

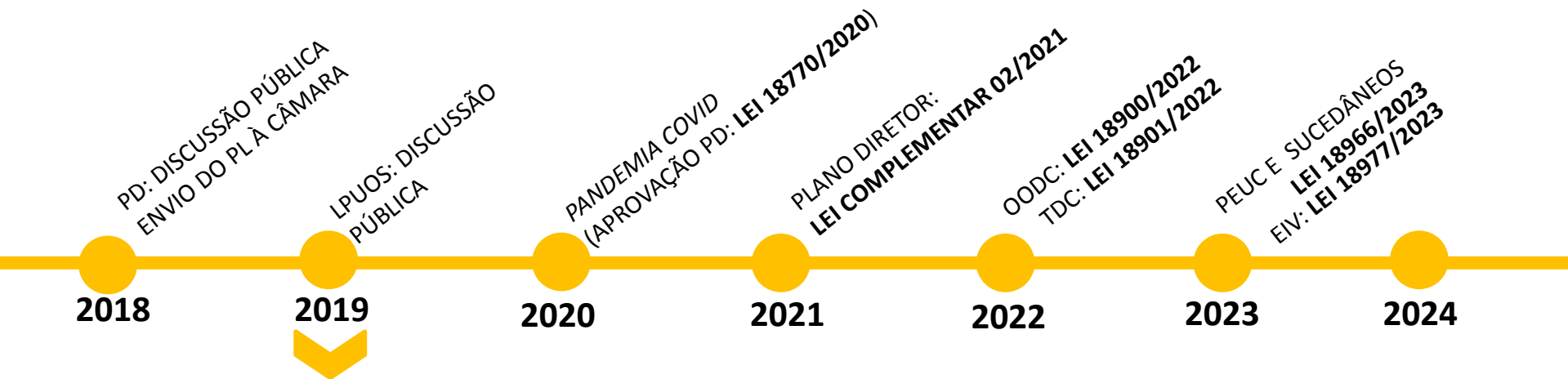
REVISÃO LEI DE PARCELAMENTO (LPS) E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) 2025



ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA



PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)



Acessar documentos



Oficina de Capacitação



Fonte: Antônio Tenório, PCR 2019

Total de participantes: **156**

Oficinas Territoriais



Fonte: Lu Streithorst, PCR 2019

Total de participantes: **350**
Total de contribuições : **262**

Oficinas por Segmentos



Fonte: ICPS /

Total de participantes: **92**
Total de contribuições: **48**

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)



DIRETRIZES PARA AS REVISÃO DA LPS E LUOS

2025

MINUTA (LP/LUOS)

Audiência Pública

Plenária do
Concidade

ETAPAS PREVISTAS

- Definição de parâmetros para parcelamento, uso e ocupação do solo;
- Setorização do território de acordo com os objetivos e diretrizes apontados nas zonas do Plano Diretor;
- Parcelamento do solo adequado à estratégia de ordenamento territorial;
- Valorização e usufruto dos bens e áreas de patrimônio cultural e ambiental;
- Redução de emissão de carbono;
- Bonificação em até 10% de área privativa não computável (CERTIFICAÇÃO);
- Adequação da ocupação urbana em função da capacidade da infraestrutura instalada e projetada;
- Promoção de densidades construtivas e demográficas por setor, em função das características específicas do território;
- Possibilidade de elaboração de planos de quadra;
- Enquadramento e classificação de usos e atividades;
- Condições para funcionamento de atividades incômodas e de impacto;
- Diretrizes sobre ambientes adequados para circulação de animais domésticos.

CONTEXTUALIZAÇÃO: ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022

RECIFE

Censo 2000

Censo 2010

Censo 2022

+114.799
(8,06 %)

-48.784
(-3,20 %)

1.422.905 hab.

1.537.704 hab.

1.488.920 hab.

CIDADES		2022	2010	VARIAÇÃO
1	São Paulo(SP)	11.451.245	11.253.503	1,80%
2	Rio de Janeiro(RJ)	6.211.423	6.320.446	-1,70%
3	Brasília(DF)	2.817.068	2.570.160	9,60% ↑ +1
4	Fortaleza(CE)	2.428.678	2.452.185	-1,00% ↑ +1
5	Salvador(BA)	2.418.005	2.675.656	-9,60% ↓ -2
6	Belo Horizonte(MG)	2.315.560	2.375.151	-2,50%
7	Manaus(AM)	2.063.547	1.802.014	14,50%
8	Curitiba(PR)	1.773.733	1.751.907	1,20%
9	Recife(PE)	1.488.920	1.537.704	-3,20%
10	Goiânia(GO)	1.437.237	1.302.001	10,40% ↑ +2
11	Porto Alegre(RS)	1.332.570	1.409.351	-5,40% ↓ -1
12	Belém(PA)	1.303.389	1.393.399	-6,50% ↓ -1
13	Guarulhos(SP)	1.291.784	1.221.979	5,70%
14	Campinas(SP)	1.138.309	1.080.113	5,40%
15	São Luís(MA)	1.037.775	1.014.837	2,30%
16	Maceió(AL)	957.916	932.748	2,70% ↑ +1
17	Campo Grande(MS)	897.938	786.797	14,10% ↑ +5
18	São Gonçalo(RJ)	896.744	999.728	-10,30% ↓ -2
19	Teresina(PI)	866.300	814.230	6,40%
20	João Pessoa(PB)	833.932	723.515	15,30% ↑ +4

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL CENSO 2022: BAIRROS DO RECIFE

ZONA NORTE	RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. POP 2000 - 2010	VAR. POP % 2000 - 2010	VAR. POP 2010 - 2022	VAR. POP % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
	3	AFLITOS	4.382	5.773	4.990	1.391	31,74%	-783	-13,56%	141,35	186,23	160,97
	3	APIPUCOS	3.467	3.342	2.523	-125	-3,61%	-819	-24,51%	25,87	24,94	18,83
	3	CASA FORTE	4.475	6.750	6.307	2.275	50,84%	-443	-6,56%	79,91	120,54	112,63
	3	DERBY	2.175	2.071	1.867	-104	-4,78%	-204	-9,85%	46,28	44,06	39,72
	3	ESPINHEIRO	8.902	10.438	10.741	1.536	17,25%	303	2,90%	121,95	142,99	147,14
	3	GRAÇAS	16.877	20.538	19.694	3.661	21,69%	-844	-4,11%	117,20	142,63	136,76
	3	JAQUEIRA	1.188	1.591	1.342	403	33,92%	-249	-15,65%	49,50	66,29	55,92
	3	MONTEIRO	4.739	5.917	6.738	1.178	24,86%	821	13,88%	89,42	111,64	127,13
	3	PARNAMIRIM	5.363	7.636	6.954	2.273	42,38%	-682	-8,93%	87,92	125,18	114,00
	3	POÇO	4.006	4.615	5.542	609	15,20%	927	20,09%	49,46	56,98	68,42
	3	SANTANA	2.437	3.054	2.574	617	25,32%	-480	-15,72%	51,85	64,98	54,77
	3	TAMARINEIRA	11.662	14.124	13.236	2.462	21,11%	-888	-6,29%	114,33	138,47	129,76
	TOTAIS			69.673	85.849	82.508	16.176	23,22%	-3.341	-3,89%	81,68	100,64
3	CASA AMARELA	25.543	29.180	32.450	3.637	14,24%	3.270	11,21%	135,87	155,21	172,61	
2	ENCRUZILHADA	9.348	11.940	15.249	2.592	27,73%	3.309	27,71%	91,65	117,06	149,50	
4	MADALENA	19.786	23.082	25.832	3.296	16,66%	2.750	11,91%	108,12	126,13	141,16	
2	ROSARINHO	2.606	4.077	7.271	1.471	56,45%	3.194	78,34%	104,24	163,08	290,84	
4	TORRE	16.931	17.903	20.872	972	5,74%	2.969	16,58%	144,71	153,02	178,39	
TOTAIS			74.214	86.182	101.674	11.968	16,13%	15.492	17,98%	120,67	140,13	165,32
ZONA SUL	6	PINA	27.422	29.176	29.195	1.754	6,40%	19	0,07%	36,42	38,75	38,77
	6	BOA VIAGEM	100.388	122.922	125.805	22.534	22,45%	2.883	2,35%	159,60	195,42	200,01
	TOTAIS		127.810	152.098	155.000	24.288	19,00%	2.902	1,91%	92,48	110,06	112,16
	6	IPSEP	25.714	25.029	20.610	-685	-2,66%	-4.419	-17,66%	142,86	139,05	114,50
	6	BRÁSILIA TEIMOSA	19.155	18.334	16.685	-821	-4,29%	-1.649	-8,99%	314,02	300,56	273,52
6	IMBIRIBEIRA	46.471	48.512	52.158	2.041	4,39%	3.646	7,52%	69,78	72,84	78,32	
TOTAIS			91.340	91.875	89.453	535	0,59%	-2.422	-2,64%	100,71	101,30	98,63

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL CENSO 2022: BAIRROS DO RECIFE

ZONA OESTE	RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. POP 2000 - 2010	VAR. POP % 2000 - 2010	VAR. POP 2010 - 2022	VAR. POP % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
	4	CORDEIRO	37.538	41.164	37.660	3.626	9,66%	-3.504	-8,51%	110,41	121,07	110,76
	4	PRADO	10.953	11.694	11.412	741	6,77%	-282	-2,41%	86,24	92,08	89,86
	4	ENGENHO DO MEIO	10.560	10.211	9.849	-349	-3,30%	-362	-3,55%	121,38	117,37	113,21
	4	IPUTINGA	46.944	52.200	49.944	5.256	11,20%	-2.256	-4,32%	108,17	120,28	115,08
	4	TORRÕES	29.510	32.015	31.130	2.505	8,49%	-885	-2,76%	175,65	190,57	185,30
	4	VÁRZEA	64.512	70.453	70.946	5.941	9,21%	493	0,70%	28,61	31,24	31,46
	4	CAXANGÁ	6.667	9.634	13.813	2.967	44,50%	4.179	43,38%	27,32	39,48	56,61
	4	CIDADE UNIVERSITÁRIA	603	818	1.819	215	35,66%	1.001	122,37%	3,72	5,05	11,23
TOTAIS			207.287	228.189	226.573	20.902	10,08%	-1.616	-0,71%	54,31	59,78	59,36

CENTRO	1	RECIFE	925	602	541	-323	-34,92%	-61	-10,13%	3,43	2,23	2,00
	1	ILHA JOANA BEZERRA	12.755	12.629	12.257	-126	-0,99%	-372	-2,95%	146,61	145,16	140,89
	1	BOA VISTA	14.033	14.778	13.147	745	5,31%	-1.631	-11,04%	79,73	83,97	74,70
	1	SANTO AMARO	29.140	27.939	27.103	-1.201	-4,12%	-836	-2,99%	76,68	73,52	71,32
	1	SÃO JOSÉ	8.653	8.688	8.876	35	0,40%	188	2,16%	26,54	26,65	27,23
	1	SOLEDADE	2.201	2.495	2.081	294	13,36%	-414	-16,59%	68,78	77,97	65,03
	1	CABANGA	1.536	1.551	1.831	15	0,98%	280	18,05%	18,96	19,15	22,60
	1	SANTO ANTÔNIO	539	285	447	-254	-47,12%	162	56,84%	6,65	3,52	5,52
	TOTAIS			69.782	68.967	66.283	-815	-1,17%	-2.684	-3,89%	48,70	48,13

 IBGE, 2022

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL CENSO 2022: BAIRROS DO RECIFE

MORROS ZONA NORTE	RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. POP 2000 - 2010	VAR. POP % 2000 - 2010	VAR. POP 2010 - 2022	VAR. POP % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
	2	PEIXINHOS	4.213	4.998	2.915	785	18,63%	-2.083	-41,68%	123,91	147,00	85,74
	3	M. DA CONCEIÇÃO	10.142	10.182	8.217	40	0,39%	-1.965	-19,30%	266,89	267,95	216,24
	3	A. JOSÉ BONIFÁCIO	12.377	12.462	10.365	85	0,69%	-2.097	-16,83%	217,14	218,63	181,84
	2	BEBERIBE	8.629	8.856	7.089	227	2,63%	-1.767	-19,95%	176,10	180,73	144,67
	2	PORTO DA MADEIRA	7.643	7.713	6.495	70	0,92%	-1.218	-15,79%	159,23	160,69	135,31
	3	VASCO DA GAMA	29.426	31.025	26.631	1.599	5,43%	-4.394	-14,16%	183,91	193,91	166,44
	3	NOVA DESCOBERTA	34.676	34.212	28.697	-464	-1,34%	-5.515	-16,12%	192,64	190,07	159,43
	2	A. SANTA TEREZINHA	7.826	7.703	6.620	-123	-1,57%	-1.083	-14,06%	252,45	248,48	213,55
	2	CAJUEIRO	6.746	6.584	5.062	-162	-2,40%	-1.522	-23,12%	114,34	111,59	85,80
	3	A. JOSÉ DO PINHO	12.433	12.334	11.313	-99	-0,80%	-1.021	-8,28%	303,24	300,83	275,93
	3	MANGABEIRA	7.321	6.950	6.397	-371	-5,07%	-553	-7,96%	252,45	239,66	220,59
	2	ÁGUA FRIA	44.020	43.529	39.012	-491	-1,12%	-4.517	-10,38%	228,08	225,54	202,13
MORROS ZONA SUL	3	C. DO JENIAPAO	8.602	9.246	8.086	644	7,49%	-1.160	-12,55%	141,02	151,57	132,56
	2	B. DO HEMETÉRIO	8.643	8.472	7.728	-171	-1,98%	-744	-8,78%	201,00	197,02	179,72
	2	ARRUDA	13.434	14.530	12.797	1.096	8,16%	-1.733	-11,93%	134,34	145,30	127,97
	3	BREJO DE BEBERIBE	5.813	8.292	7.738	2.479	42,65%	-554	-6,68%	90,83	129,56	120,91
	2	LINHA DO TIRO	13.947	14.867	14.202	920	6,60%	-665	-4,47%	170,09	181,30	173,20
	2	DOIS UNIDOS	27.228	32.905	31.437	5.677	20,85%	-1.468	-4,46%	87,27	105,46	100,76
	3	MACAXEIRA	19.282	20.313	20.126	1.031	5,35%	-187	-0,92%	154,26	162,50	161,01
	TOTAIS		282.401	295.173	260.927	12.772	4,52%	-34.246	-11,60%	165,53	173,02	152,95
	6	IBURA	43.681	50.617	45.448	6.936	15,88%	-5.169	-10,21%	42,87	49,67	44,60
	6	COHAB	69.134	67.283	62.632	-1.851	-2,68%	-4.651	-6,91%	162,29	157,94	147,02
	5	BARRO	31.111	31.847	30.565	736	2,37%	-1.282	-4,03%	68,53	70,15	67,32
	6	JORDÃO	21.833	20.777	20.449	-1.056	-4,84%	-328	-1,58%	138,18	131,50	129,42
	TOTAIS		165.759	170.524	159.094	4.765	2,87%	-11.430	-6,70%	80,58	82,90	77,34

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL CENSO 2022: REGIÃO METROPOLITANA

	MUNICÍPIOS	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. 2010 - 2022	VAR. % 2010-2022
ENTORNO RECIFE	RECIFE	1.422.905	1.537.704	1.488.920	-48.784	- 3,17
	JABOATÃO DOS GUARARAPES	581.556	637.402	644.037	6.635	1,04
	OLINDA	367.902	370.332	349.976	-20.356	-5,50
	PAULISTA	262.237	300.466	342.167	41.701	13,88
	CAMARAGIBE	128.702	144.466	147.771	3.305	2,29
	SÃO LOURENÇO DA MATA	90.402	102.895	111.249	8.354	8,12
	ABREU E LIMA	89.039	94.429	98.462	4033	4,27
	IGARASSU	82.277	91.953	115.196	23.243	25,28
DEMAIS MUNICÍPIOS DA RMR	ARAÇOIABA	15.108	18.156	19.243	1.087	5,99
	CABO DE SANTO AGOSTINHO	152.977	185.025	203.440	18.415	9,95
	ILHA DE ITAMARACÁ	15.858	21.884	24.540	2.656	12,14
	IPOJUCA	59.281	80.637	98.932	18.295	22,69
	ITAPISSUMA	20.116	23.769	27.749	3.980	16,74
	MORENO	49.205	56.696	55.292	-1.404	-2,48
TOTAIS		3.337.565	3.665.814	3.726.974	61.160	1,67

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL CENSO 2022: REGIÃO METROPOLITANA



PAULISTA

BAIRRO QUE MAIS CRESCEU FOI PAU AMARELO

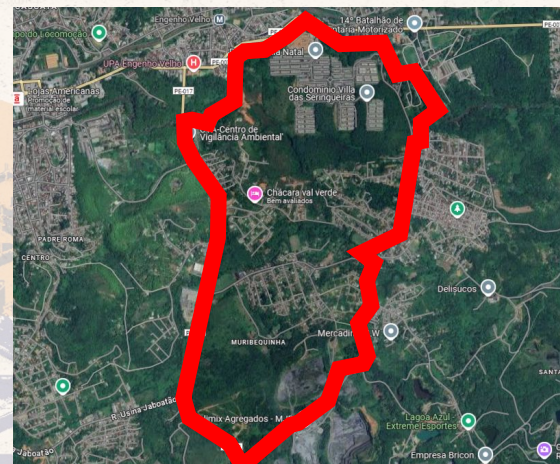
ADM. REGIONAL	DESCRIPTIVO	POP 2010	POP 2022	VAR.	VAR. %
I	Centro	32881	49582	16701	50,79
II	Arthur Lundgren, Id Paulista, Mirueira e Paratibe	90837	81034	-9803	- 10,79
III	Maranguapes, Frágoso, Jaguarana	90114	93585	3471	3,85
IV	Litoral	86634	117966	31332	36,17
TOTAL		300466	342167	41701	



CAMARAGIBE

BAIRRO QUE MAIS CRESCEU FOI ALBERTO MAIA

RPA	DESCRIPTIVO	POP 2010	POP 2022	VAR.	VAR. %
1	Centro	67.035	62.322	-4.713	- 7,03
2	Alberto Maia, Santa Mônica e etc	29.493	37.861	8.368	28,37
3	Jardim Primavera, Nazaré e etc	15.935	17.446	1.511	9,48
4	Tabatinga	14.837	12.639	-2.198	-0,15
5	Vera Cruz, Oitenta e etc	17.166	17.503	337	1,96
TOTAL		144.466	147.771	3.305	



JABOATÃO

BAIRRO QUE MAIS CRESCEU FOI MURIBEQUINHA

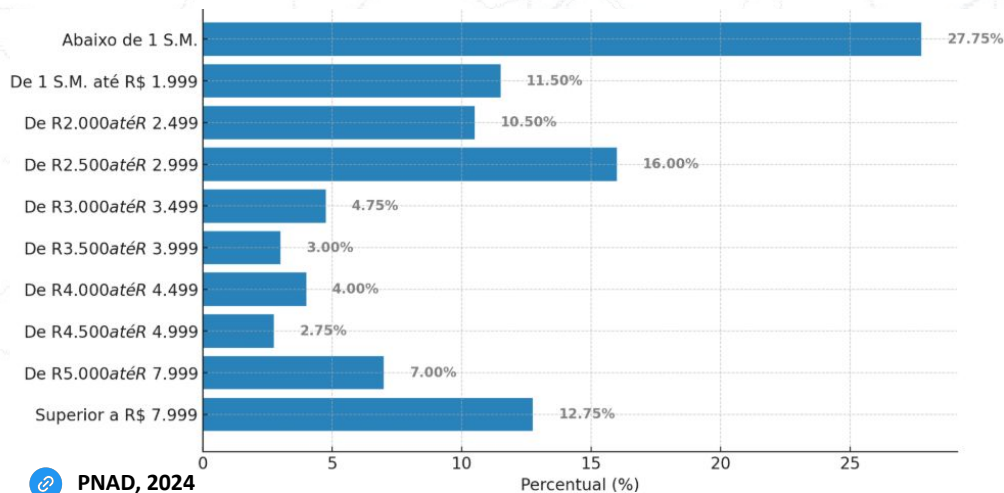
DISTRITO	DESCRIPTIVO	POP 2010	POP 2022	VAR.	VAR. %
Distrito de Jaboatão dos Guararapes	Litoral	342.178	348.979	6.801	1,99
Distrito de Jaboatão	Centro	103.588	116.996	13.408	12,94
Distrito de Cavaleiro	Cavaleiro	118.177	104.958	-13.219	-11,19
Distrito do Curado	Curado	46449	45767	-682	-0,01
Distrito de Jardim Jordão	Jardim Jordão	27010	27337	327	0,01
TOTAL		637402	644.037	6.635	

ANÁLISE PRODUÇÃO MCMV: CAPITAIS E SUAS RMs

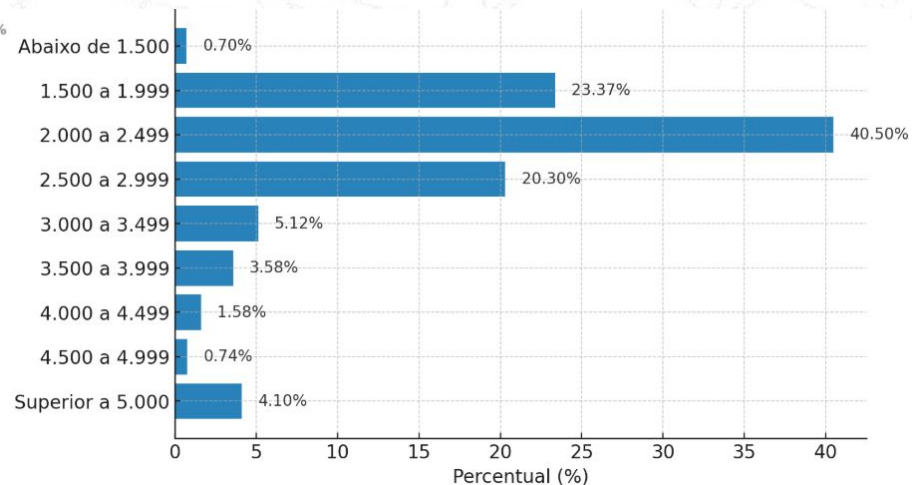
REGIÃO	MUNICÍPIO	RM	2009 a 2024			2023 a 2024		
			UH HAB (CAPITAL)	UH HAB (RM)	UH HAB (CAPITAL/RM)	UH HAB (CAPITAL)	UH HAB (RM)	UH HAB (CAPITAL/RM)
NORDESTE	ARACAJU	RM DE ARACAJU (SE)	28.915	63.971	45,20%	5.306	9.588	55,34%
	FORTALEZA	RM DE FORTALEZA (CE)	43.334	113.166	38,29%	8.218	22.037	37,29%
	JOÃO PESSOA	RM DE JOÃO PESSOA (PB)	90.904	112.101	81,09%	16.598	18.551	89,47%
	MACEIÓ	RM DE MACEIÓ (AL)	48.446	67.839	71,41%	5.654	6.888	82,08%
	NATAL	RM DE NATAL (RN)	13.566	89.675	15,13%	1.719	11.223	15,32%
	RECIFE	RM DE RECIFE (PE)	9.704	101.251	9,58%	2.251	15.190	14,82%
	SALVADOR	RM DE SALVADOR (BA)	53.259	86.686	61,44%	9.246	11.979	77,19%
	SÃO LUÍS	RM DA GRANDE SÃO LUÍS (MA)	29.167	68.127	42,81%	3.052	9.037	33,77%
NORTE	TERESINA	RIDE DA GRANDE TERESINA (PI/MA)	25.377	46.300	54,81%	3.740	6.995	53,47%
	BELÉM	RM DE BELÉM (PA)	6.982	39.721	17,58%	450	4.507	9,98%
	MACAPÁ	RM DE MACAPÁ (AP)	2.025	2.086	97,08%	696	706	98,58%
	BOA VISTA	RM DA CAPITAL (BOA VISTA/RR)	5.057	5.304	95,34%	641	702	91,31%
	MANAUS	RM DE MANAUS (AM)	28.837	30.563	94,35%	6.444	6.632	97,17%
	PALMAS	RM DE PALMAS (TO)	9.482	11.630	81,53%	1.556	1.876	82,94%
	PORTO VELHO	RM DE PORTO VELHO (RO)	7.968	8.011	99,46%	758	764	99,21%
	RIO BRANCO	*	2.386	*	*	252	*	*
CENTRO-OESTE	BRASÍLIA	RIDE DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO	68.219	277.066	24,62%	10.199	38.010	26,83%
	CAMPO GRANDE	*	60.633	*	*	7.172	*	*
	CUIABÁ	RM DO VALE DO RIO CUIABÁ (MT)	31.254	51.770	60,37%	4.569	8.037	56,85%
	GOIÂNIA	RM DE GOIÂNIA (GO)	75.237	174.125	43,21%	11.293	22.034	51,25%
SUL	CURITIBA	RM DE CURITIBA (PR)	64.106	197.893	32,39%	10.376	28.817	36,01%
	FLORIANÓPOLIS	RM DE FLORIANÓPOLIS (SC)	5.163	74.041	6,97%	661	9.234	7,16%
	PORTO ALEGRE	RM DE PORTO ALEGRE (RS)	61.352	235.077	26,10%	10.419	36.179	28,80%
SUDESTE	BELO HORIZONTE	RM DE BELO HORIZONTE (MG)	52.855	196.124	26,95%	7.940	24.599	32,28%
	RIO DE JANEIRO	RM DO RIO DE JANEIRO (RJ)	141.316	253.331	55,78%	21.172	36.609	57,83%
	SÃO PAULO	RM DE SÃO PAULO (SP)	357.040	2.041.616	17,49%	103.258	555.301	18,59%
	VITÓRIA	RM DA GRANDE VITÓRIA (ES)	2.212	53.201	4,16%	230	6.364	3,61%

ANÁLISE PERFIL DE COMPRADORES DE MCMV NO RECIFE

Perfil de renda dos habitantes do Recife



Perfil de renda de compradores em MCMV



***65% renda formal e 35% com renda informal**

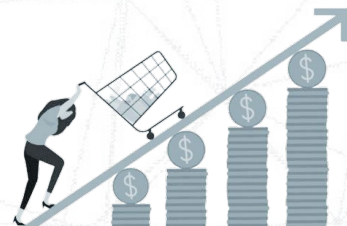
ANÁLISE GERAÇÃO DE EMPREGO: REGIÃO METROPOLITANA

RMR	MUNICÍPIO		ESTOQUE EMPREGOS 2020	ESTOQUE EMPREGOS 2021	ESTOQUE EMPREGOS 2022	ESTOQUE EMPREGOS 2023	ESTOQUE EMPREGOS 2024	% PE 2024	% RMR 2024
	ENTORNO RECIFE	RECIFE	462.460	492.033	518.735	540.035	564.525	36,91	59,30
		JABOATÃO DOS GUARARAPES	91.505	96.584	98.527	100.758	105.286	6,88	11,06
		OLINDA	64.705	70.073	73.328	74.851	78.029	5,10	8,20
		PAULISTA	45.392	48.814	50.344	51.281	54.041	3,53	5,68
		CAMARAGIBE	11.105	11.773	12.459	12.890	13.390	0,88	1,41
		SÃO LOURENÇO DA MATA	10.194	10.194	10.784	11.170	11.879	0,78	1,25
		ABREU E LIMA	9.087	8.808	9.399	9.692	10.275	0,67	1,08
		IGARASSU	17.569	19.620	20.272	21.703	22.580	1,48	2,37
	DEMAIS	ARAÇOIABA	1.407	1.227	1.162	1.147	1.176	0,08	0,12
		CABO DE SANTO AGOSTINHO	36.315	39.458	40.761	41.389	44.514	2,91	4,68
		ILHA DE ITAMARACÁ	*	*	374	1.012	1.025	0,07	0,11
		IPOJUCA	24.550	27.993	29.681	32.333	32.405	2,12	3,40
		ITAPISSUMA	3.644	3.616	3.841	4.062	4.259	0,28	0,45
		MORENO	6.266	7.098	7.675	8.204	8.520	0,56	0,90
TOTAL RMR		784.199	837.291	877.342	910.527	951.904	*		
TOTAL PE		1.246.722	1.342.386	1.405.625	1.456.967	1.529.418			

RECIFE	RECIFE % RMR 2020	RECIFE % RMR 2021	RECIFE % RMR 2022	RECIFE % RMR 2023	RECIFE % RMR 2024
	58,97	58,76	59,13	59,31	59,30
	RECIFE % PE 2020	RECIFE % PE 2021	RECIFE % PE 2022	RECIFE % PE 2023	RECIFE % PE 2024
	37,09	36,65	36,90	37,07	36,91

 CAGED, DEZ.2020 - 2024

ANÁLISE CUSTO DE VIDA: RECIFE



ALUGUEL NO BRASIL

POSICÃO	CIDADE	PREÇO (R\$/M²)
1º	SÃO PAULO	58,49
2º	RECIFE	56,06
3º	FLORIANÓPOLIS	55,03
4º	SÃO LUÍS	53,28
5º	RIO DE JANEIRO	50,16
6º	MACEIÓ	49,84
7º	MANAUS	48,35
8º	BRASÍLIA	47,27
9º	SALVADOR	47,00
10º	VITÓRIA	45,39

IMÓVEIS NO BRASIL

POSICÃO	CIDADE	PREÇO (R\$/M²)
1º	VITÓRIA	12.287
2º	FLORIANÓPOLIS	11.766
3º	SÃO PAULO	11.374
4º	CURITIBA	10.703
5º	RIO DE JANEIRO	10.289
6º	BELO HORIZONTE	9.365
7º	BRASÍLIA	9.325
8º	MACEIÓ	9.173
9º	RECIFE	8.089
10º	FORTALEZA	8.031

CESTA BÁSICA NO BRASIL

POSICÃO	CIDADE	VALOR DA CESTA	% SALÁRIO MÍNIMO LÍQUIDO
1º	SÃO PAULO	R\$ 860,53	61,28
2º	RIO DE JANEIRO	R\$ 814,90	58,04
3º	FLORIANÓPOLIS	R\$ 807,71	57,52
4º	CAMPO GRANDE	R\$ 773,95	55,12
5º	BRASÍLIA	R\$ 772,30	55,00
6º	PORTO ALEGRE	R\$ 769,74	54,82
7º	CURITIBA	745,88	53,12
8º	VITÓRIA	745,49	53,09
9º	GOIÂNIA	739,34	52,65
10º	BELO HORIZONTE	726,01	51,70
11º	FORTALEZA	710,66	50,61
12º	BELÉM	700,06	49,86
13º	NATAL	648,58	49,19
14º	JOÃO PESSOA	R\$ 634,41	45,18
15º	SALVADOR	R\$ 628,80	44,78
16º	RECIFE	R\$ 625,33	44,53
17º	ARACAJU	R\$ 580,45	41,34

2º ALUGUEL MAIS CARO NO BRASIL & 1º NORDESTE

FIPEZAP, FEV. 2025

9º IMÓVEL MAIS CARO NO BRASIL & 2º NORDESTE

FIPEZAP, DEZ. 2024

CUSTO DO SOLO NO RECIFE

2º CESTA MAIS BARATA (ENTRE AS 17 CAPITAIS ANALISADAS)

DIEESE, 2024

DÉFICIT HABITACIONAL E IMÓVEIS OCIOSOS NO RECIFE

DOMICÍLIOS PERMANENTES NÃO OCUPADOS (VAGOS OU DE USO OCASIONAL)

RPA	QNT.
1	5.842
2	11.413
3	16.832
4	17.745
5	16.763
6	26.965

TOTAL RECIFE **95.560**
(58.478 casas e 33.138 aptos)

IBGE, 2022

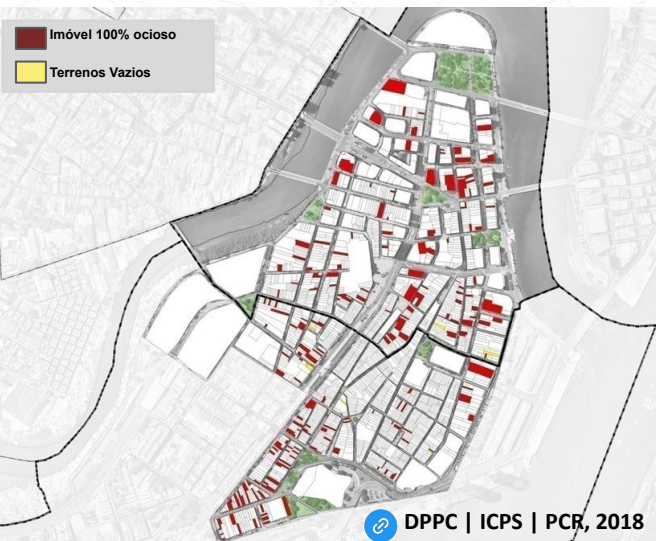


Déficit Habitacional (quantitativo) de 53.967 habitações, sendo:

- 1.586 habitações precárias;
- 6.231 coabitações involuntárias;
- 46.150 habitações em ônus excessivo em aluguel;

FIP, 2022

ÁREA CONSTRUÍDA “DESOCUPADA” EM SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ



ÁREAS OCIOSAS EM SANTO ANTÔNIO E SÃO JOSÉ

BAIRROS	EDIFICAÇÕES S/ USO	TERRENOS VAZIOS	ÁREA OCIOSA
SANTO ANTÔNIO	134	2	80.472,51 m ²
SÃO JOSÉ	131	6	24.254,33 m ²
TOTAL	265	8	104.726,84 m²

✳ Considerando que no Programa Minha Casa, Minha Vida para a faixa 1 (0 a 3 salários mínimos) as unidades são construídas com cerca de 40 m² e que para efeito de simulação podemos considerar 20% de áreas comuns, este território tem o potencial de gerar aproximadamente 2.095 unidades habitacionais;

104.726,84 m²

-20%
(AC)

83.781,47 m²

área privativa para habitação ou

2.095 unidades habitacionais



MAS COMO DIMINUIR O PREÇO DO SOLO NO RECIFE?

REGULAÇÃO URBANA + POLÍTICAS PÚBLICAS

“O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DAS CIDADES DEPENDE DA CAPACIDADE DE SE EQUILIBRAR AS RELAÇÕES ENTRE O SISTEMA URBANO E OS AMBIENTES HUMANO E NATURAL”

[ARI BRODACH E MÉLANIE GOFFI, 2005.]

POLÍTICAS PÚBLICAS

* Recife é uma das cidades mais vulneráveis aos impactos das mudanças climáticas no mundo (IPCC);



INUNDAÇÕES



ONDAS
DE CALOR



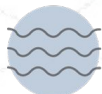
SECA
METEOROLÓGICA



DESLIZAMENTOS



DOENÇAS
TRANSMISSÍVEIS



AUMENTO
DO NÍVEL MÉDIO
DO MAR

AGENDA CLIMÁTICA MUNICIPAL



POLÍTICAS





LPUOS 2025: FOCOS



CIDADE PARA TOD@S

INCENTIVO À PRODUÇÃO HABITACIONAL (HIS E HMP) E AO ADENSAMENTO POPULACIONAL SUSTENTÁVEL;



CIDADE MELHOR

MAIOR INTEGRAÇÃO NA INTERFACE ENTRE PRIVADO E PÚBLICO POR MEIO DE PARÂMETROS QUALIFICADORES URBANOS;



CIDADE PARQUE

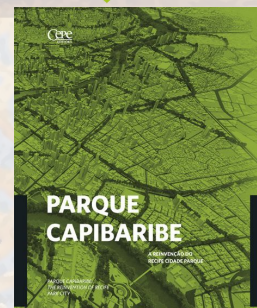
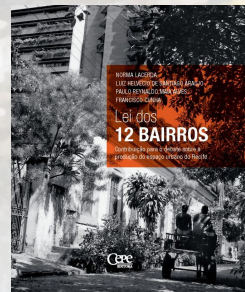
VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO POR MEIO DA POTENCIALIZAÇÃO DA RELAÇÃO DA CIDADE COM AS FRENTES D'ÁGUA;



CIDADE PRESERVADA

POTENCIALIZAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DA CIDADE, ARTICULANDO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E MEIO AMBIENTE;

* Inspirações para a LPUOS 2025



SUMÁRIO

DISPOSIÇÕES GERAIS - OBJETIVOS

DAS ZONAS URBANÍSTICAS E SUA SETORIZAÇÃO

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DA CLASSIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DOS USOS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

MOBILIDADE PARA EFEITO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

LPUOS 2025: SETORES DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ZDS)

As Zonas são estabelecidas no Plano Diretor do Recife

PLANO DIRETOR DO RECIFE

ZDS

Acesse o kmz (google earth)



ZDS CENTRO

ZDS CAPIBARIBE

SETOR A *

SETOR B *

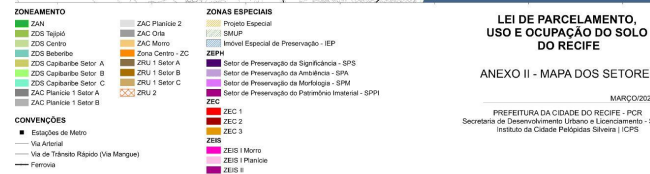
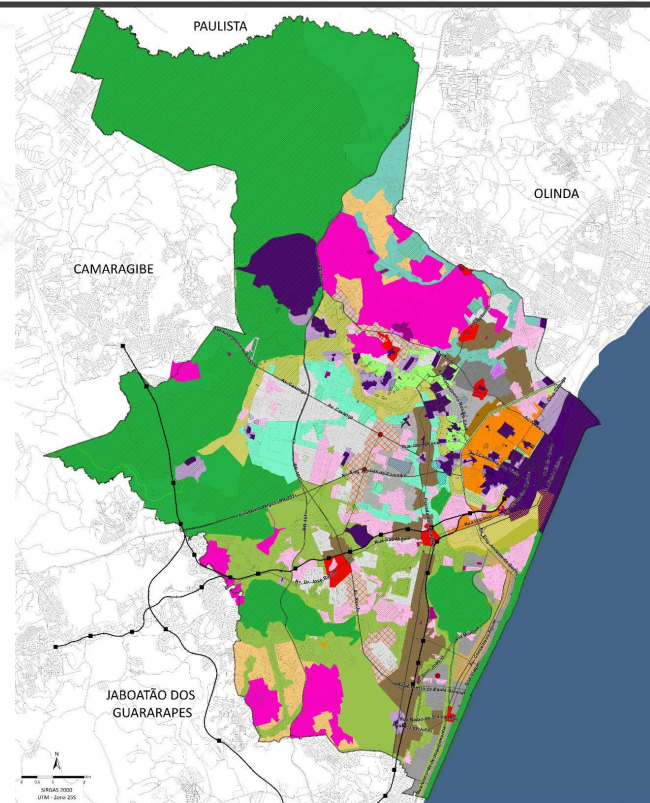
SETOR C

ZDS BEBERIBE

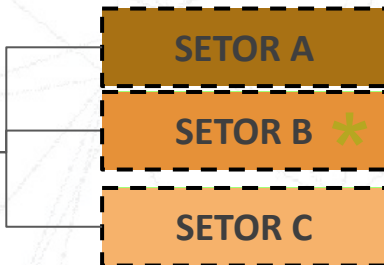
ZDS TEJIPIÓ



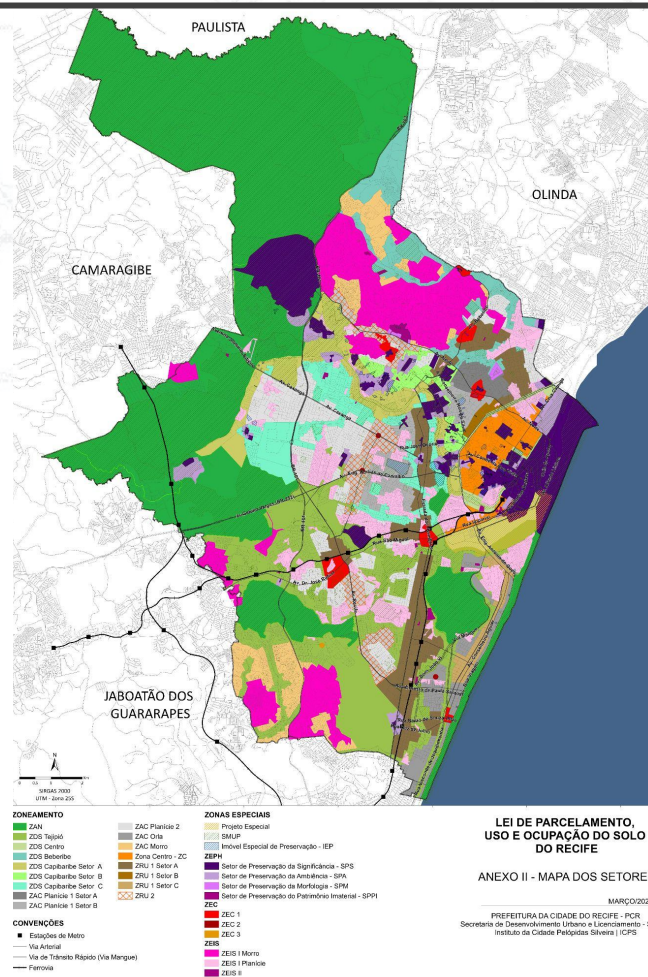
* Parâmetros diferenciados considerando as características da ARU (12 bairros);



ZRU1 Setor C:
*incentivo à
reabilitação (retrofit
+ reforma) para
habitação no Centro
Histórico.*



*** Parâmetros diferenciados considerando as características da ARU (12 bairros);**



LPUOS 2025: PARCELAMENTO

COMO É HOJE?

LEI MUNICIPAL
16.286/1997

LEI ESTADUAL
9.990/1987

LEIS FEDERAIS
6.766/1979
13.465/2017

O QUE MUDA COM A PROPOSTA?

- A OBRIGAÇÃO DE LOTEAR NÃO DEPENDERÁ DO USO (COM EXCEÇÕES EXPRESSAS);
- CADUCIDADE DO PROJETO DE LOTEAMENTO QUE NÃO FOR EXECUTADO;
- PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS;
- CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS;
- CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO CONFORME PLANO DE MOBILIDADE;
- DIMENSÕES DAS QUADRAS;
- CONDIÇÕES PARA PARCELAMENTO DE ZONAS E IMÓVEIS DE PROTEÇÃO HISTÓRICA E AMBIENTAL;
- FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS;

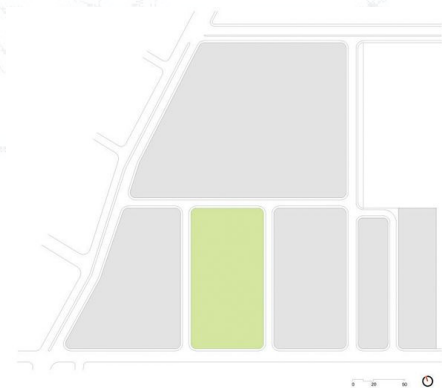
LPUOS 2025: PARCELAMENTO - DEFINIÇÕES GERAIS

O **parcelamento** é a divisão e redivisão do solo urbano e **deve atender a função social da propriedade urbana buscando o melhor aproveitamento urbanístico e equilíbrio entre áreas públicas e privadas;**

- Não será permitido o parcelamento do solo:

1. *em terrenos sem condições geológicas estáveis;*
2. *em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;*
3. *em terrenos com potencial ou suspeita de contaminação;*
4. *em terrenos com inclinação igual ou superior a 30%;*
5. *em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação.*

- Pode **ser autorizado o parcelamento do solo nos terrenos referidos, quando o interessado comprovar que executou obras e serviços necessários à correção das condições desfavoráveis**, de acordo com as exigências técnicas dos órgãos competentes e, também, aos parâmetros estabelecidos no índice de vulnerabilidade climática do Recife;



LPUOS 2025: PARCELAMENTO - MODALIDADES

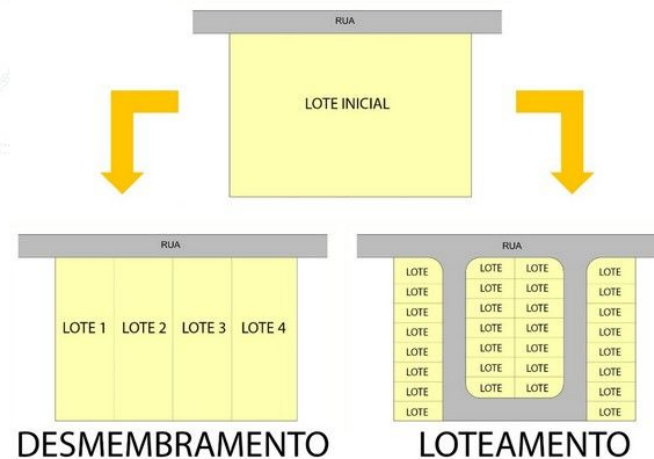
- As modalidades de parcelamento do solo urbano e de modificação da propriedade urbana são:

1. **Loteamento:** subdivisão de uma gleba ou lote que implique na abertura de novas vias de circulação e destinação de áreas públicas;
2. **Desmembramento:** subdivisão de gleba ou lote que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos.

- Além das modalidades indicadas, **constituem atos de modificação da propriedade urbana:**

1. **Remembramento:** unificação de dois ou mais lotes contíguos, ou parte deles, passando a constituir um ou mais novos lotes;
2. **Demarcação:** regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas, sem alteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

- Nos casos em que não for obrigatório o loteamento, é permitido o condomínio de lotes.



LPUOS 2025: PARCELAMENTO

- Dependerá de exame e anuência prévios dos órgãos competentes do Estado a aprovação dos projetos de parcelamento do solo:

I - em áreas de terreno a partir de 10 ha (dez hectares);

II - em parcelamentos realizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais e outras sujeitas à jurisdição estadual, na forma da respectiva legislação;

III - em parcelamentos localizados em área limítrofe do Município do Recife ou que incidam parcialmente em município vizinho;

IV - nas hipóteses de loteamento industrial, nos termos da Lei Estadual nº 9.990/1987, ou outra que vier a sucedê-la, regulando esta modalidade de parcelamento do solo na Região Metropolitana de Recife.

- Poderão ser incluídas novas hipóteses de exigência de exame e anuência prévia dos órgãos estaduais competentes, quando exigida em legislação estadual superveniente;
- As hipóteses previstas perderão eficácia caso alteração posterior da legislação estadual venha a dispensar o exame e anuência prévia dos seus órgãos em tais situações;

LPUOS 2025: PARCELAMENTO

DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM LOTEAMENTOS

MODALIDADE DE PARCELAMENTO	ÁREA LOTE OU GLEBA (M²)	% MÍNIMA DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA ³			
		ÁREA VERDE	LOTES P/ EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO	SISTEMA VIÁRIO	TOTAL
LOTEAMENTO	ATÉ 62.500	10	5	15	30
	≥62.500 ³	10	5	20	35

DIMENSÃO DE LOTES E QUADRAS (GERAL)

TIPO DE LOTE	ÁREA MÍNIMA (M²)	FRENTE MÍNIMA (M)	RAIO MÍNIMO (M)
LOTE MÍNIMO	125	5	-
LOTE DE ESQUINA	375	15	5
LOTE DE MEIO EM VIA ARTERIAL	450	15	5
LOTE EM ESQUINA DE VIA ARTERIAL	540	18	5

DIMENSÃO DE LOTES (UCN)

(NÃO É OBRIGATÓRIO O PARCELAMENTO EM ZAN, UCN, IPAV, IEP)

SETOR (CONFORME PLANOS DE MANEJO)	ÁREA MÍNIMA (M²)	ÁREA MÁXIMA (M²)
Setor de Conservação Ambiental - SCA	10.000	-
Setores de Equilíbrio Ambiental - SEA	500	-
Setor de Ocupação Humana – SOH	regra geral	62.500

DESOBRIGADOS DE LOTEAR

PRESERVAÇÃO O AMBIENTAL

LOTES E GLEBAS EM ZAN, UCN, IPAV, IEP

USOS

SERVIÇOS PÚBLICOS EM GERAL;
SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA;
BASE MILITAR, CORPO DE BOMBEIROS E SIMILARES;
CEMITÉRIOS EXISTENTES ATÉ A PUBLICAÇÃO DA LEI;
CLUBES ESPORTIVOS E CLUBES DE CAMPO EXISTENTES ATÉ A PUBLICAÇÃO DA LEI;
ESTÁDIOS EXISTENTES ATÉ A PUBLICAÇÃO DA LEI;
EQUIPAMENTOS DE ENSINO E UNIDADES DE SAÚDE EXISTENTES ATÉ A PUBLICAÇÃO DA LEI;
INDÚSTRIAS E/OU SERVIÇOS DE LOGÍSTICA EXISTENTES OU QUANDO LOCALIZADOS EM ÁREA DE INFLUÊNCIA DE RODOVIAS FEDERAIS;
SHOPPING CENTERS EXISTENTES OU QUANDO LOCALIZADOS EM ÁREAS DE INFLUÊNCIA DE RODOVIAS FEDERAIS;
A MUDANÇA PARA ATIVIDADE NÃO RELACIONADA IMPLICARÁ A OBRIGATORIEDADE DE LOTEAMENTO E DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA NOS TERMOS DA LEI

LPUOS 2025: PARCELAMENTO - DESTINAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

- Os **Lotes públicos destinados a equipamento urbano e comunitário** deverão atender às seguintes disposições:
 1. **Estar preferencialmente contidos em um único perímetro;**
 2. **Ter frente mínima de 10m para a via oficial de circulação;**
 3. **Ter relação de no máximo 1/3 entre a frente e qualquer de suas demais faces;**
 4. **Estar situados em área com declividade de até 15%, a menos que o órgão público municipal responsável pela utilização da área indique a viabilidade de seu aproveitamento para a finalidade a que se destina.**
 5. **Os projetos de equipamentos urbanos a serem implantados pelos loteadores deverão ser previamente aprovados pelos órgãos concessionários dos respectivos serviços e demais órgãos competentes.**

LPUOS 2025: PARCELAMENTO - DESTINAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

- **Áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários podem ser oferecidas em área de terreno ou área construída de HIS ou equipamento público.**
- A destinação em área construída não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da porcentagem mínima prevista no Anexo II desta lei, devendo consistir em:
 1. *Habitações de interesse social - para atendimento de demanda registrada junto aos órgãos públicos;*
 2. *Equipamentos públicos - para suporte à vida comunitária.*
- O somatório da área do terreno e da área construída deverá corresponder, no mínimo, a área equivalente ao percentual obrigatório de destinação de área pública para equipamentos.
- **Nas áreas destinadas a equipamentos públicos poderão ser implantadas, associadas aos equipamentos públicos, unidades de habitação a fim de atender a política de locação social municipal.**

- **As áreas verdes integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP, e sua implantação obedecerá às diretrizes do órgão competente atendendo-se, no mínimo:**
 - A. ***localização de pelo menos 50% de sua área indicada pelo órgão competente e delimitada em um só perímetro, em terreno que não apresente declividade superior a 30%;***
 - ✓ ***A.1. Ter frente mínima de 10m para a via oficial de circulação;***
 - ✓ ***A.2. Ter relação entre a frente e a profundidade de no máximo 1/3;***
 - B. ***terrenos destinados a áreas verdes indicadas pelo interessado deverão possibilitar, cada um, a inscrição de um círculo com raio de 10m, podendo ser localizados em áreas com declividade superior a 30%.***

LPUOS 2025: PARCELAMENTO - DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO

Adoção das definições do Plano de Mobilidade com relação à classificação e dimensionamento das vias

CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DAS VIAS								
CARACTERÍSTICA DA VIA			TRÂNSITO RÁPIDO	ARTERIAL PRINCIPAL	ARTERIAL SECUNDÁRIA	COLETORA PRINCIPAL	COLETORA SECUNDÁRIA	VIA LOCAL
LARGURA DAS FAIXAS DE ROLAMENTO	DIREITA		3,5m	3,5m	3,5m	3,0m	3,0m	3,0m
	CENTRAL		2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m	2,8m
	ESQUERDA		3,0m	3,0m	3,0m	3,0m	3,0m	3,0m
Nº DE FAIXAS DE ROLAMENTO			3 ou mais	3 ou mais	2 ou mais	2 ou mais	1 ou mais	1 ou mais
PASSEIO PÚBLICO (LARGURA MÍNIMA)			3,5m	5,0m	3,5m	3,0m	3,0m	2,5m
INFRAESTRUTURA PARA CICLISTAS			ciclovía	ciclovía	ciclovía	ciclovía ou ciclofaixa	ciclovía ou ciclofaixa	ciclovía ou ciclofaixa

O sistema viário resultante de loteamento deve atender às dimensões estabelecidas no Anexo VI da presente lei, bem como às normas e padrões definidos no Manual de Desenho de Ruas do Recife, conforme Decreto Municipal 37.106, de 2023.

LPUOS 2025: PARCELAMENTO - FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

I - a faixa de 50,00m (cinquenta metros) de largura a partir das margens oficiais de lagoas e açudes;

II - a partir das margens oficiais de cursos d'água, da seguinte forma:

- a) a faixa de 5,00m (cinco metros) de largura para cursos d'água de até 1m de largura;*
- b) a faixa de 10,00m (dez metros) de largura para cursos d'água de 1m a 5m;*
- c) a faixa de 20,00m (vinte metros) de largura para cursos d'água com mais de 5m de largura.*

III - os fundos de vale de áreas ainda não urbanizadas, em faixa medida sobre o plano horizontal, com 20,00m (vinte metros) de largura, de cada lado do eixo do talvegue;

IV - nas ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, a faixa de 15,00m (quinze metros) de cada lado da faixa de domínio, ou superior, se exigido pelos órgãos competentes;

V - nas rodovias, as faixas de 5,00m ao longo das faixas de domínio;

VI - a parte do terreno que apresentar declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

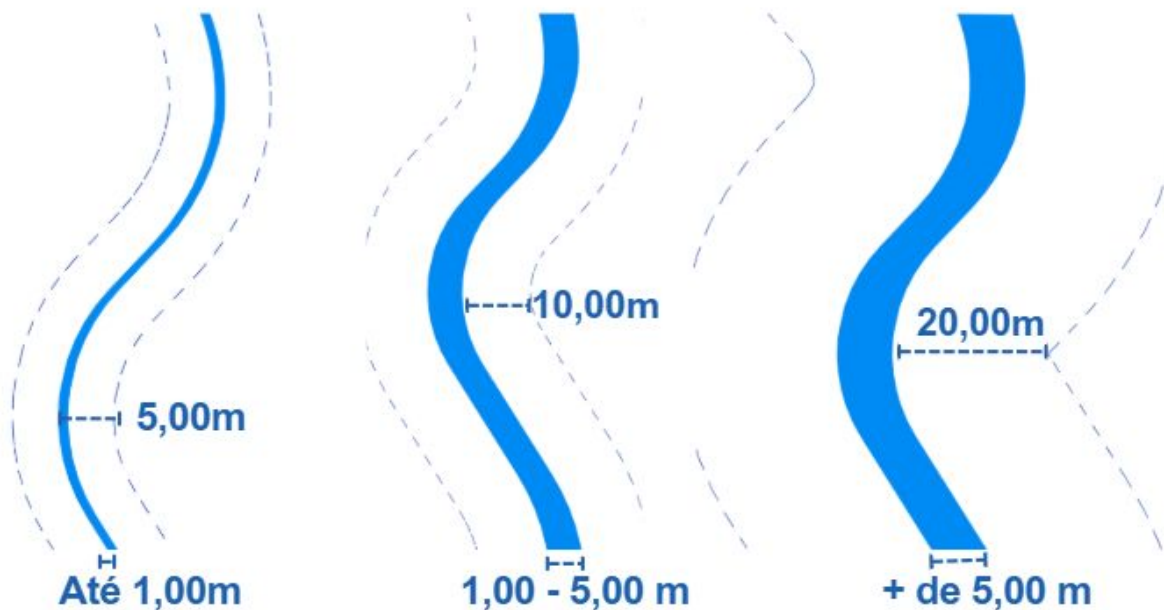
LPUOS 2025: PARCELAMENTO - FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

- As condições de faixas não edificáveis de margens de cursos d'água serão revistas de forma a contemplar aspectos do Plano Municipal de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais (PMDR) e o Projeto Recife Cidade Parque (Parques Capibaribe, Beberibe e Tejipió);
- A existência da faixa será observada sem prejuízo da aplicação das determinações estabelecidas para os Setores de Sustentabilidade Ambiental, conforme Lei 16.243, de 1997, Código do Meio Ambiente;

FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS	
LARGURA CURSO D'ÁGUA	LARGURA DA FAIXA
ATÉ 1m	5m
DE 1m a 5m	10m
MAIS DE 5m	20m

- As faixas serão medidas a partir das margens oficiais dispostas no sistema de informações geográficas ambientais do município;
- O poder público poderá estabelecer faixas não edificáveis de larguras diferenciadas ao longo dos cursos d'água a partir da aprovação de planos específicos para áreas de seu território, mediante fundamentação a partir de estudos hidrológicos realizados.

Faixas não edificáveis: cursos d'água



LPUOS 2025: PARCELAMENTO - FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

LEGISLAÇÃO \ NÍVEL	FEDERAL	ESTADUAL	MUNICIPAL
MEIO AMBIENTE	CÓDIGO FLORESTAL LEI 12651/12	PROTEÇÃO MANANCIAIS	CÓDIGO MEIO AMBIENTE SSA 1 PRAV
PARCELAMENTO	LEI 6.766/79 15 METROS FAIXA NON AEDIFICANDI	PARCELAMENTO RMR	LEI 16.176/96 LUOS LEI 16.287/97 PARCELAMENTO 20 METROS FAIXA NON AEDIFICANDI

.....
LPUOS

PLANO DE
DRENAGEM

LPUOS 2025: PARCELAMENTO - RECUOS E INVESTIDURAS

- A realização de intervenção urbanística promovida pelo poder público, como implantação de infraestrutura, equipamento ou área verde, que implique na alteração de parcelamento implantado, regular ou não, será precedida da aprovação de projeto que indique os lotes a serem afetados, total ou parcialmente, pelo redesenho urbano resultante da intervenção pretendida;
- O projeto deverá indicar os lotes, ou faixas destes, comprometidas, sujeitas a recuo ou investidura, em função da realização de intervenção urbanística que implique em redesenho de vias;
- É facultado ao proprietário de terreno no qual exista parte sujeita a recuo permutá-la com o Município, da seguinte forma:

I - manutenção do potencial construtivo do terreno original acrescida de área equivalente a área permutada para utilização como área construída de uso comum;

II - cálculo do afastamento considerando a divisa do terreno original;

III - cálculo da TSN e TCA considerando a área do terreno resultante.

COMO É HOJE?

LEI MUNICIPAL
16.176/1996
(LUOS)

LEI MUNICIPAL
16.719/2001
(ARU)

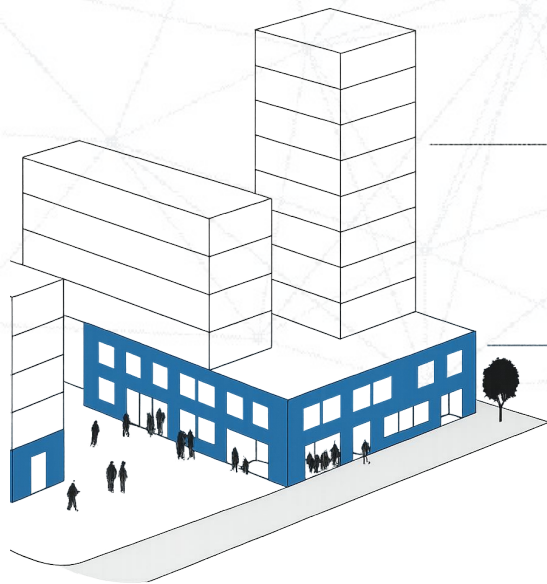
LEI MUNICIPAL
LC 02/2021
(Plano Diretor)

O QUE MUDA COM A PROPOSTA?

- CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS USOS;
- POLOS GERADORES DE VIAGENS (PGV) E POLOS GERADORES DE TRÁFEGO (PGT): ATUALIZAÇÃO DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA PELO PLANO DE MOBILIDADE;
- EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO: ENQUADRAMENTO;



LPUOS 2025: USO - CLASSIFICAÇÃO

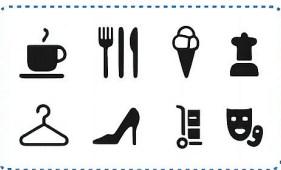


- O uso do solo no Município de Recife classifica-se em:

I. Uso Habitacional: moradia;

II. Uso Não Habitacional: desenvolvimento de atividades de comércio, serviços e indústrias.

III. Uso Misto: instalação, no mesmo lote ou edificação, do uso habitacional e não habitacional.



Também é admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma atividade de uso não habitacional.

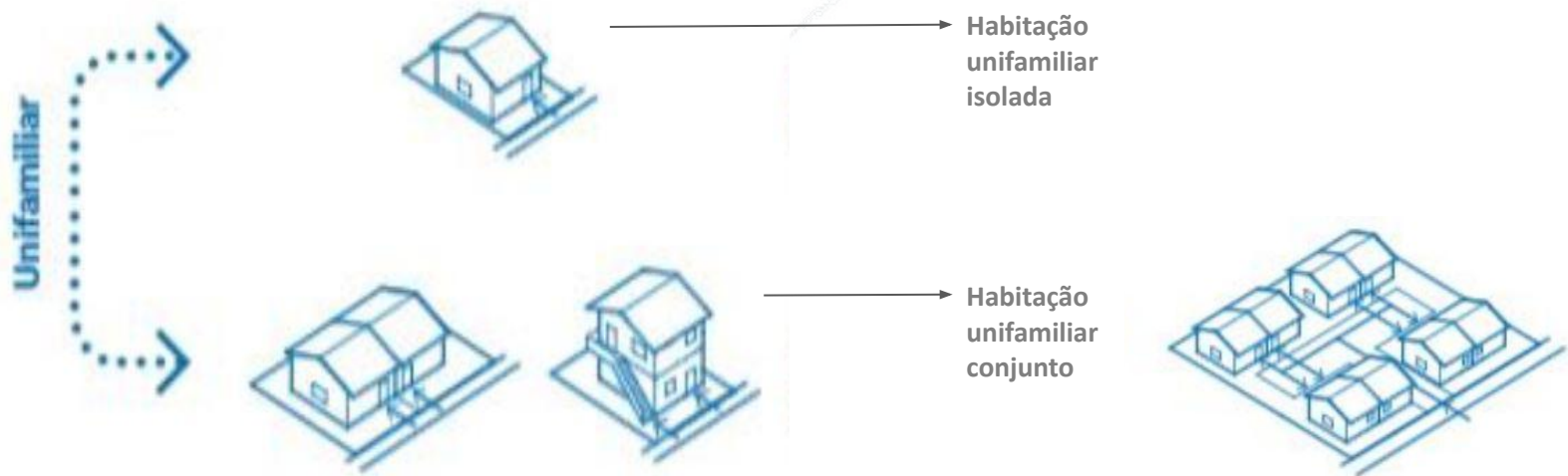
LPUOS 2025: USO - CLASSIFICAÇÃO

Subcategorias Habitação Unifamiliar e Habitação Multifamiliar

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

I - isolada: correspondente a uma unidade habitacional por lote;

II - conjunto: correspondente ao conjunto de duas ou mais unidades habitacionais em um mesmo lote com acessos independentes a partir do logradouro público ou de via interna de circulação coletiva.



LPUOS 2025: USO - CLASSIFICAÇÃO

Subcategorias Habitação Unifamiliar e Habitação Multifamiliar

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

I - isolado: constituído por um edifício de apartamentos com unidades acessadas predominantemente por meio da utilização de elementos de circulação vertical de uso coletivo.

II - conjunto: constituído por dois ou mais edifícios de apartamentos com unidades acessadas predominantemente por meio da utilização de elementos de circulação vertical de uso coletivo

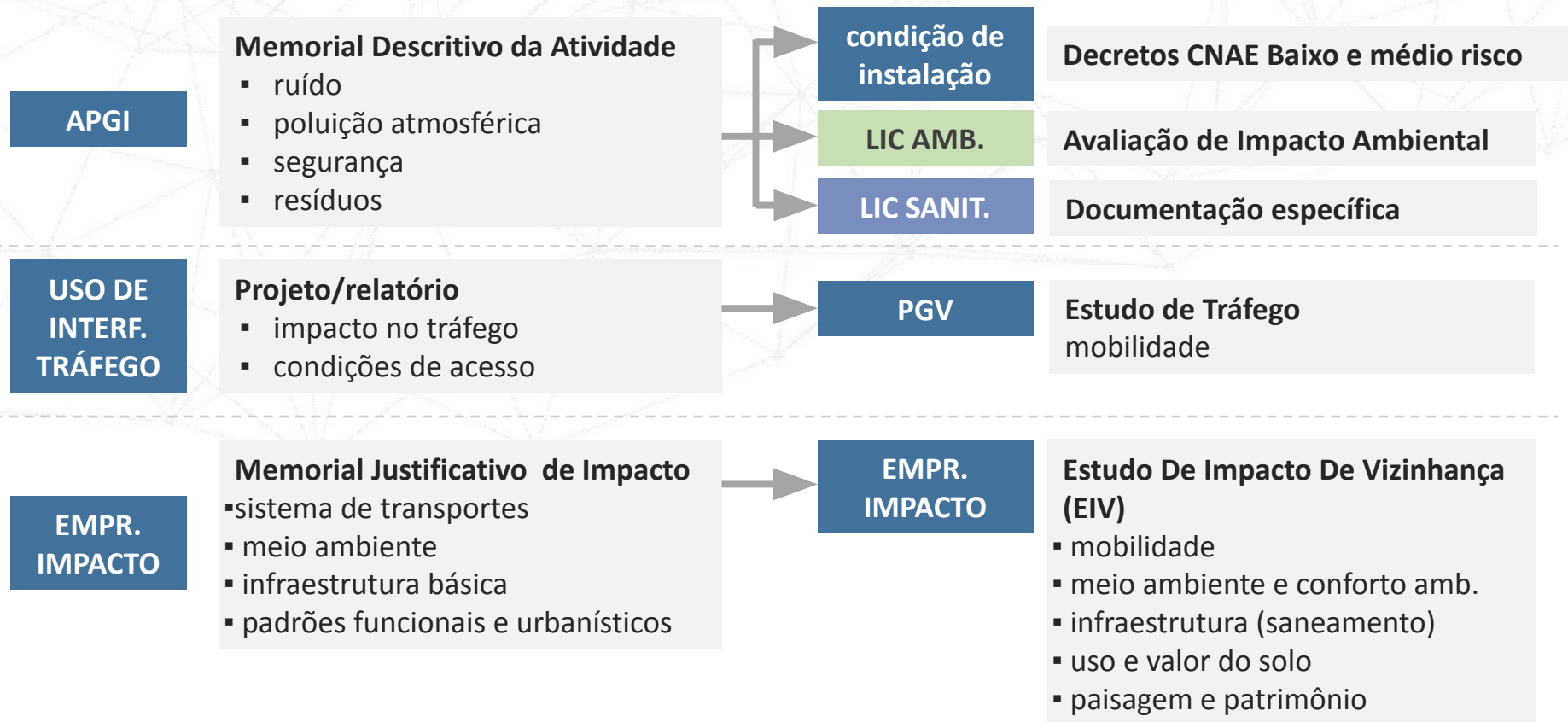


Habitação
multifamiliar
isolada



Habitação
multifamiliar
conjunto

LPUOS 2025: USO - POTENCIAL GERADOR DE INCÔMODO



LPUOS 2025: USO - PGV

*Atualização dos usos geradores de interferência no tráfego com conceitos do Plano de Mobilidade;

POLOS GERADORES DE VIAGEM (PGV)

EMPREENDIMENTOS QUE DEMANDAREM NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO SUPERIOR A 300 (TREZENTOS);

EMPREENDIMENTOS LOCALIZADOS NOS EIXOS ARTERIAIS PRINCIPAIS QUE DEMANDAREM NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO SUPERIOR A 100 (CEM) E/OU GERAREM TRÁFEGO DE ÔNIBUS E CAMINHÕES DE CARGA;

CRECHES, ESCOLAS DE ENSINO MÉDIO E FUNDAMENTAL, ASSIM COMO HOSPITAIS, NOS EIXOS ARTERIAIS PRINCIPAIS E SECUNDÁRIOS;

EDIFÍCIO GARAGEM, EDIFICAÇÃO CUJA ÁREA DESTINADA À OFERTA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTIVOS, CORRESPONDA A 50% (CINQUENTA POR CENTO) OU MAIS DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA, INDEPENDENTEMENTE DAS CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS OU DE GESTÃO DA SUA UTILIZAÇÃO;

NAS ZONAS ESPECIAIS DE CENTRALIDADE, EDIFICAÇÕES COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 1000 M² (MIL METROS QUADRADOS);

REGRA GERAL (ENQUADRAMENTO TRANSITÓRIO)



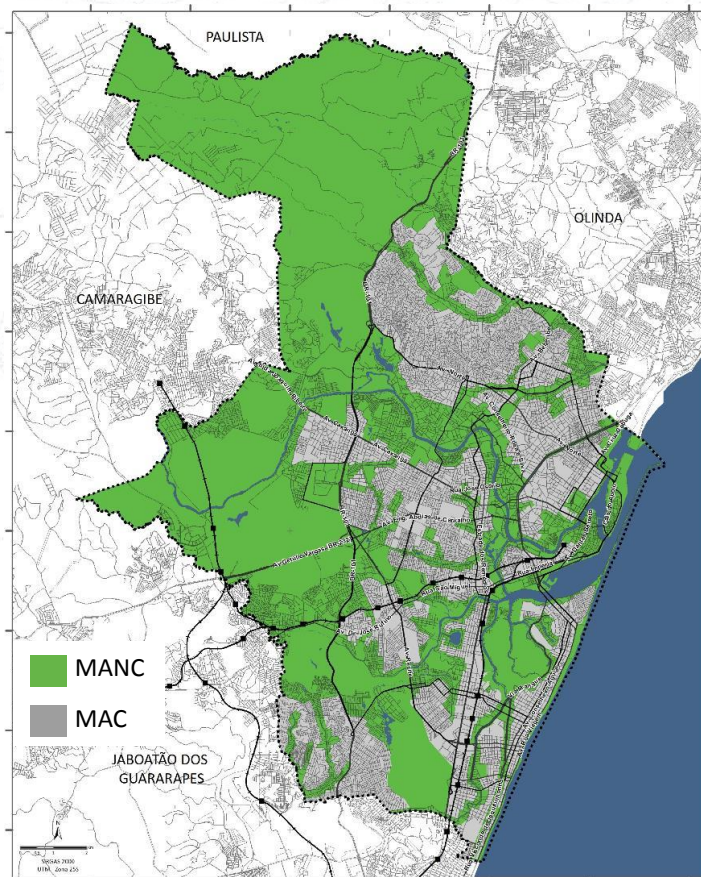
- Os PGVs deverão apresentar **Estudo de Tráfego** para **análise de seu impacto sobre a mobilidade** e determinação de **medidas de mitigação** com ênfase em soluções de favorecimento da mobilidade ativa.

Poderão ser definidas as seguintes medidas:

- 1) **Adequação de calçadas e acessos;**
- 2) Disponibilização de **paraciclos** e/ou **bicicletários**, incluindo **vestiários com chuveiros**;
- 3) Implantação de **baías para embarque e desembarque** internas ao lote com capacidade adequadas;
- 4) Implantação, interna ao lote, de **áreas de carga e descarga**;
- 5) **Integração com o STPP.**



LPUOS 2025: USO - EMPREENDIMENTO DE IMPACTO



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO (EI)

REGRA GERAL

MANC: ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO >10.000M²

MAC: ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO >20.000M²

USO/ATIVIDADE

ATERROS SANITÁRIOS E USINAS DE RECICLAGEM DE RESÍDUOS SÓLIDOS

AUTÓDROMOS, HIPÓDROMOS E SIMILARES

CEMITÉRIOS E NECROTÉRIOS

CENTRAIS E TERMINAIS DE CARGA E ABASTECIMENTO

CENTROS DE DIVERSÕES

DEPÓSITOS DE PRODUTOS INFLAMÁVEIS, TÓXICOS E SIMILARES

ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS > 1.000m² AC

ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO

ESTAÇÕES DE ENERGIA ELÉTRICA E SIMILARES

ESTÁDIOS ESPORTIVOS

JARDIM ZOOLOGICO, JARDIM BOTÂNICO E SIMILARES

MATADOUROS, ABATEDOUROS E SIMILARES

PRESÍDIOS, QUARTÉIS, CORPO DE BOMBEIROS

SHOPPINGS CENTERS

TERMINAIS DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO, FERROVIÁRIO E AEROVIÁRIO.

PROJETO URBANÍSTICO, OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA E OBRA VIÁRIA DE GRANDE PORTE



Pausa
15 min

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO

COMO É HOJE?

LEI MUNICIPAL
16.176/1996
(LUOS)

LEI MUNICIPAL
16.719/2001
(ARU)

LEI MUNICIPAL
LC 02/2021
(Plano Diretor)

O QUE MUDA COM A PROPOSTA?

PARÂMETROS QUALIFICADORES

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
COTA PARTE
ÍNDICE DE ÁREAS COMUNS

**ADENSAMENTO
CONSTRUTIVO E POPULACIONAL**

GABARITO
AFASTAMENTOS (FRONTAL, LATERAL E FUNDOS) + TX DE OCUPAÇÃO

CONTROLE DA VOLUMETRIA

TAXA DE SOLO NATURAL
TAXA DE PERMEABILIDADE
TELHADO VERDE
FACHADA VERDE

JARDINEIRA
ARBORIZAÇÃO
RESERVATÓRIO

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

(TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)

PERMEABILIDADE VISUAL
FAIXA DE AMENIZAÇÃO
FACHADA ATIVA
TÉRREO VISITÁVEL
ALARGAMENTO DAS CALÇADAS
FRUIÇÃO

QUALIFICAÇÃO URBANA

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO



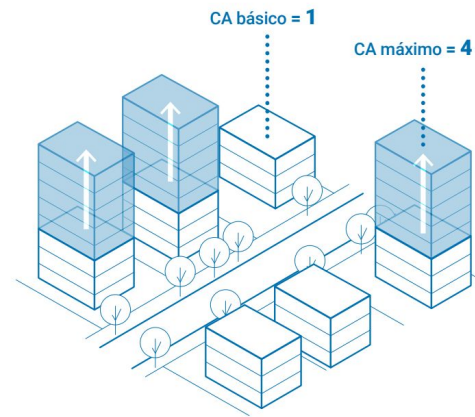
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

- Para efeito do **cálculo da área de construção decorrente da aplicação dos coeficientes de aproveitamento** definidos, será considerado:

I - Nos casos de imóveis condominiais: o total da área privativa, de acordo com os conceitos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

II - Nos casos de imóveis não condominiais: o total da área construída, descontadas as áreas destinadas a estacionamento de veículos e as circulações verticais, inclusive hall, by-pass e casa de máquinas;

III - Nos casos de edifícios garagem: o total da área construída, descontadas as áreas destinadas às circulações verticais de pedestres, inclusive hall, by-pass e casa de máquinas.



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ÁREA PRIVATIVA COMPUTÁVEL

Conforme ABNT

ÁREA PRIVATIVA BONIFICADA

Até + 10% do $CA_{MÁX}$ (Certificação Ambiental)

ÁREA PRIVATIVA NÃO COMPUTÁVEL

Incentivos dos Qualificadores do Espaço Público

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO

ÍNDICE DE ÁREA COMUM (IAC)

- Parâmetro transitório do PD 2021 sendo efetivado pela LPUOS;
- Para efeito do cálculo da área total de construção, deverá ser observado um limite máximo adicional ao potencial construtivo máximo estabelecido para a zona, desde que para **áreas não privativas**, variável em função do setor onde o lote se encontra.

ÁREA COMUM NÃO COMPUTÁVEL (% do $CA_{MÁX}$)

- Limite para isenção de OODC

ÁREA COMUM BONIFICADA

Permuta por alargamento de calçada, fruição, ...

ÁREA COMUM COMPUTÁVEL (consome CA, paga OODC)

O que exceder o % do limitador de áreas comuns.
Consome CA.

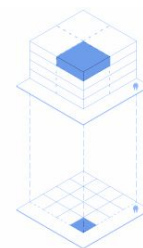
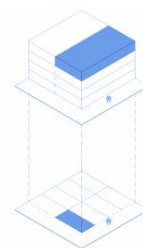
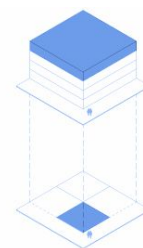
COTA PARTE

- Índice que define o número mínimo de unidades habitacionais por empreendimento.
- Obrigatória para terrenos maiores que 1.500m² em ZC, ZRU e ZEC.
- Objetivo: Possibilitar a associação entre densidade construtiva e densidade populacional.

$$\frac{A_{\text{TERRENO}}}{\text{COTA-PARTE}} = \text{NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES}$$

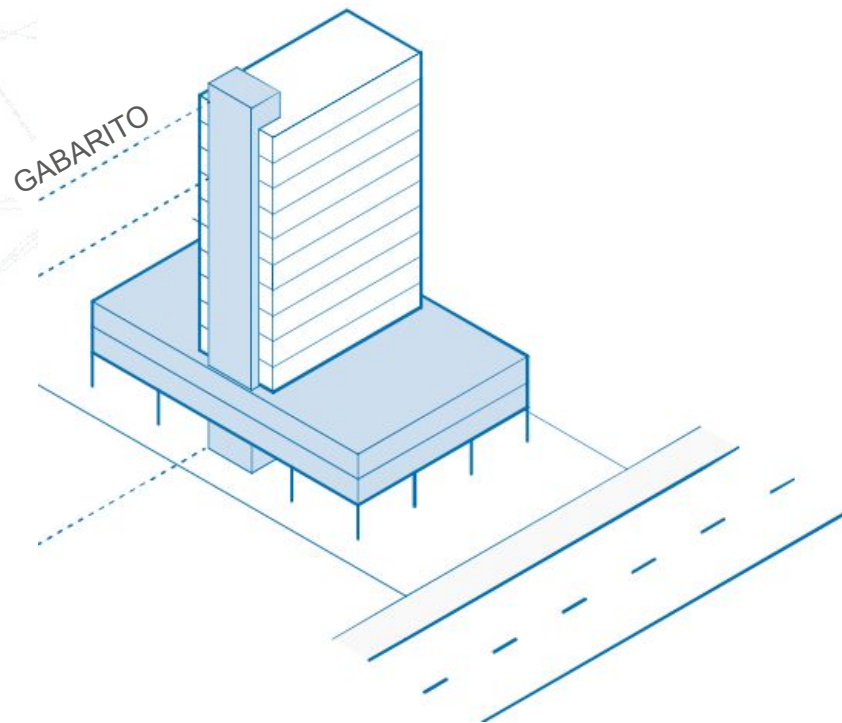
COTA-PARTE

Exigida em zonas de maior adensamento (ZRU, ZEC, ZC)



GABARITO

- Atendimento a diretriz do Plano Diretor para a LPUOS.
- Objetivo: Regular a altura das edificações e, conseqüentemente, a sua volumetria;



AFASTAMENTOS

Afastamento Frontal, Laterais e de Fundos:

- Estabelecidos de forma diferenciada em função do número total de pavimentos;

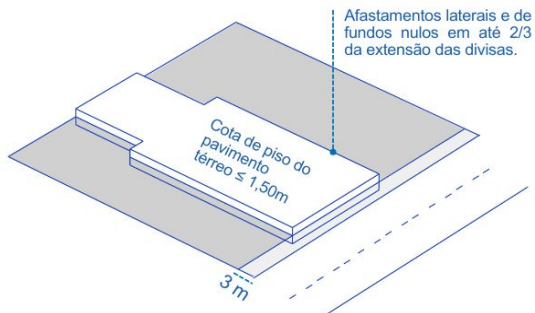
- A) *até 8 pavs*
- B) *até 20 pavs*
- C) *acima de 20 pavs*

Condições gerais

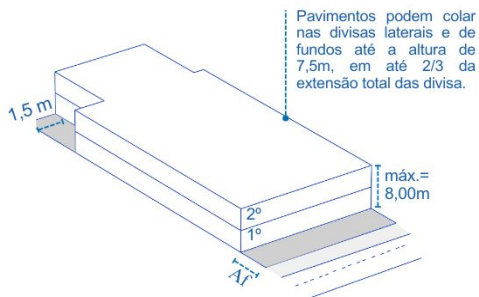
- **Semienterrado:** Frontal = 3m / Lateral e Fundos = NULO
- **2 Primeiros pavimentos:** Frontal = 5 ou 7 / Lateral e Fundos = NULO para 2/3 do perímetro das respectivas divisas, respeitadas as disposições do Código Civil para aberturas, e limite de altura de 7,5m.
- **Fachada Ativa:** Frontal = Até o limite da faixa de amenização.
- **Pavimento de uso coletivo na Cobertura:** Não contabilizado como pavimento para fins de gabarito nem afastamento, desde que não exceda a 50% da lâmina.

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO

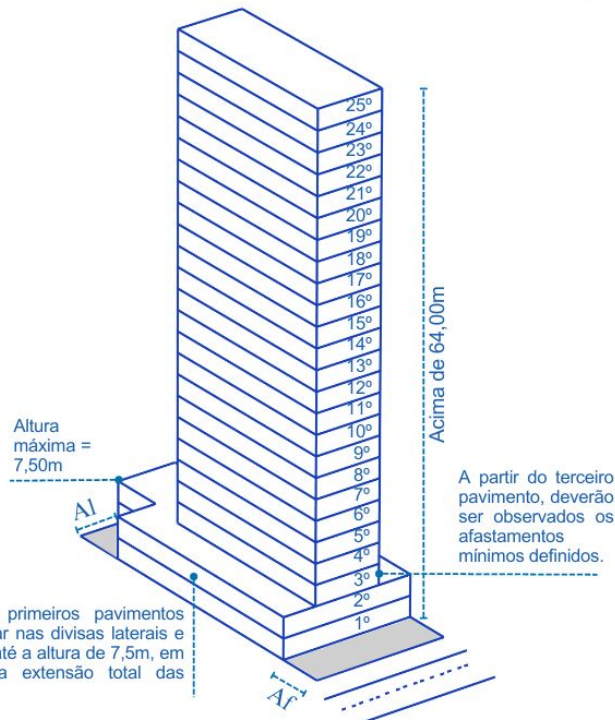
Afastamento - Semienterrado



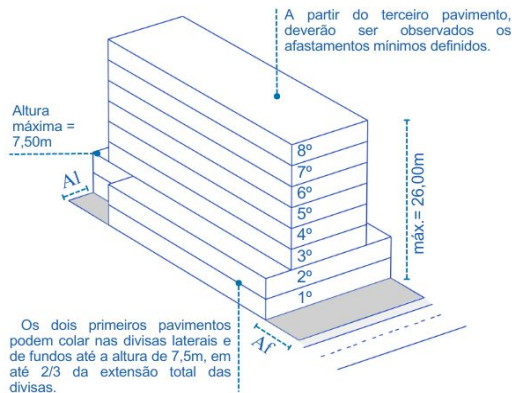
Afastamento - 2 Primeiros Pavimentos



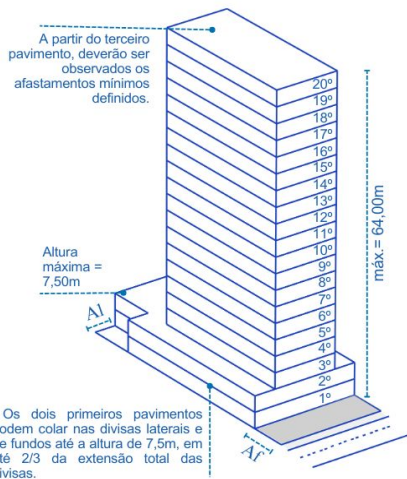
Afastamento - Mais de 20 Pavimentos



Afastamento - Até 8 Pavimentos



Afastamento - Até 20 Pavimentos



PARÂMETROS BÁSICOS DE CONTROLE DA VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES



Afastamentos mínimos



Taxa de Ocupação



Afastamentos diferenciados por pavimento



Ponto médio



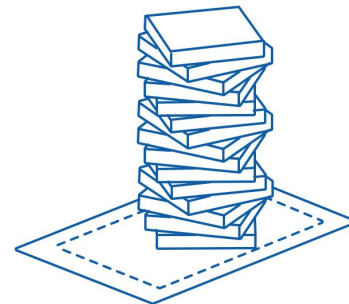
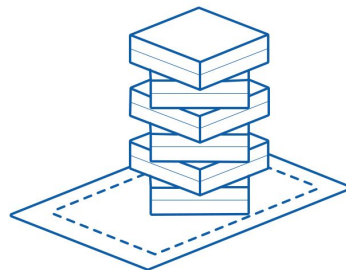
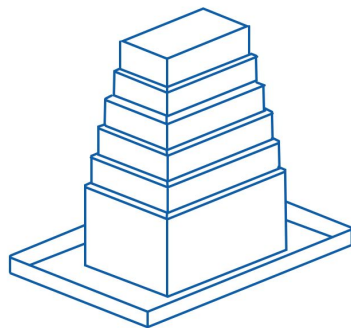
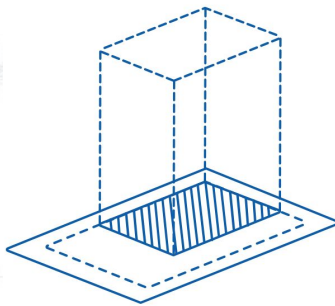
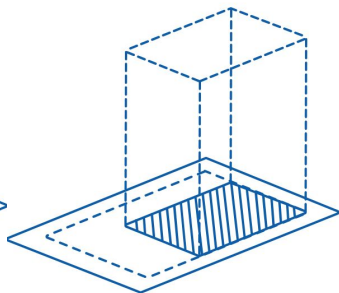
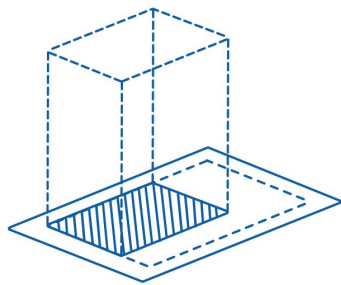
Reentrâncias



Saliências



Escada/elevador



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

TAXA DE SOLO NATURAL (TSN) + TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA)

- Definidos por zona/setor a partir do uso e dimensão do lote, calculado em metros quadrados em função de percentual da área do terreno.

MACROZONAS	ZONA	SETORIZAÇÃO	T<500m ²		500m ² ≤T<2000m ²		T>2000m ²	
			TCA (%)	TSN (%) (2)	TCA (%)	TSN Mín. (%) (2)	TCA (%)	TSN Mín. (%) (2)
MANC	ZAN CAPIBARIBE		N/A	40	10	50	10	50
	ZAN TEJIPIÓ		N/A	40	10	50	10	50
	ZAN BEBERIBE		N/A	40	10	50	10	50
	ZAN ORLA		N/A	40	10	50	10	50
	ZDS BEBERIBE		20	30	20	40	10	50
	ZDS CAPIBARIBE	Setor A	30	25	30	30	25	40
		Setores B e C	25	20	25	20	30	30
	ZDS TEJIPIÓ		25	25	25	35	20	40
MAC	ZDS CENTRO		25	15	30	20	30	25
	ZONA CENTRO		20	10	25	15	20	20
	ZRU 1	Setores A, B e C	20	10	25	15	20	20
	ZAC PLANÍCIE 1	Setores A, B	25	10	15	20	20	25
	ZAC PLANÍCIE 2		30	10	20	25	25	25
	ZAC MORRO		20	10	20	20	30	20
	ZAC ORLA		25	10	25	15	30	20
ZONAS ESPECIAIS	ZEC 1		20	10	25	15	20	20
ZONAS ESPECIAIS	ZEIS		N/A	10	N/A	20	N/A	20
ZONAS ESPECIAIS	ZEPH	SPS, SPM, SPPI	N/A	Análise especial	N/A	Análise especial	N/A	Análise especial
		SPA	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA)

Poderá ser atendida através da adoção de um conjunto de soluções ambientais, observadas as equivalências entre as soluções e as exigências mínimas por zona e setor.

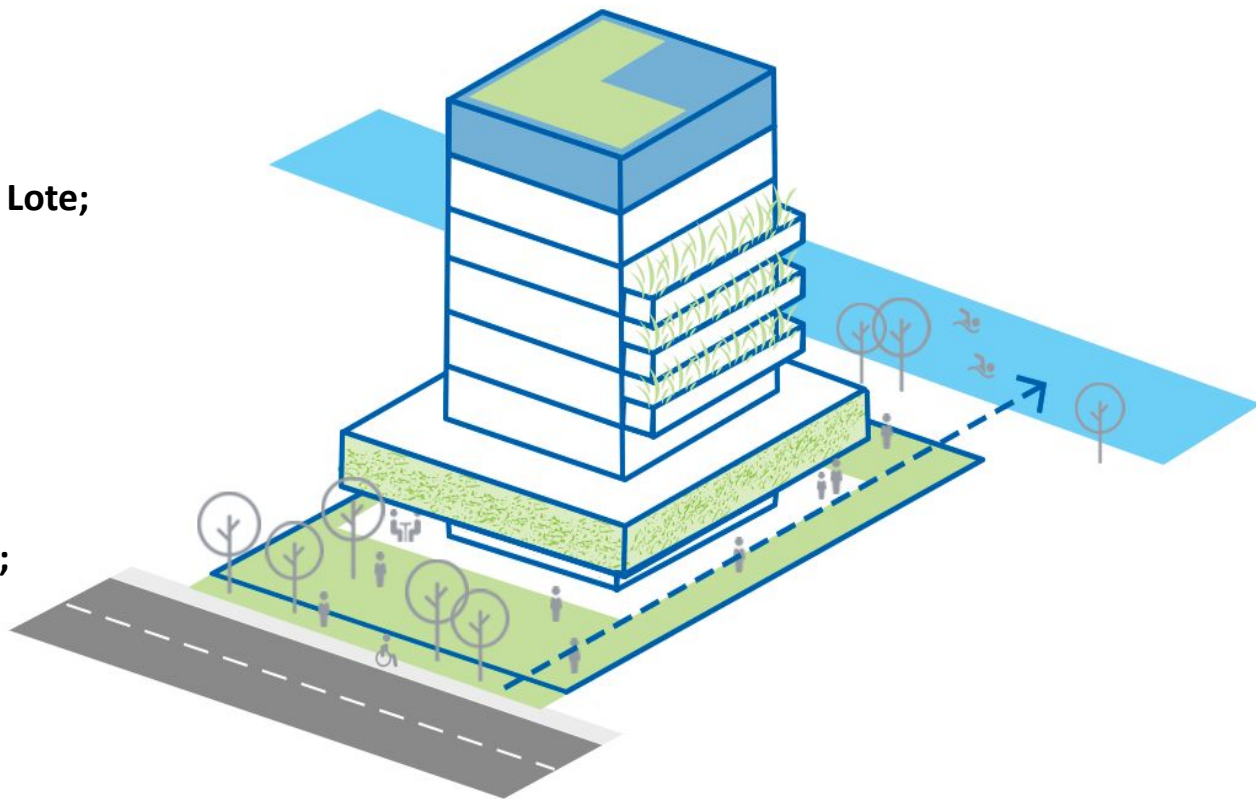
Reservatório de Reuso e/ou Retardo:

- Exigido.
- Exceto para lotes < 500 m² com uso habitacional unifamiliar.

SOLUÇÃO AMBIENTAL		EQUIVALÊNCIA
1. Piso Permeável		2 m ² p/ 1m ² de TCA
2. Telhado Verde		2,5 m ² p/ 1m ² de TCA
3 Jardineira		3,5 m ² p/ 1m ² de TCA
4. Fachada Verde		10 m ² p/ 1m ² de TCA
5. Arborização de Via	Árvore Grande Porte	1 ² p/ 50m ² de TCA
	Árvore Médio Porte	1 p/ 38m ² de TCA
6. Preservação de árvore existente	Grande Porte / Afastamento Frontal	1 árvore p/ 50m ² de TCA
	Grande Porte	1 árvore p/ 38m ² de TCA
	Médio Porte / Afastamento Frontal	1 árvore p/ 30m ² de TCA
	Médio Porte	1 árvore p/ 20m ² de TCA
7. Plantio de Árvore Médio ou Grande Porte	Médio Porte	1 árvore p/ 15m ² de TCA
	Grande Porte	1 árvore p/ 20m ² de TCA

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- I - Alargamento de Calçadas;**
- II - Permeabilidade Visual do Lote;**
- III - Faixa de Amenização;**
- IV - Fachada Ativa;**
- V - Térreo Visitável;**
- VI - Fruição Pública;**
- VII - Fruição da Borda d'Água;**
- VIII - Galerias.**



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

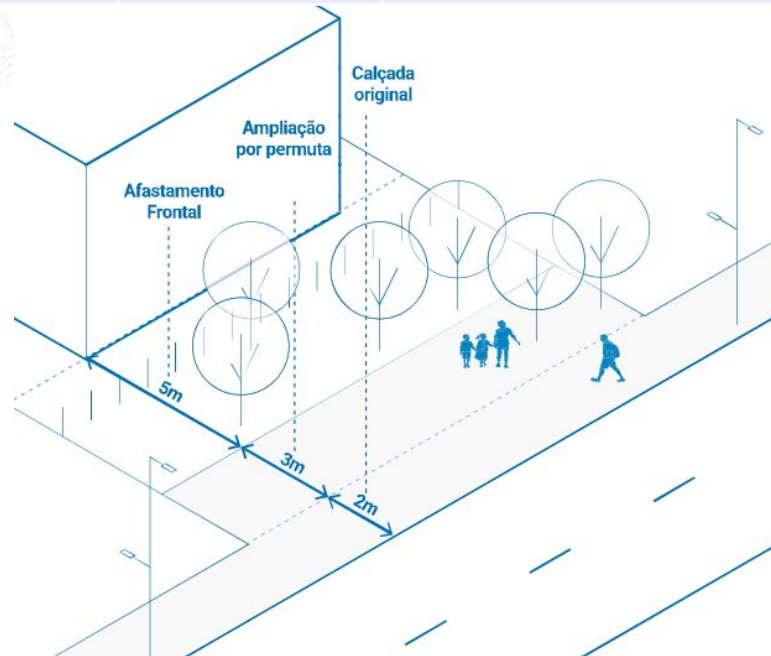
ALARGAMENTO DE CALÇADA

APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
OBRIGATÓRIO C/ COMPENSAÇÃO	LOTES COM ÁREAS SUPERIORES A 500M ² (QUINHENTOS METROS QUADRADOS), EM QUE HOVER A REALIZAÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES OU REFORMA COM ACRÉSCIMO DE MAIS DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DE ÁREA CONSTRUÍDA	EM TODAS AS ZONAS	ZONAS ESPECIAIS	PROMOÇÃO DA MOBILIDADE ATIVA E DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL, MELHORIA DA SEGURANÇA DOS PEDESTRES



Proposta de permuta de faixa frontal do lote por potencial construtivo adicional não computável de uso comum;

- a) 4m (quatro metros), quando localizados em eixos arteriais principais;*
- b) 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), quando localizados em eixos arteriais secundários;*
- c) 3m (três metros), quando localizados em vias coletoras principais e secundárias;*
- d) 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais vias do Município.*



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

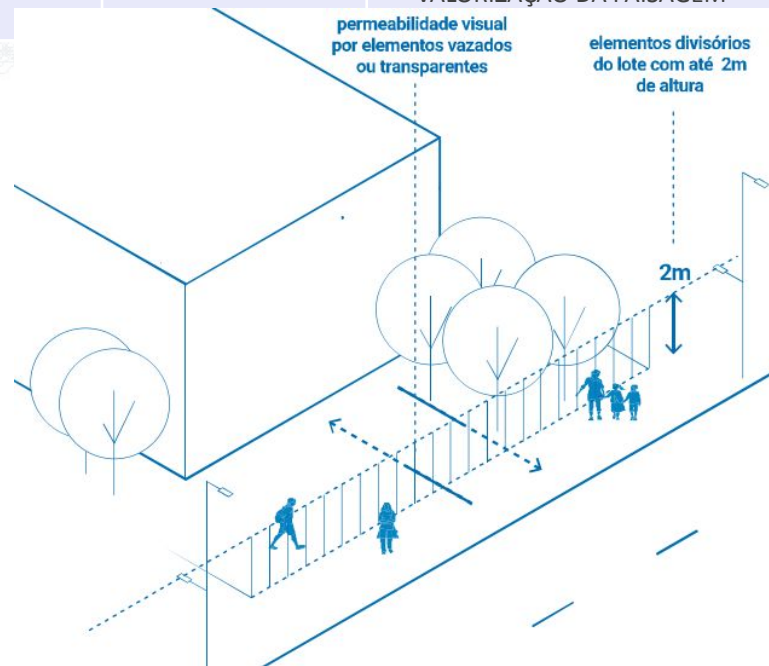
PERMEABILIDADE VISUAL				
APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
OBRIGATÓRIO	NOVAS EDIFICAÇÕES DE USO NÃO HABITACIONAL E HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EM TODAS AS ZONAS	ZONAS ESPECIAIS	INTEGRAÇÃO ENTRE O ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO, FAVORECIMENTO DA SEGURANÇA NOS ESPAÇOS PÚBLICOS E VALORIZAÇÃO DA PAISAGEM



Elementos divisórios frontais baixos e vazados/transparentes;

Parágrafo único. Ficam dispensados do atendimento das disposições desta seção as atividades de:

- I - Creches e escolas de ensino fundamental e médio;*
- II - Motéis;*
- III - Presídios.*



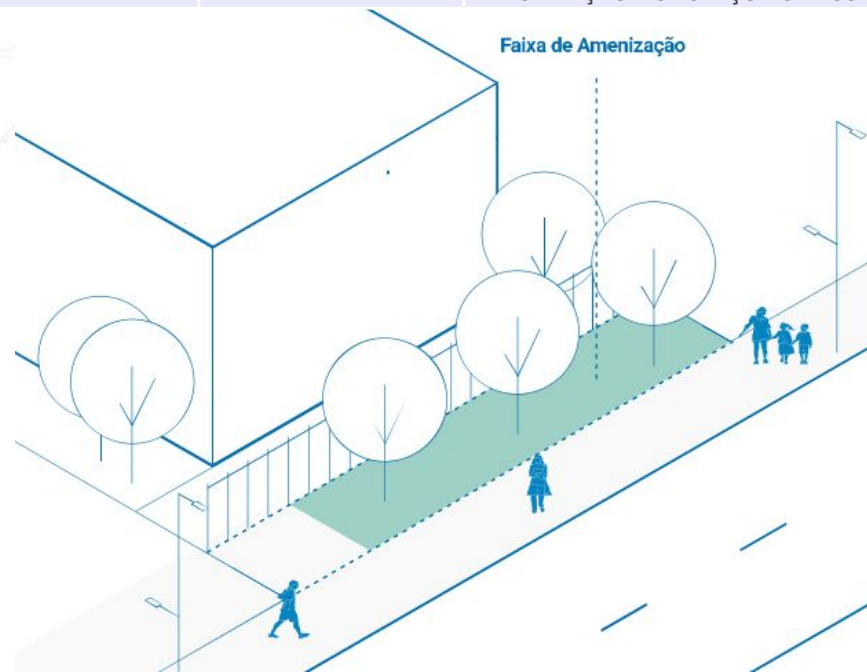
LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

FAIXA DE AMENIZAÇÃO				
APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
OBRIGATÓRIO	NOVAS EDIFICAÇÕES DE USO NÃO HABITACIONAL E HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	EM TODAS AS ZONAS	ZONAS ESPECIAIS	MAIOR INTEGRAÇÃO ENTRE O ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO, MELHORA NA DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS NA CIDADE E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO



Área contígua ao alinhamento frontal do lote tratada em solo natural e arborizada;

Nas Faixas de Amenização é permitida a pavimentação dos acessos à edificação, de pedestres, de veículos, rampas, ao depósito de lixo e à central de gás.



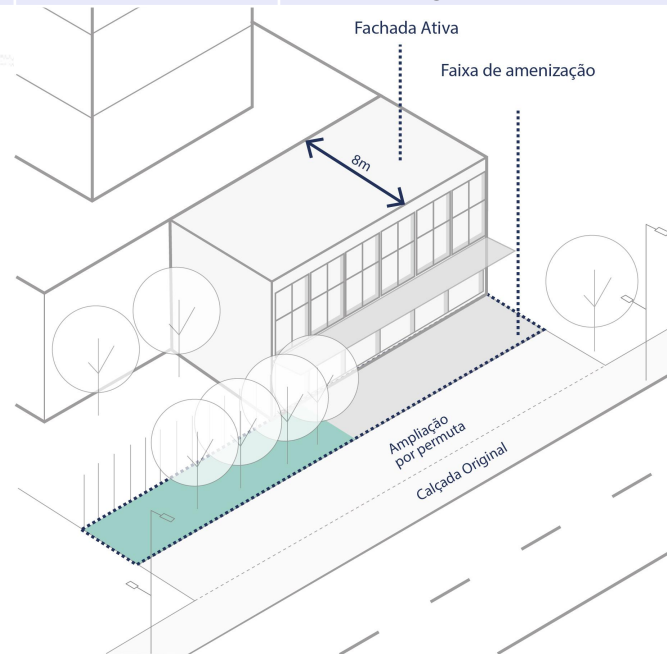
LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

FACHADA ATIVA				
APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
INCENTIVADO (OBRIGATÓRIO EM UM CASO)	EDIFICAÇÕES DE USO HABITACIONAL OU MISTO EM LOTES COM TESTADA IGUAL OU SUPERIOR A 40M (QUARENTA METROS) EM VIAS ARTERIAIS	NA MAC E NA ZDS DA MANC	DEMAIS ZONAS DA MANC E ZONAS ESPECIAIS	DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO, E AUMENTANDO A INTERAÇÃO ENTRE OS PEDESTRES E OS LOTES PRIVADOS E SEGURANÇA URBANA



Ocupação de trecho frontal do imóvel com edificação de uso não-habitacional no pavimento térreo com acesso direto de pedestres a partir do logradouro público.

- *A área ocupada com fachada ativa não será computável para o Coeficiente de Aproveitamento do lote.*
- *A fachada ativa poderá ocupar a área resultante da aplicação do afastamento frontal, excetuada a área ocupada pela Faixa de Amenização.*
- *A implantação da Fachada Ativa dispensa a implantação de vegetação na Faixa de Amenização no trecho defronte ao ocupado pela Fachada Ativa, que poderá ser revestido em piso permeável.*



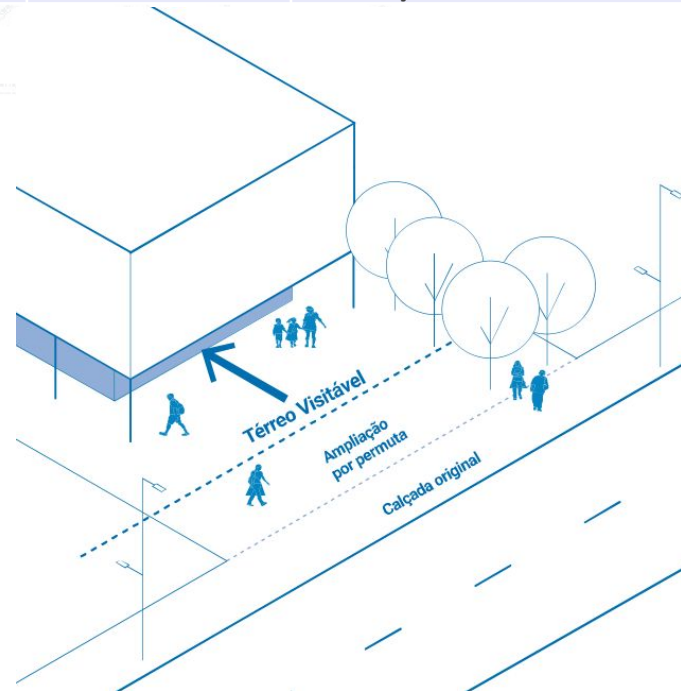
LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

TÉRREO VISITÁVEL				
APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
FACULTATIVO	N/A	N/A	EM TODAS AS ZONAS	MELHORIA DA INTEGRAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS, PROMOVENDO ACESSIBILIDADE E A CIRCULAÇÃO LIVRE DE PEDESTRES



Proposta de uso público não habitacional de área localizada no pavimento térreo de imóvel público ou privado para fins de livre circulação de pedestres e acesso direto aos logradouros públicos lindeiros

- Térreo visitável não poderá ser obstruída por edificações, instalações ou equipamentos, garantido o pleno atendimento aos critérios de acessibilidade universal;*
- Não será computável para o Coeficiente de Aproveitamento;*

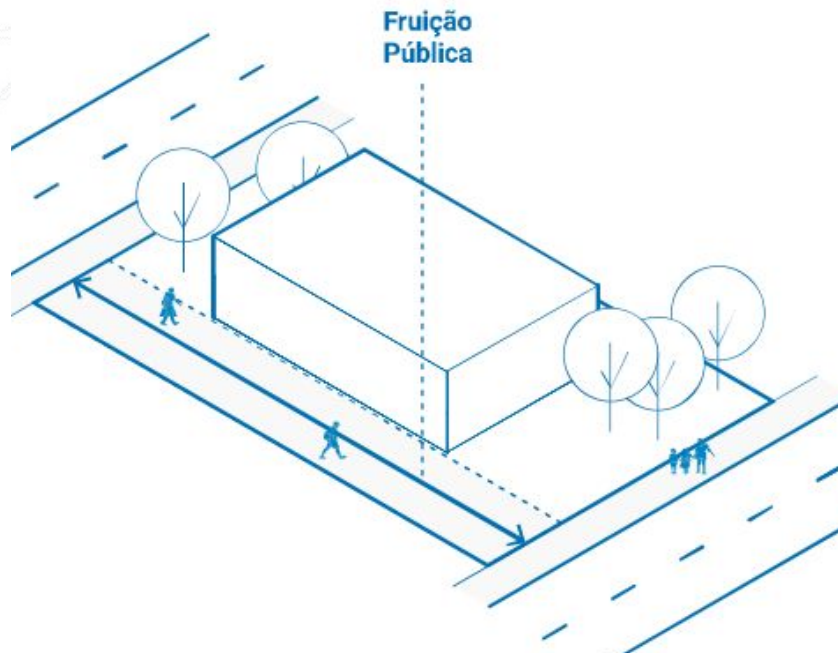


LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

FRUIÇÃO PÚBLICA				
APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
OBRIGATÓRIO C/ COMPENSAÇÃO	NOVAS EDIFICAÇÕES DE USO NÃO HABITACIONAL E HABITACIONAL EM LOTES COM FRENTE PARA MAIS DE DUAS VIAS COM TESTADA MAIOR QUE 50m, QUE NÃO SEJA ESQUINA E QUE SEJA EM QUADRAS COM EXTENSÃO MAIOR QUE 200m	EM TODAS AS ZONAS	ZONAS ESPECIAIS	PERMEABILIDADE URBANA, MAIOR INTEGRAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS E PROMOÇÃO DA MOBILIDADE ATIVA/ CAMINHABILIDADE

* Área de uso público com largura mínima de 3 metros, localizada em imóvel público ou privado, para fins de livre circulação de pedestres entre logradouros públicos;

- A disposição de área de Fruição Pública não implica em sua transferência de propriedade ao Município, devendo ser averbada na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
- É facultado ao empreendimento com Fruição Pública a restrição da livre circulação de pedestres, fora do horário comercial, mediante utilização de fechamento removível.



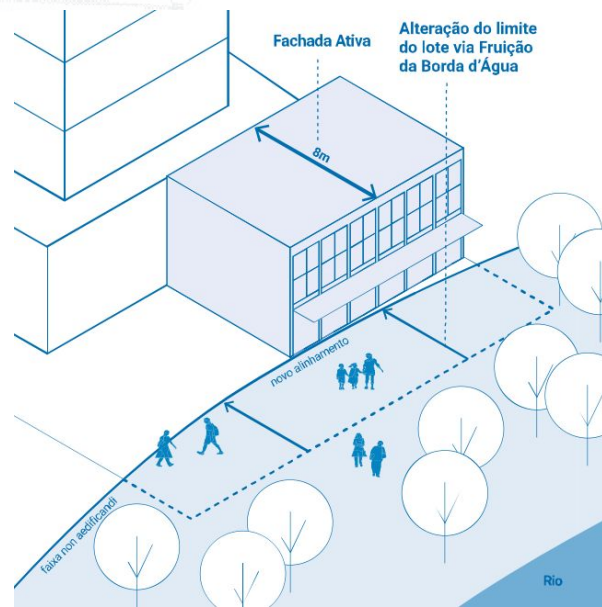
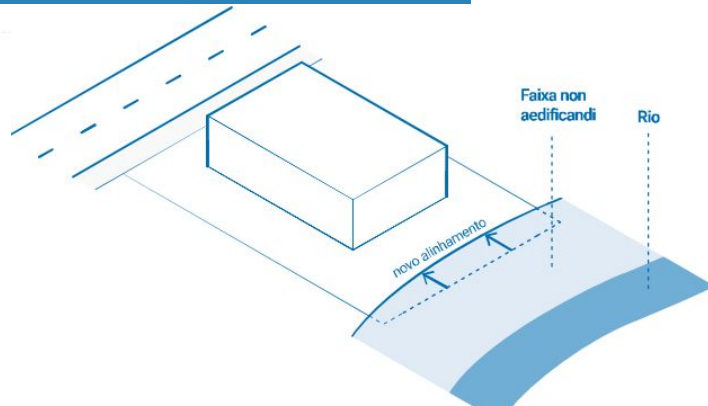
LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

FRUIÇÃO DE BORDA D'ÁGUA

APLICAÇÃO	INCIDÊNCIA	ZONAS OBRIGATÓRIAS	ZONAS FACULTADAS	VANTAGENS PARA A CIDADE
OBRIGATÓRIO C/ COMPENSAÇÃO	OS IMÓVEIS COM ÁREAS MAIORES OU IGUAIS A 500M ² (QUINHENTOS METROS QUADRADOS), SITUADOS ÀS MARGENS DE CURSOS D'ÁGUA, NOS QUAIS SEJAM REALIZADAS NOVAS EDIFICAÇÕES OU REFORMAS COM ACRÉSCIMO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO)	ZDS	N/A	criação de espaços públicos ao longo dos rios urbanos, integração com a natureza, recuperação ambiental das margens dos corpos hídricos



Mecanismo de transformação das faixas não edificáveis dos imóveis lindeiros aos corpos hídricos em espaços públicos.



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

GALERIAS				
FACULTATIVO	N/A	N/A	EM TODAS AS ZONAS	CRIAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS AO LONGO DOS RIOS URBANOS, INTEGRAÇÃO COM A NATUREZA, RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DAS MARGENS DOS CORPOS HÍDRICOS



As galerias se constituem em espaços de circulação de pedestres em áreas ao nível do pavimento térreo, situadas sob pavimentos superiores de edificações, sendo acessível ao público em geral a partir de logradouros

As galerias deverão:

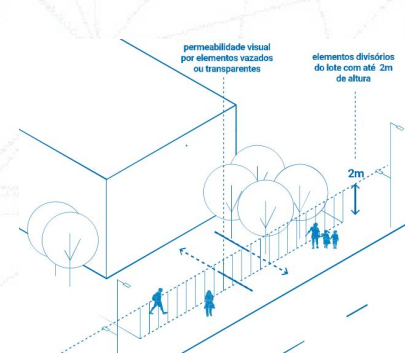
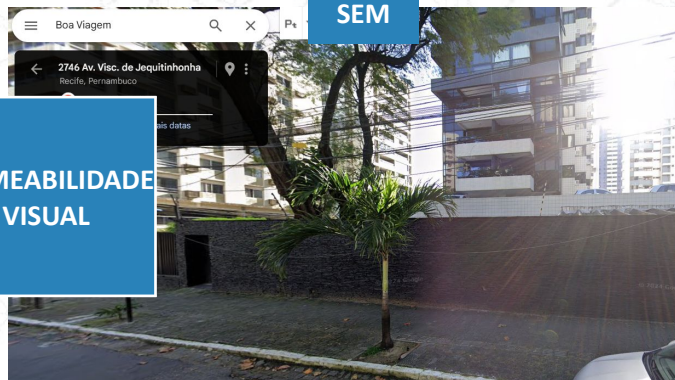
I - possuir largura livre, descontados quaisquer obstáculos, tais como, pilares, saliências, vitrines ou vedações, no mínimo equivalente a largura da calçada adjacente.

II - ser dotadas de condições de iluminação e ventilação natural;

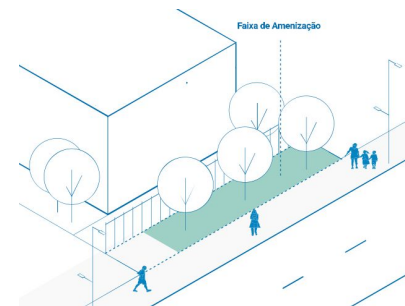
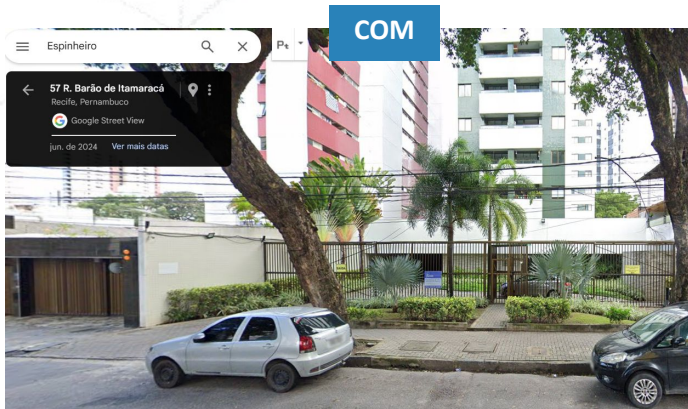
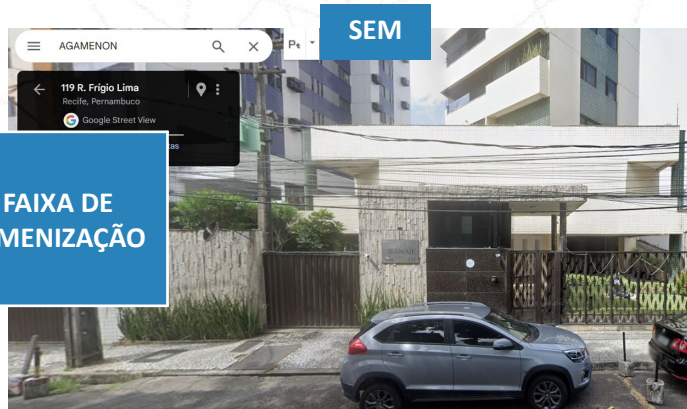
III - possuir altura livre entre o piso e a face inferior ou elemento estrutural do pavimento imediatamente acima de, no mínimo, 3m (três metros).

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

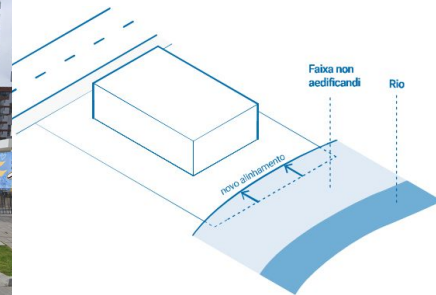
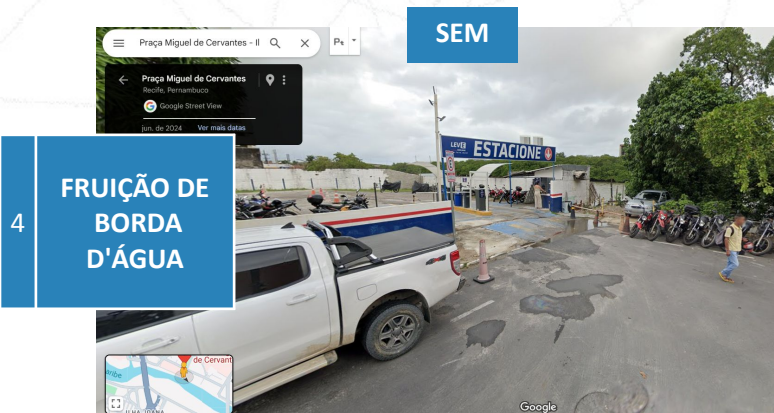
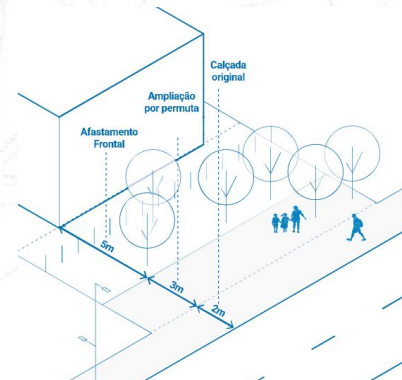
1 PERMEABILIDADE VISUAL



2 FAIXA DE AMENIZAÇÃO



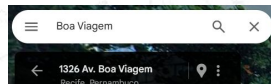
LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

5

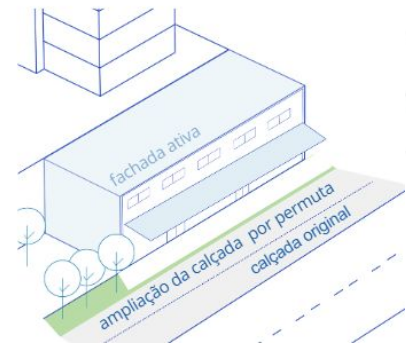
FACHADA ATIVA



SEM

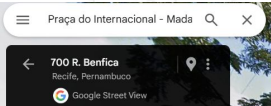


COM

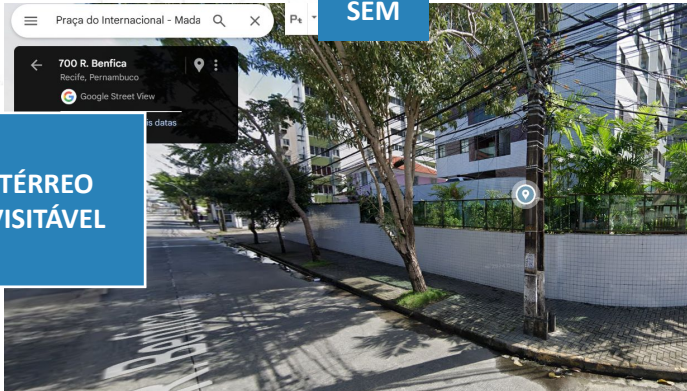


6

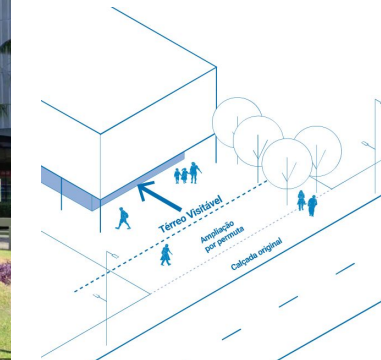
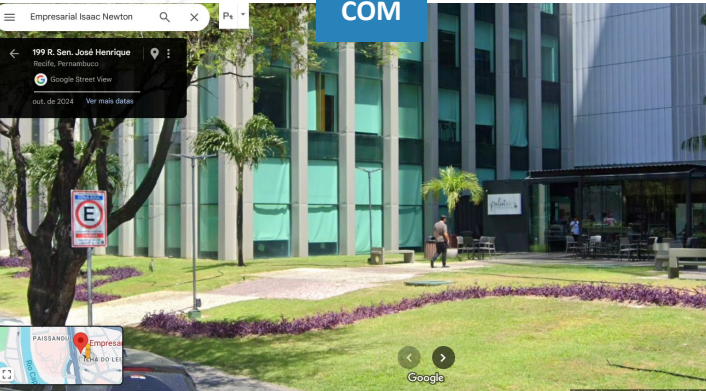
TÉRREO VISITÁVEL



SEM



COM



ZRU 1 - SETOR A

Edificação de até 8 pavimentos computáveis



Terreno na Rua Real da Torre

Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1)

Setor A

Área do Terreno = 1.200,00 m²

Dimensão mínima de calçada = 4,00m

Taxa de Solo Natural (TSN) = 15% = 177,00m²

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA) = 25% = 300,00m²

Coefficiente Máximo = 5 = 6.000,00m²

Índice de áreas comuns = 0,6x5 = 3 = 3600m²

Potencial construtivo adicional não computável de uso comum (alargamento de calçada) = 40x0,5x5 = 100,00m²

Área Privativa = 4.224,00m²

Área Comum = 2.025,60m²

Área total de construção computável = 6.249,60m²

Área da fachada ativa = 508,30m²

Área total de construção = 6.757,90m²

LEGENDA



LPUOS 2025: SIMULAÇÃO

ZRU 1 - SETOR A

Edificação de 8-20 pavimentos computáveis



Terreno na Rua Real da Torre

Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1)

Setor A

Área do Terreno = 1.200,00 m²

Dimensão mínima de calçada = 4,00m

Taxa de Solo Natural (TSN) = 15% = 177,00m²

Taxa de Contribuição Ambiental (TCA) = 25% = 300,00m²

Coefficiente Máximo = 5 = 6.000,00m²

Índice de áreas comuns = 0,6x5 = 3 = 3600m²

Potencial construtivo adicional não computável de uso comum (alargamento de calçada) = 40x0,5x5 = 100,00m²

Área Privativa = 5.894,00m²

Área Comum = 3.806,00m²

Área total de construção computável = 9.700,00m²

Área da fachada ativa = 508,30m²

Área total de construção = 10.208,30m²

LEGENDA



LPUOS 2025: SIMULAÇÃO

ZRU 1 - SETOR A

Edificação de 18 pavimentos computáveis - Comparativo entre leis



LPUOS 2025

Área Privativa = 5.894,00m²

Área Comum = 3.806,00m²

Área total de construção computável =
9.700,00m²

Área da fachada ativa = 508,30m²

Área total de construção = 10.208,30m²

LUOS - LEI N. 16.176/96

Área Privativa = 5.648,00m²

Área Comum = 3.351,00m²

Área total de construção computável =
8.999,00m²

LEGENDA



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - CONDIÇÕES ESPECIAIS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Aproximar o regramento da cidade real

- Projetos de edificações com área igual ou inferior a 400m² que possuam até 2 pavimentos, em lotes de até 500m² estão desobrigados do atendimento aos parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei, desde que apresentem, no mínimo, 20% de Taxa de Solo Natural e atendam as disposições do Código Civil quanto às aberturas para vizinhos.

O disposto não se aplica a:

I - Edificações localizadas em áreas onde não exista rede pública de esgotamento sanitário;

II - Edificações localizadas em Setor de Preservação da Significância (SPS), Setor de Preservação da Morfologia (SPM), Setor de Preservação do Patrimônio Imaterial (SPPI) das Zonas Especiais de Preservação Histórico Cultural (ZEPH);

III - Imóveis de Preservação de Áreas Verdes (IPAV) e Imóveis Especiais de Preservação (IEP);

IV - unidades protegidas, nos termos da Lei nº 18.014, de 2014, ou outra que vier a substituí-la.

A Taxa de Solo Natural estabelecida no caput poderá ser reduzida para até 10% desde que a área suprimida seja compensada pelas soluções ambientais componentes da Taxa de Contribuição Ambiental.

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - CONDIÇÕES ESPECIAIS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

- **Plano de Quadra:** para sua aprovação do Plano de Quadra é necessária a anuência dos proprietários de todos os lotes existentes na quadra e sua aprovação não modifica o parcelamento do solo existente. A partir da aprovação do Plano de Quadra, os parâmetros definidos no artigo anterior para os lotes componentes da quadra serão os estabelecidos no decreto;

Viabilizar mais habitação para quem precisa

- **Projetos de edificações para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS)** poderão ser dispensados do atendimento obrigatório à Taxa de Contribuição Ambiental e aos parâmetros de qualificação do espaço público, quando para atendimento de condicionantes estabelecidos em regramentos específicos de programas públicos de financiamento de provisão habitacional.
- **Projetos de edificações para equipamentos urbanos e comunitários** estão dispensados do atendimento obrigatório à Taxa de Contribuição Ambiental e aos parâmetros de qualificação do espaço público, quando para atendimento de condições específicas de segurança ou de funcionamento do referido equipamento.

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - CONDIÇÕES ESPECIAIS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Utilizar um potencial já previsto no PD para a ZRU 2/ZAC ORLA para viabilizar retrofit nas ZEPH no centro

- Os empreendedores que executarem obras de reforma e/ou retrofit de edificação para uso habitacional no perímetro de aplicação dos benefícios fiscais estabelecidos pela Lei Municipal 18.869, de 2021, poderão, mediante procedimento previsto em regulamento, aprovar projetos na ZRU 1 Setor C observadas as seguintes condições:

I - A aquisição de potencial construtivo adicional na ZRU 1 Setor C, observados os termos do Plano Diretor e da Lei Municipal 18.900, de 2022, ocorrerá da seguinte forma:

- a) para aquisição de Potencial Construtivo Adicional (PCA) entre o coeficiente básico 1 até o coeficiente 3, pagamento de contrapartida via OODC;*
- b) para aquisição de PCA entre o coeficiente 3 até o coeficiente 5, pagamento de contrapartida via OODC acompanhada da comprovação de realização de reforma ou retrofit no perímetro de aplicação dos benefícios fiscais estabelecidos pela Lei Municipal 18.869, de 2021.*



LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - CONDIÇÕES ESPECIAIS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Utilizar um potencial já previsto no PD para a ZRU 2/ZAC ORLA para viabilizar retrofit nas ZEPH no centro

II - Cada 1m² quadrado de área privativa habitacional de obra de reforma ou retrofit realizada equivale a 1m² de potencial construtivo adicional passível de aquisição mediante OODC na ZRU 1 Setor C;

III - Cada 1m² quadrado de área privativa habitacional de interesse social de obra de reforma ou retrofit equivale a 2m² de potencial construtivo adicional passível de aquisição mediante OODC na ZRU 1 Setor C;

IV - para o cálculo da OODC no projeto aprovado na ZRU 1, aplicam-se os Fatores de Planejamento e de Interesse Social da ZRU 1;

V - o habite-se ou aceite-se da obra de reforma ou retrofit deve ter sido emitido a partir de 01/01/2025.

§1º. Aplicam-se às áreas privativas habitacionais de empreendimentos públicos para promoção de HIS na Zona Centro e ZDS Centro a mesma proporção estabelecida no Inciso III deste artigo.

§2º. O Poder Executivo disciplinará em ato normativo específico as condições de aplicação do disposto no caput.

LPUOS 2025: OCUPAÇÃO - CONDIÇÕES ESPECIAIS DE APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Viabilizar mais unidades habitacionais de interesse social (HIS) melhorando o desempenho da edificação no lote

“Art. Os projetos para empreendimentos de habitação de interesse social (his), locação social (...) poderão utilizar o potencial construtivo referente a aplicação do índice de áreas comuns também como área privativa (...)”

“Art. Projetos de edificações para promoção de habitação de interesse social (his) poderão ser dispensados do atendimento obrigatório à taxa de contribuição ambiental e aos parâmetros de qualificação do espaço público, desde que para atendimento de condicionantes estabelecidos em regramentos específicos de programas públicos de financiamento de provisão habitacional (...)”

“Art. os projetos para his terão índice de área comum de 0,75 independente da zona ou setor onde estiverem localizados (...)”

LPUOS 2025: ZEPH

Nº	Nome	Situação
1	Sítio Trindade	Existente (ampliada)
2	Apipucos	Existente (ampliada)
3	Benfica	Existente (ampliada)
4	Capunga	Existente (ampliada)
5	Poço da Panela	Existente (ampliada)
6	Ponte D'Uchoa	Existente (ampliada)
7	Várzea	Existente (ampliada)
8	Boa Vista	Existente (ampliada)
9	Bairro do Recife	Existente (ampliada)
10	Santo Antônio e São José	Existente (ampliada)
11	Casas Puristas	Existente
12	Capela dos Aflitos	Existente (ampliada)
13	Casa de Ferro	Existente

Nº	Nome	Situação
14	Casarão do Barbalho	Existente (ampliada)
15	Escola Rural Alberto Torres	Existente (ampliada)
16	Faculdade de Direito	Existente (ampliada)
17	Hospital Pedro II	Existente
18	Hospital Santo Amaro	Existente (ampliada)
19	Igreja das Fronteiras	Existente (ampliada)
20	Igreja Nossa Senhora de Boa Viagem	Existente
21	Igreja Nossa Senhora da Conceição - João de Barros	Existente (ampliada)
22	Igreja de Santo Amaro das Salinas / Cemitério dos Ingleses	Existente (ampliada)
23	Casa Amarela	Existente (ampliada)
24	Soledade	Existente (ampliada)

Nº	Nome	Situação
25	Derby	Existente (ampliada)
26	Sobrado da Madalena	Existente (ampliada)
27	Vila do Hipódromo	Existente
28	Fábrica da Tacaruna	Existente
29	Matadouro de Peixinhos	Existente
30	Arraial Novo do Bom Jesus	Existente
31	Monteiro	Existente
32	Graças	Existente (ampliada)
33	Dois Irmãos	Criação
34	Hospital da Tamarineira	Criação
35	Vila dos Comercários	Criação
36	Parque do Jiquiá	Criação
37	Capitão Lima	Consolidação

Nº	Nome	Situação
38	Largo da Paz	Criação
39	Encruzilhada	Criação
40	Cemitério de Santo Amaro	Criação
41	Mercado da Madalena	Criação
42	Sítio de Pai Adão	Criação
43	Praça Ministro Salgado Filho	Criação
44	Cotonifício da Torre	Criação
45	Engenho da Torre	Criação
46	Praça da Convenção	Criação
47	Morro da Conceição	Criação



- **15 ZEPH criadas e 23 ampliadas;**
- **17 km² de área de preservação histórico cultural na cidade;**
- **Gestão das ZEPHS: Lei Nº 13.957 + LPUOS + Declarações de Significância (DS) + Planos Específicos (se houver);**

Quantidade atual ZEPH	33
Quantidade proposta ZEPH	47
Área atual ZEPH	5 km ²
Área proposta ZEPH	17 km ²

↘ **x 3**

LPUOS 2025: ZEPH - EXEMPLO DE PARÂMETROS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Parâmetros Básicos							Requisitos Especiais	TCA
					Gabarito	Controle da Volumetria				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Afastamentos Mínimos (m)		Lateral e fundos					
						Frontal							
m/pav	Até 8 pavs	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	Até 20 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs							
1	ZEPH Sítio Trindade	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	Análise especial							B, L, N, O	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor B	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	D, E, J	ZDS Capibaribe Setor B
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor B	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	E	ZDS Capibaribe Setor B
2	ZEPH Apipucos	Conjunto	SPS	Análise especial							A, M	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	7 / 2 pav	5	N/A	1,5	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	10 / 3 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, I	ZDS Capibaribe Setor A
3	ZEPH Benfica	Conjunto	SPS	Análise especial							A, J, I, L, O	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	10 / 3 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	E, I, Q	ZDS Capibaribe Setor A
4	ZEPH Capunga	Conjunto	SPS-1	Análise especial							A, I, L	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, I	ZDS Capibaribe Setor A
			SPS-2	Análise especial							A, J, L	Análise especial	
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor B	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	F, H, J, Q	ZDS Capibaribe Setor B
5	ZEPH Poço da Panela	Conjunto	SPS-1	Análise especial							A, I, J, M	Análise especial	
			SPS-2	Análise especial							A, J, L, N, O	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Capibaribe Setor A	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, I	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor A	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, I	ZDS Capibaribe Setor A
			SPA-3	ZDS Capibaribe Setor A	38 / 12 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	E	ZDS Capibaribe Setor A
6	ZEPH Ponte D'Uchoa	Conjunto	SPS-1	Análise especial							A, I, J, L, N, O	Análise especial	
			SPS-2	Análise especial							A, J, L	Análise especial	
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Capibaribe Setor A
7	ZEPH Várzea	Conjunto	SPS	Análise especial							A, J, L, N	Análise especial	

LPUOS 2025: ZEPH - FICHAS DE QUADRA

FICHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZEPH	09 – Bairro do Recife	BAIRRO	Bairro do Recife
SETOR	SIC	QUADRA (DSQ)	11455150
VALIDADE	Esta ficha possui validade de 05 anos a partir da data da última assinatura ou até que a legislação urbanística vigente, incidente na quadra, seja alterada.		

LOCALIZAÇÃO



Fonte: Esig, 2013.



Fonte: Google Earth, 2021.

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Quadra delimitada pela Rua da Guia (antiga Rua da Restauração), Avenida Barbosa Lima (antiga Travessa do Apolo), Rua do Apolo e Rua Barão Rodrigues Mendes (antiga Rua do Conservatório).

O território no qual a quadra está inserida surgiu em decorrência de uma série de aterros para expansão do Bairro do Recife, como é possível observar na comparação entre as plantas de 1776, quando era uma área alagável, e 1808, quando o aterro já aparece consolidado, com conformação do traçado das ruas da Rua, Barão Rodrigues Mendes e Av. Barbosa Lima.

Quando do início da ocupação, a área era conformada por duas quadras, separadas pelo Beco dos Portos das Canoas, que conectava a Rua da Cruz (atual Rua do Bom Jesus) ao antigo Porto das Canoas¹, através das ruas Domingos José Martins, da Guia e do Apolo. Este Porto funcionou até a década de 1850, quando houve a ampliação do recém-criado Cais do Apolo². Posteriormente, as duas quadras foram unificadas, embora ainda seja possível verificar a demarcação do antigo Beco dos Portos entre os imóveis N° 127 e 135 da Rua da Guia e N° 126 e 134 da Rua do Apolo.

No início do século XX, seguindo os ideais higienistas da época, foi realizada a reforma do Bairro do Recife. Com isso, boa parte das edificações localizadas no setor sul do bairro foram demolidas e suas fundações suprimidas ou tiveram seu traçado original alterado. Entretanto, a quadra em questão, 11455150, foi uma das quadras resultantes da ocupação colonial que resistiu à reforma.

¹ PEREIRA DA COSTA, F. A. Anais Pernambucanos: 1591-1634, v. 2. Recife: Arquivo Público Estadual, 1962. p. 171-172.

² MILFONT, M. L. B. O TRANSPORTE FLUVIAL NO RECIFE CITOCENTISTA: TEMÁTICA E FONTES DOCUMENTAIS. In: Comunicação apresentada no Encontro Regional de História da Cidade e do Urbanismo em Recife, 2005. Encontro Regional de História da Cidade e do Urbanismo.

Av. Cais do Apolo - 925 - 5° andar - Bairro do Recife - Recife/PE, CEP 50030-903

Telefones: 81.99277-4404 | 991.59-8044 | www.recife.pe.gov.br/icps

Email: icps@recife.pe.gov.br

CARTOGRAFIA



Planta de 1776. Fonte: REIS, 2000.³



Planta de 1808. Fonte: REIS, 2000.³

CARTOGRAFIA



Planta de 1820. Fonte: REIS, 2000.³



Planta de 1855. Fonte: MCR.

³ REIS, N. G. Imagens de Vilas e Cidades do Brasil Colonial. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado; Fapeap, 2000.

⁴ Idem.

⁵ Idem.

Av. Cais do Apolo - 925 - 5° andar - Bairro do Recife - Recife/PE, CEP 50030-903

Telefones: 81.99277-4404 | 991.59-8044 | www.recife.pe.gov.br/icps

Email: icps@recife.pe.gov.br

Fachadas	Manutenção, restauro e/ou resgate das características originais. Revestimento em pintura com padrão de cor condizente com a ambiência tradicional do sítio histórico, em tons pastéis, diferenciando cor de parede e dos ornatos. Recomenda-se a manutenção da pintura na cor amarela para o imóvel N° 127 e na cor azul para o imóvel N° 171, ambos localizados na Rua da Guia. Tais cores, historicamente utilizadas nessas edificações, remetem, respectivamente, a Ríthia e Paulina, importantes mestras da Jurema Sagrada que residiram nesses endereços.
Esquadrias	Manutenção, restauro e/ou resgate das esquadrias originais e, caso haja, dos balcões nos pavimentos superiores. Somente serão permitidas portas de enlourar quando houver registro de uso anterior à classificação da ZEPH. Neste caso, deverão receber pintura similar às esquadrias existentes. Não será permitido o uso de vidros espelhados e/ou com coloração ou materiais com alta reflexividade.
Cobertura	Manutenção, restauro e/ou resgate das características originais. Revestimento em telha cerâmica sem brilho ou similar. Para os imóveis N° 127 da Rua da Guia e N° 134 da Rua do Apolo, não será permitida a instalação de cobertura no vazio que remete ao antigo Beco dos Portos das Canoas.
Volumetria	Manutenção, restauro e/ou resgate das características originais. É permitido que até 1/4 da área de cobertura seja usada para terrapão e/ou laje técnica, desde que revestidos em telha cerâmica ou material similar, ou que até 1/4 da área de cobertura receba instalação de painel solar. As intervenções deverão respeitar a visibilidade das edificações, a linha de cumeeira e a inclinação das águas da cobertura, bem como a ambiência do sítio histórico.
Calçadas	Manutenção do revestimento existente em pedras, inclusive com a preservação dos mosaicos. As calçadas deverão atender à inclinação e materiais previstos na legislação municipal vigente, no que couber.
Lixo	Resolver no interior do lote, sem que haja interferência na fachada, estrutura, volumetria e visibilidade da edificação e na ambiência do sítio histórico.
Reservatório d'água	Atender à legislação vigente, sem que haja interferência na estrutura, volumetria e visibilidade da edificação e na ambiência do sítio histórico.
Toldos e marquises	Manutenção das marquises existentes, quando forem parte do projeto original da edificação. Será permitida a instalação de toldos no pavimento térreo das edificações, desde que seja respeitado o limite de um toldo por vão e utilizados materiais com baixa reflexividade e tratamento uniforme, seguindo o padrão de cores do tratamento de fachada da edificação. A instalação de toldos deverá respeitar a leitura e integridade dos ornamentos e/ou outros elementos da fachada, garantindo a reversibilidade da intervenção. Não será permitida a construção de marquises.
Publicidade	Atender à legislação vigente, no que couber, considerando materiais não reflexivos. Os elementos publicitários deverão respeitar a leitura, integridade e visibilidade dos ornamentos e/ou outros elementos das fachadas. Quando for do interesse da preservação, a publicidade poderá ser instalada perpendicular à fachada.

Av. Cais do Apolo - 925 - 5° andar - Bairro do Recife - Recife/PE, CEP 50030-903

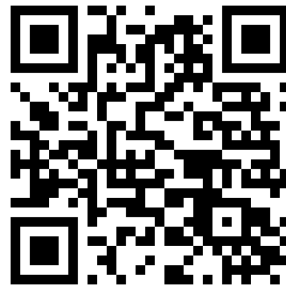
Telefones: 81.99277-4404 | 991.59-8044 | www.recife.pe.gov.br/icps

Email: icps@recife.pe.gov.br



Acesso Versão Preliminar da Minuta

Acesso no QRcode ou no site do Concidade
(<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/>)



Como contribuir?

Formulário Contribuições QRcode ou no site do Concidade
(<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/>)



LPUOS

(LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO)

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA





AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LPUOS

(LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO)

Quando e Onde? 08/04 (terça-feira) às 14h
no Teatro do Parque;



Inscrições e mais informações no site do Concidade
(<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/>)



Para mais informações acesse o site
do Conselho da Cidade (CONCIDADE)

no QRcode ou no link
(<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/>)



Para dúvidas ou solicitações, enviar e-mail para
secretaria.concidade@recife.pe.gov.br
ou pelo telefone 9.9323-5950, no horário das 9h às 13h



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO