – CONDIÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO DAS CALÇADAS - PERFIS

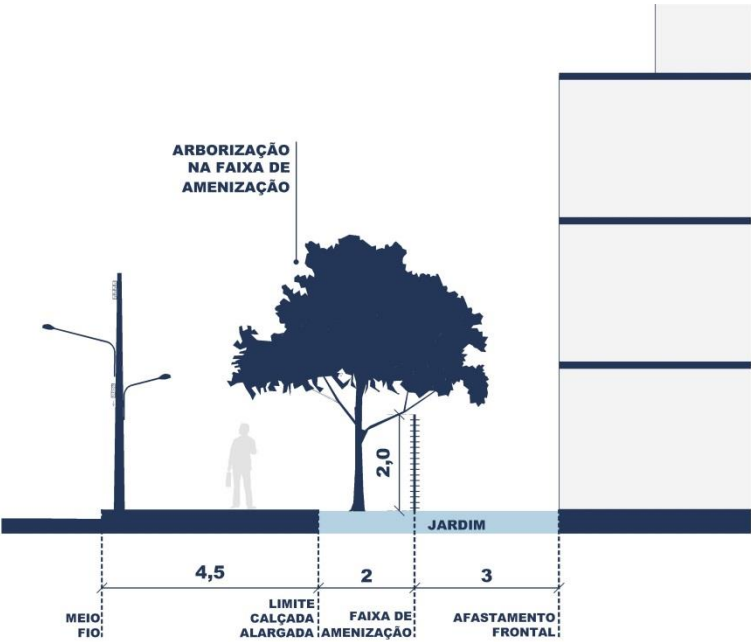
PERFIL 1 – SETOR 01 - Av. Norte



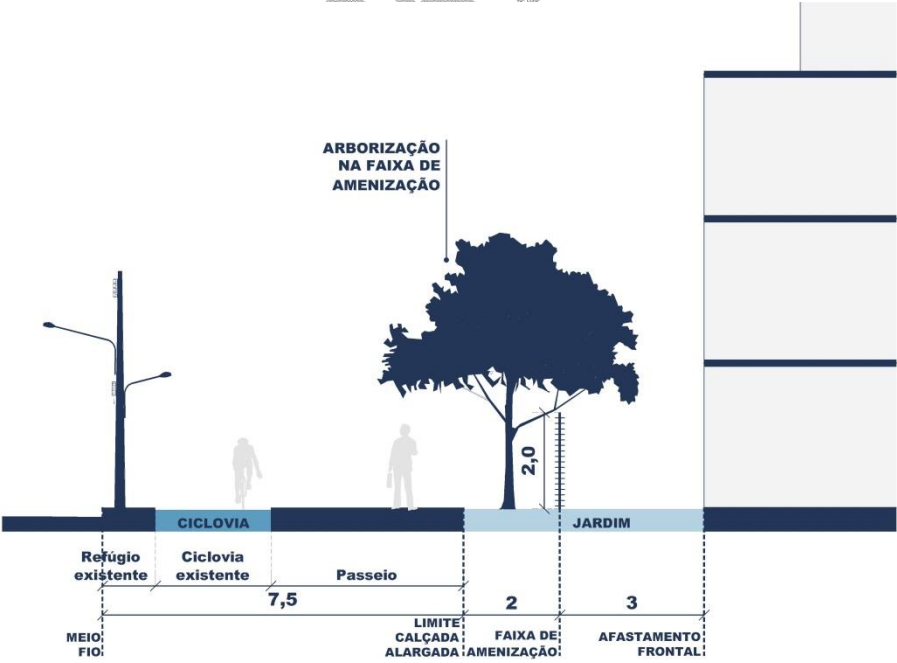
PERFIL 2 – SETOR 01 – Demais vias



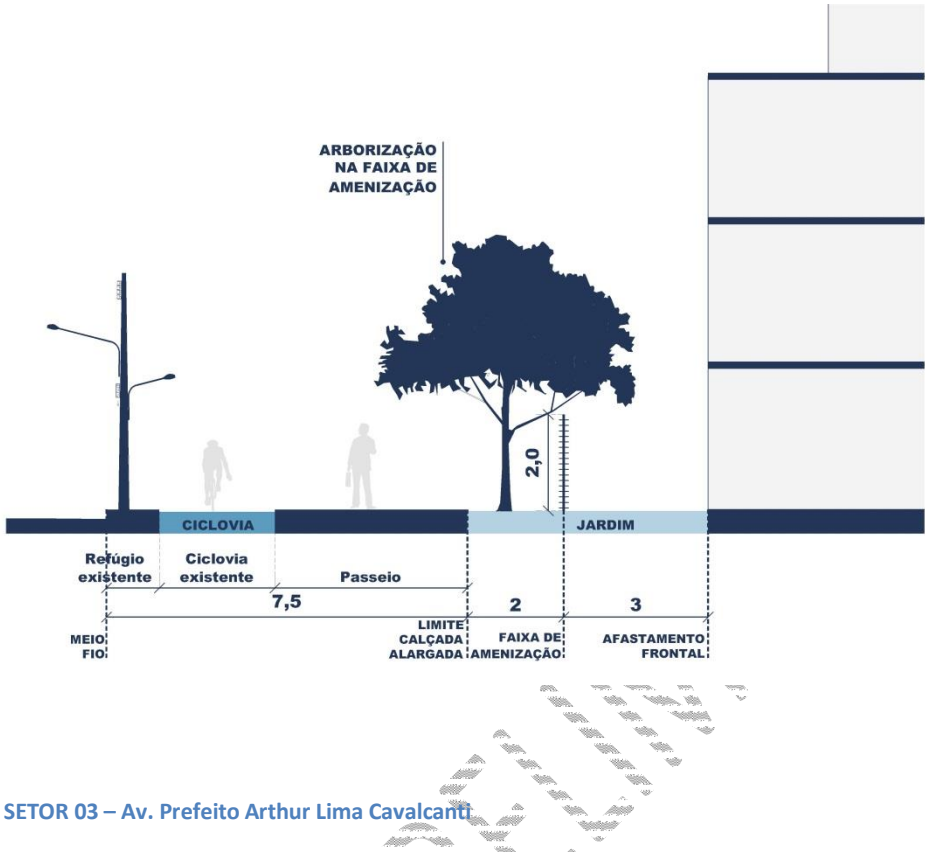
PERFIL 3 – SETOR 02 – Av. Cruz Cabugá



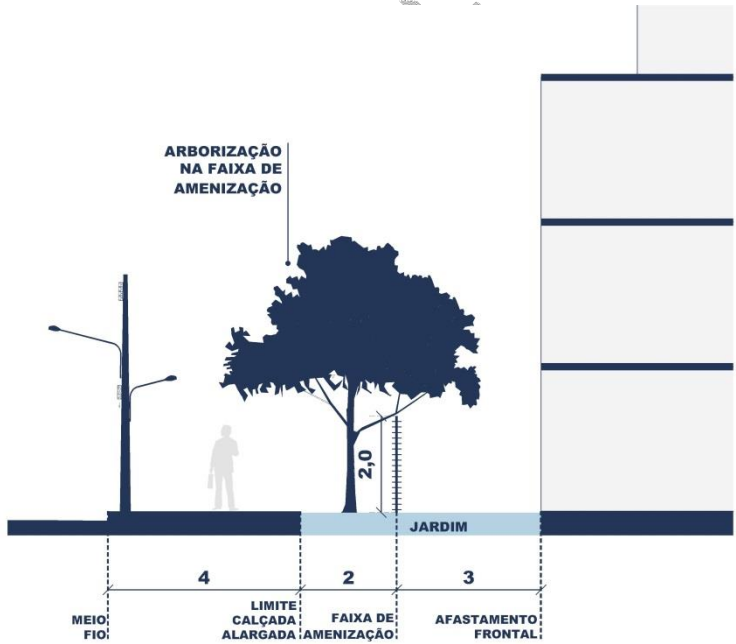
PERFIL 4 – SETOR 02 – Av. Norte



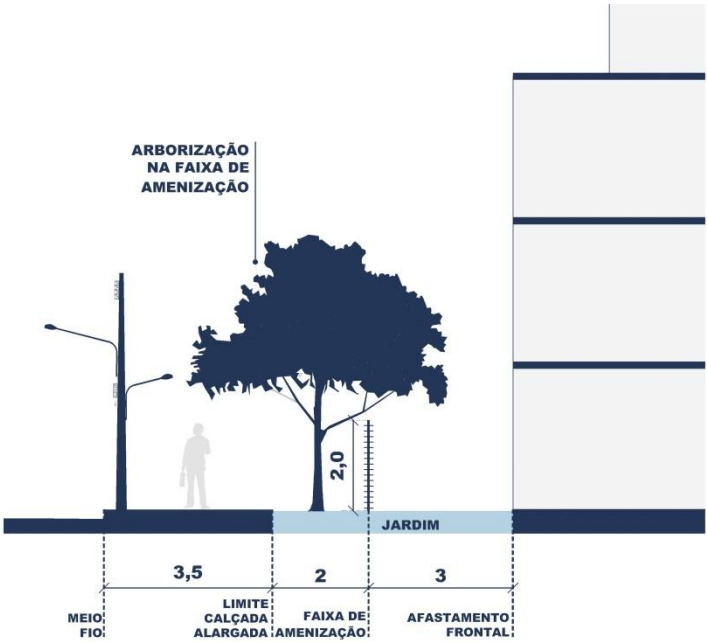
PERFIL 5 – SETOR 03 – Av. Norte



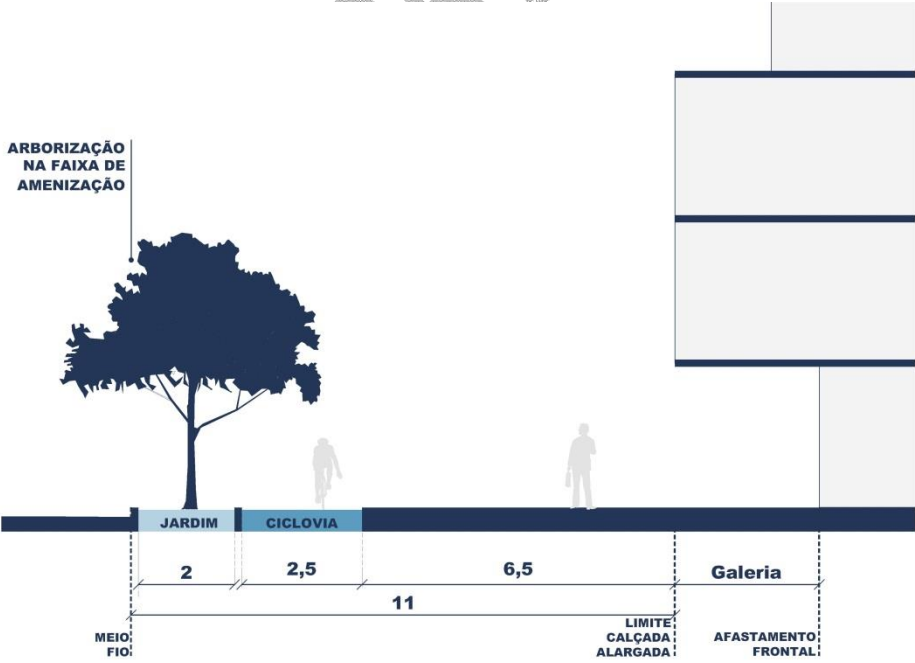
PERFIL 6 – SETOR 03 – Av. Prefeito Arthur Lima Cavalcanti



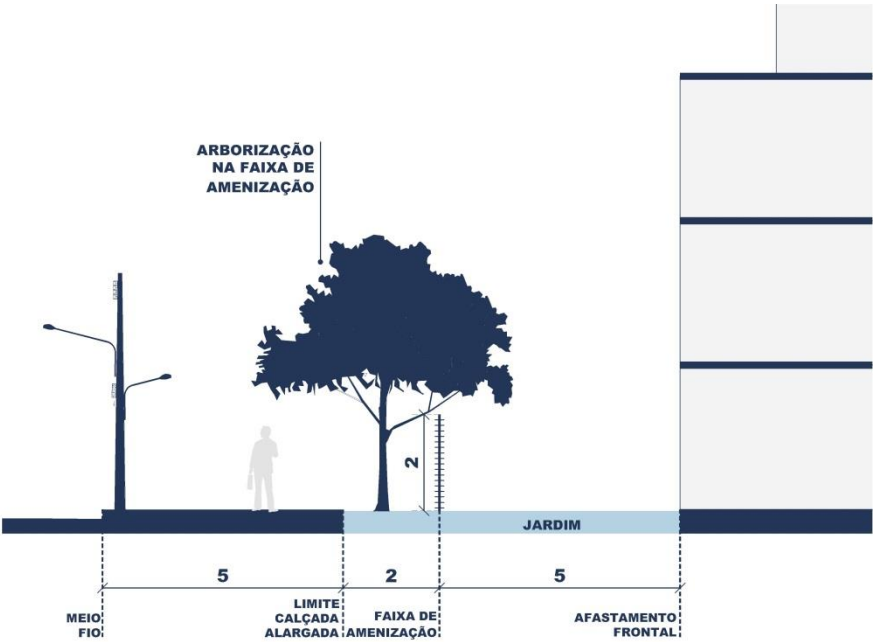
PERFIL 7 – SETOR 03 – Rua da Fundição



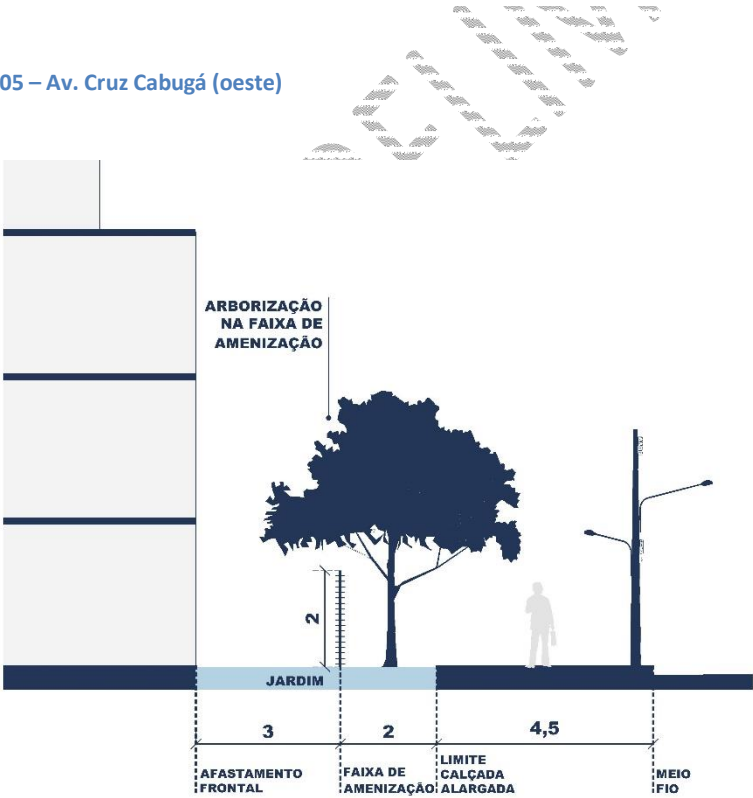
PERFIL 8 – SETOR 04 – Av. Cruz Cabugá



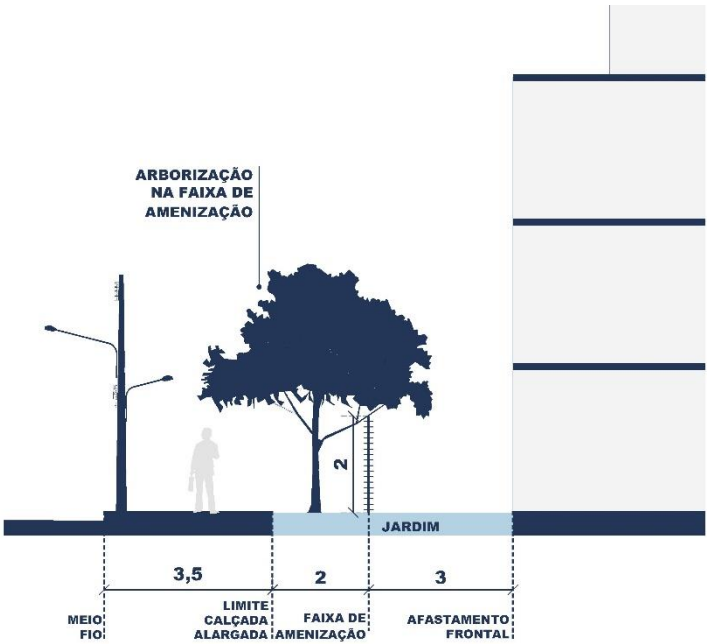
PERFIL 9 – SETOR 04 – Av. Prefeito Arthur Lima Cavalcanti



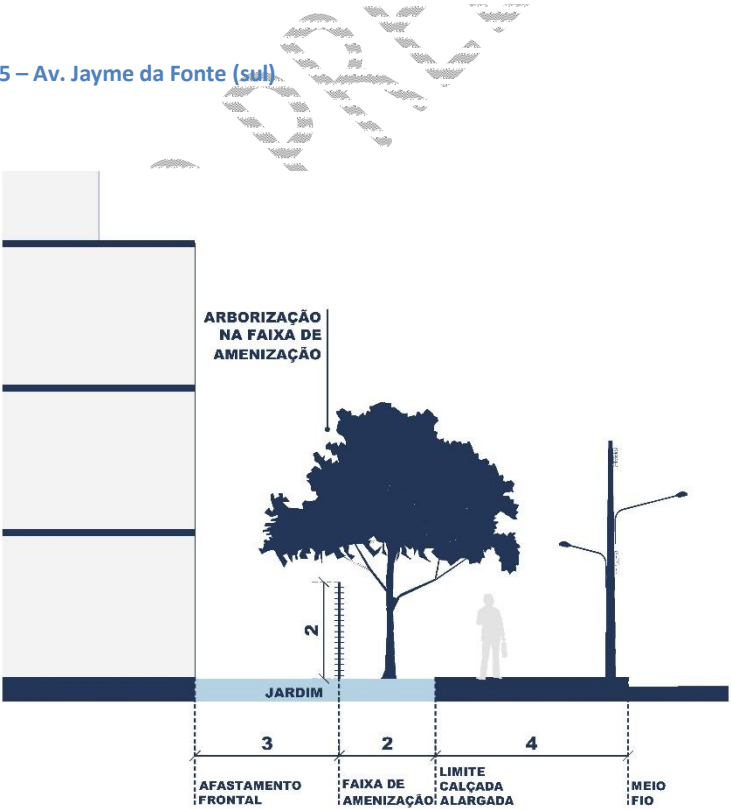
PERFIL 10 – SETOR 05 – Av. Cruz Cabugá (oeste)



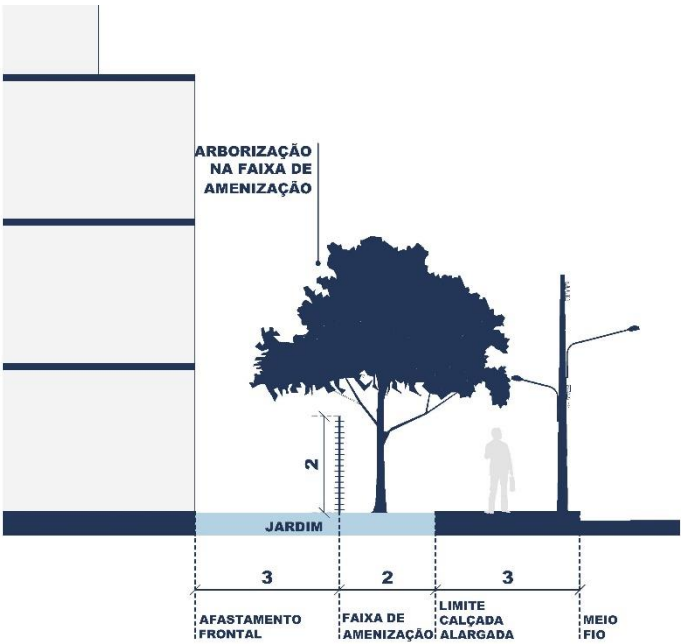
PERFIL 11 – SETOR 05 – Av. Jayme da Fonte (norte)**



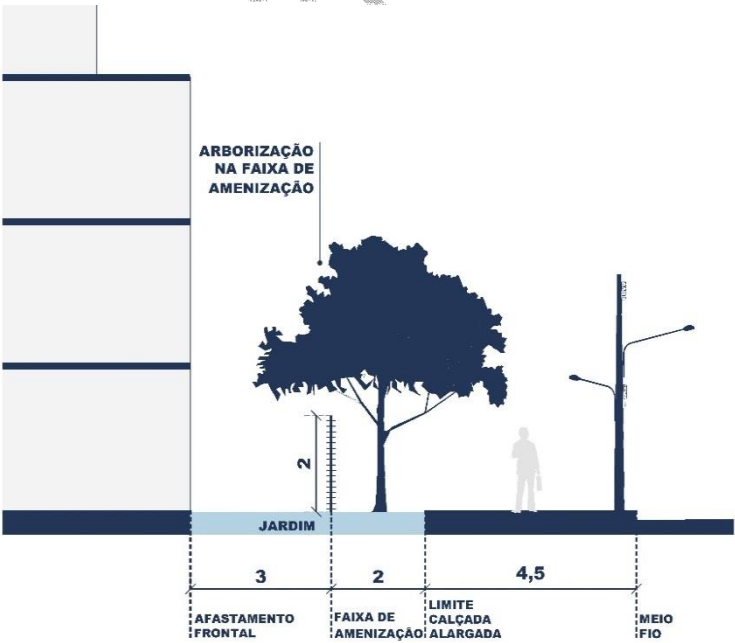
PERFIL 12 – SETOR 05 – Av. Jayme da Fonte (sul)



PERFIL 13 – SETOR 05 – R. Leão Falcão e R. Barão de Igarassu



PERFIL 14 – ZEPH 19 SPR – Av. Cruz Cabugá (oeste)



ANEXO VIII - CONTRAPARTIDAS PRELIMINARES PARA OS EMPREENDIMENTOS SITUADOS NO TERRITÓRIO DO PLANO SANTO AMARO NORTE

- A. Para o território são previstas ações custeadas preferencialmente pelos empreendimentos de impacto tais como execução de medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras estabelecidas para os mesmos.
- B. As contrapartidas aqui apresentadas não eximem o cumprimento de outras exigências a serem definidas após a elaboração e análise do EIV do empreendimento.

São contrapartidas preliminares para os empreendimentos de impacto no território:

1. Específicas para empreendimentos nos SPA 1 e SPA 2

- i. Elaboração de pesquisa socioeconômica para fundamentação de Plano de Trabalho Técnico Social para a comunidade da ZEIS, a ser elaborado pelo Poder Público;
- ii. Oferta de cursos de capacitação da população para as obras e futuros empregos nos empreendimentos, de acordo com propostas definidas no Plano de Trabalho Técnico Social;
- iii. Consulta à comunidade quanto ao programa e tipo de equipamentos ofertados no parque linear previsto para a Vila Naval;
- iv. Elaboração de projeto paisagístico e projeto urbanístico dos espaços públicos, bem como a implementação das obras previstas nos mesmos;
- v. Embutimento de rede aérea no empreendimento.
- vi. Manutenção dos jardins na calçada da Avenida Cruz Cabugá pelo uso militar, no trecho correspondente à quadra G.

2. Para empreendimentos de impacto no território

- i. Elaboração de pesquisa socioeconômica para fundamentação de Plano de Trabalho Técnico Social para a comunidade da ZEIS, a ser elaborado pelo Poder Público, no caso de não ter sido elaborada;
- ii. Oferta de cursos de capacitação da população para as obras e futuros empregos no empreendimento, de acordo com propostas definidas no Plano de Trabalho Técnico Social;
- iii. Custeio de obras de paisagismo e equipagem dos jardins da Av. Gov. Agamenon Magalhães, cujos projetos, também custeados, devem ser elaborados mediante consulta às comunidades adjacentes a tais espaços;
- iv. Elaboração de Plano Urbanístico e Projetos Integrados de Urbanização da ZEIS;
- v. Implantação de obras de infraestrutura e habitação na ZEIS, respeitando os projetos integrados;

- vi. Manutenção dos jardins no canteiro central e calçadas da Avenida Cruz Cabugá e do parque linear ao longo do cais do Rio Capibaribe;
- vii. Custeio de projetos e/ou obras de alargamento da Avenida Cruz Cabugá;
- viii. Requalificação das calçadas do território, priorizando a Avenida Cruz Cabugá;
- ix. Custeio parcial ou total de desapropriações para requalificação das Calçadas do território;
- x. Embutimento de Redes aéreas nas vias do território, priorizando a Avenida Cruz Cabugá;
- xi. Custeio parcial ou total de projetos e/ou obras de abertura de vias previstas no plano;
- xii. Custeio parcial ou total de projetos e/ou obras de adequações nas alças da Avenida Prefeito Artur Lima Cavalcanti;
- xiii. Custeio parcial ou total de obras de Requalificação da Praça General Abreu e Lima e/ou do equipamento na ZEPH 23;
- xiv. Projetos e/ou obras de restauração dos monumentos históricos, de acordo com Planos a serem elaborados pelo órgão competente do município;
- xv. Manutenção do Cemitério dos Ingleses, condicionada à abertura do imóvel à visitação em horários regulares;
- xvi. Custeio de projetos e/ou obras de Adequações nas alças da Praça Simon Bolívar* / retorno Memorial Arcoverde.