35a REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA DE PLANEJAMENTO, CONTROLE URBANO E MEIO AMBIENTE DO CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

11/03/2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO DO RECIFE

35a REUNIÃO DA CT DE PLANEJAMENTO DO CONCIDADE: PAUTA

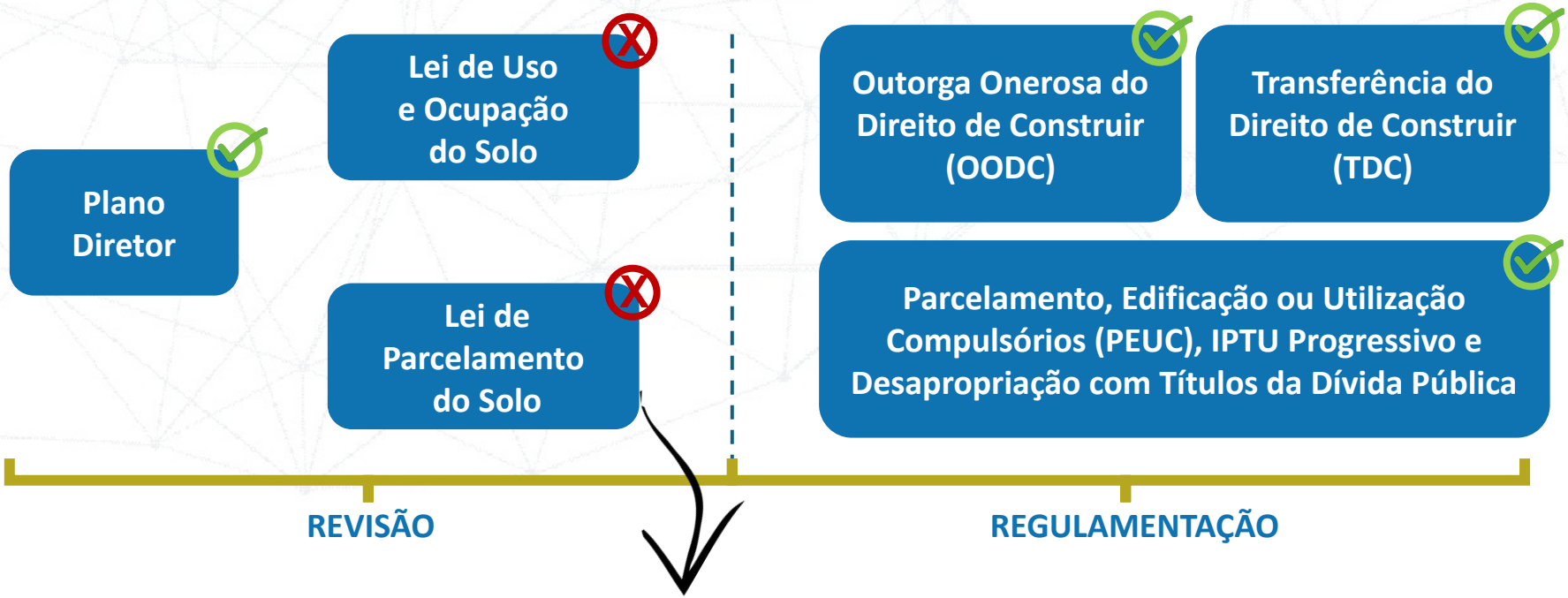
1. Retomada das discussões da LPUOS;

2. Construção de propostas para destinação dos recursos de OODC;

3. Informes;

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

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)



Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) + **Lei de Parcelamento do Solo (LPS)**

Necessária a atualização para materializar as estratégias de ordenamento territorial do Plano Diretor

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)

2018
PD: DISCUSSÃO PÚBLICA
ENVIO DO PL À CÂMARA

2019
LPUOS: DISCUSSÃO PÚBLICA

2020
PANDEMIA COVID
(APROVAÇÃO PD: **LEI 18770/2020**)

2021
PLANO DIRETOR:
LEI COMPLEMENTAR 02/2021

2022
OODC: **LEI 18900/2022**
TDC: **LEI 18901/2022**

2023
PEUC E SUCEDÂNEOS
LEI 18966/2023
EIV: **LEI 18977/2023**

2024

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 DO PD PARA AS REVISÃO DA LPS E LUOS

- **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.**

CONTEXTO ATUAL: CENSO 2022

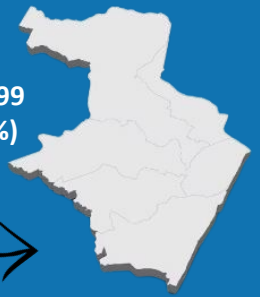
RECIFE

Censo 2000

1.422.905 hab.

+114.799
(8,06 %)

Censo 2010



1.537.704 hab.

-48.784
(3,20 %)

Censo 2022

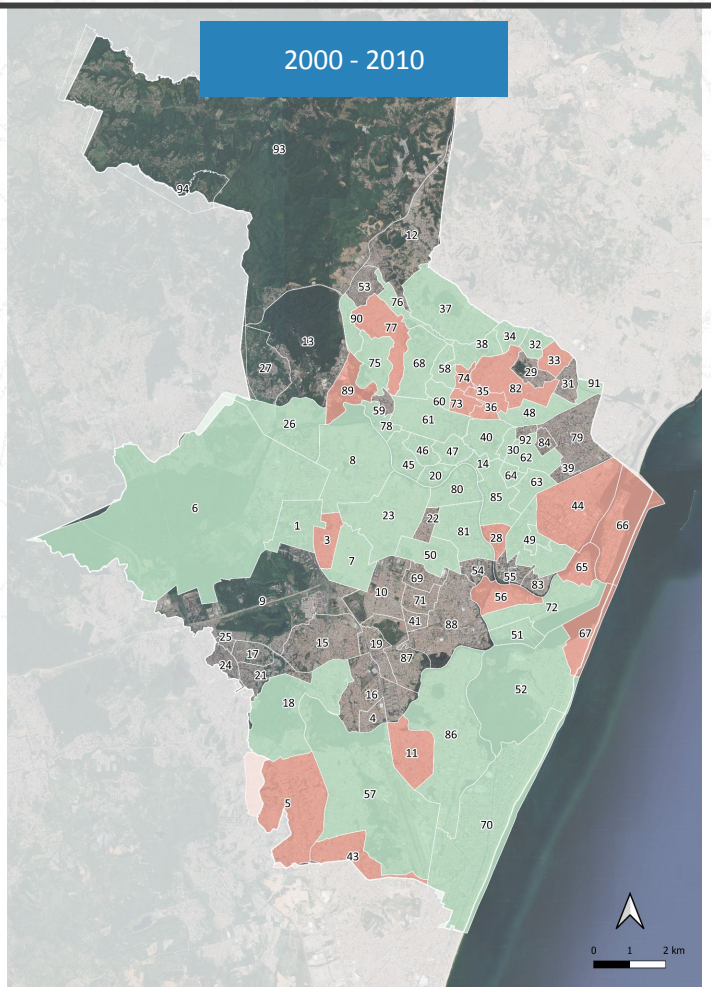
1.488.920 hab.

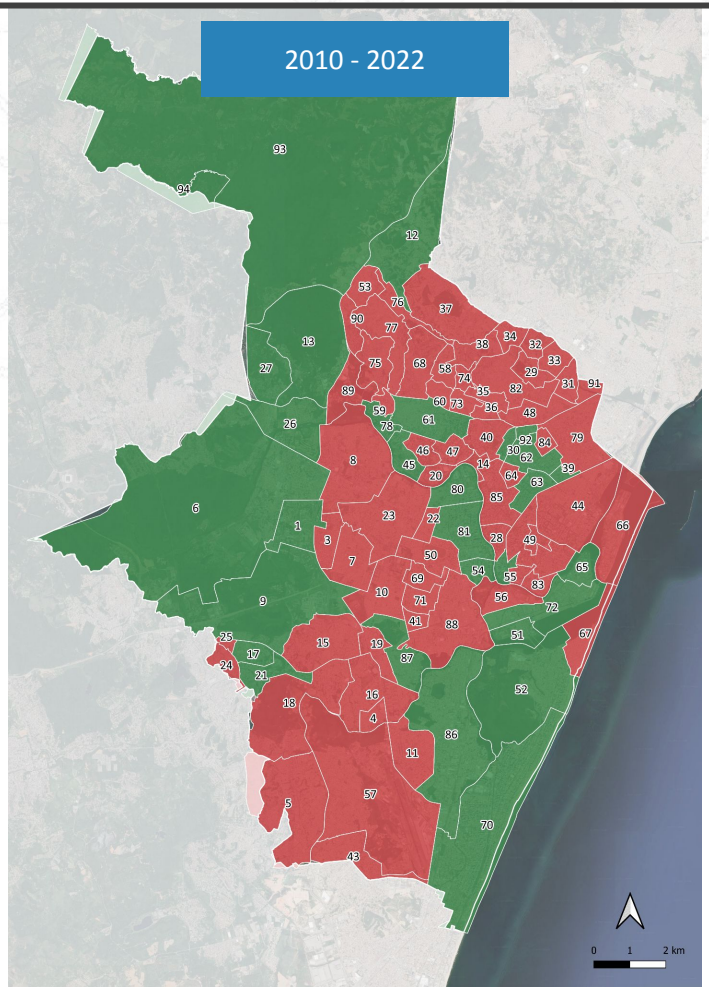
	CIDADES	2022	2010	VARIAÇÃO	
1	São Paulo(SP)	11.451.245	11.253.503	1,80%	
2	Rio de Janeiro(RJ)	6.211.423	6.320.446	-1,70%	
3	Brasília(DF)	2.817.068	2.570.160	9,60%	↑ +1
4	Fortaleza(CE)	2.428.678	2.452.185	-1,00%	↑ +1
5	Salvador(BA)	2.418.005	2.675.656	-9,60%	↓ -2
6	Belo Horizonte(MG)	2.315.560	2.375.151	-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 EM RECIFE: CENSO 2000 - 2010 - 2022

LEGENDA BAIRROS

1 - CIDADE UNIVERSITÁRIA
2 - SOLEDADE
3 - ENGENHO DO MEIO
4 - CAÇOTE
5 - COHAB
6 - VÁRZEA
7 - TORRÕES
8 - IPUTINGA
9 - CURADO
10 - SAN MARTIN
11 - IPSEP
12 - PASSARINHO
13 - DOIS IRMÃOS
14 - JAQUEIRA
15 - JARDIM SÃO PAULO
16 - AREIAS
17 - SANCHO
18 - BARRO
19 - ESTÂNCIA
20 - SANTANA
21 - TEJIPIÓ
22 - ZUMBI
23 - CORDEIRO
24 - COQUEIRAL
25 - TOTÓ
26 - CAXANGÁ
27 - SITIO DOS PINTOS
28 - DERBY
29 - FUNDÃO
30 - ROSARINHO
31 - CAMPINA DO BARRETO
32 - PORTO DA MADEIRA
33 - CAJUEIRO
34 - BEBERIBE
35 - BOMBA DO HEMETÉRIO
36 - MANGABEIRA
37 - DOIS UNIDOS
38 - LINHA DO TIRO
39 - TORREÃO
40 - TAMARINEIRA
41 - MANGUEIRA
42 - ILHA DO LEITE
43 - JORDÃO
44 - SANTO AMARO
45 – POÇO DA PANELA
46 - CASA FORTE
47 - PARNAMIRIM
48 - ARRUDA
49 - BOA VISTA
50 - PRADO
51 - CABANGA
52 - PINA
53 - BREJO DA GUABIRABA
54 - ILHA DO RETIRO
55 - PAISSANDU
56 - ILHA JOANA BEZERRA
57 - IBURA
58 - ALTO JOSE BONIFÁCIO
59 - ALTO DO MANDU
60 - MORRO DA CONCEIÇÃO
61 - CASA AMARELA
62 - ENCRUZILHADA
63 - ESPINHEIRO
64 - AFLITOS
65 - SANTO ANTÔNIO
66 - RECIFE
67 - BRASÍLIA TEIMOSA
68 - VASCO DA GAMA
69 - BONGI
70 - BOA VIAGEM
71 - MUSTARDINHA
72 - SÃO JOSE
73 - ALTO JOSE DO PINHO
74 - ALTO SANTA TEREZINHA
75 - MACAXEIRA
76 - BREJO DE BEBERIBE
77 - NOVA DESCOBERTA
78 - MONTEIRO
79 - CAMPO GRANDE
80 - TORRE
81 - MADALENA
82 - ÁGUA FRIA
83 - COELHOS
84 - HIPÓDROMO
85 - GRAÇAS
86 - IMBIRIBEIRA
87 - JIQUIÁ
88 - AFOGADOS
89 - APIPUCOS
90 - CÓRREGO DO JENIPAPO
91 - PEIXINHOS
92 - PONTO DE PARADA
93 - GUABIRABA
94 - PAU FERRO





ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022: ZONA NORTE (12 BAIRROS E ENTORNO)

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	96,73

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	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

IBGE, 2022

ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022: ZONA NORTE (MORROS)

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	MORRO DA CONCEIÇÃO	10.142	10.182	8.217	40	0,39%	-1.965	-19,30%	266,89	267,95	216,24
3	ALTO 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	ALTO 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	ALTO 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
3	CÓRREGO DO JENIPAPO	8.602	9.246	8.086	644	7,49%	-1.160	-12,55%	141,02	151,57	132,56
2	BOMBA 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

IBGE, 2022

ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022: ZONA SUL

RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. 2000 - 2010	VAR. % 2000 - 2010	VAR. 2010 - 2022	VAR. % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
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

RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. 2000 - 2010	VAR. % 2000 - 2010	VAR. 2010 - 2022	VAR. % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
6	IPSEP	25.714	25.029	20.610	-685	-2,66%	-4.419	-17,66%	142,86	139,05	114,50
6	BRASÍLIA 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

RPA	BAIRRO	POP 2000	POP 2010	POP 2022	VAR. 2000 - 2010	VAR. % 2000 - 2010	VAR. 2010 - 2022	VAR. % 2010 - 2022	DENS. POP 2000	DENS. POP 2010	DENS. POP 2022
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

IBGE, 2022

ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022: 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

IBGE, 2022

ANÁLISE POPULAÇÃO CENSO 2022: ZONA CENTRO

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
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	46,25

IBGE, 2022

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL NA RMR: CENSO 2000 - CENSO 2022

	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

IBGE, 2022

ANÁLISE VARIAÇÃO POPULACIONAL NA RMR: CENSO 2000 - CENSO 2022

PAULISTA

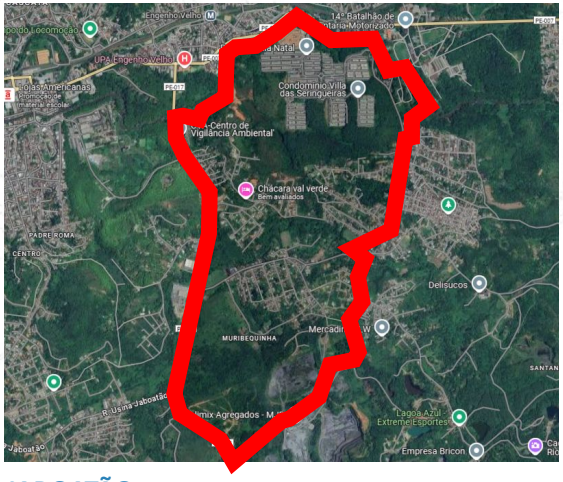
BAIRRO QUE MAIS CRESCEU FOI PAU AMARELO

ADM. REGIONAL	DESCRITIVO	POP 2010	POP 2022	VAR.	VAR. %
I	**Centro**	32881	49582	16701	50,79
II	**Arthur Lundgren, Jd Paulista, Mirueira e Paratibe**	90837	81034	-9803	- 10,79
III	**Maranguapes, Fragoso, 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	DESCRITIVO	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	DESCRITIVO	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	

IBGE, 2022

ANÁLISE MCMV NO BRASIL

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%
	TERESINA	RIDE DA GRANDE TERESINA (PI/MA)	25.377	46.300	54,81%	3.740	6.995	53,47%
NORTE	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%

FGTS, 2024

ANÁLISE GERAÇÃO DE EMPREGO NA REGIÃO METROPOLITANA DO RECIFE (RMR)

	MUNICÍPIO		ESTOQUE EMPREGOS 2020	ESTOQUE EMPREGOS 2021	ESTOQUE EMPREGOS 2022	ESTOQUE EMPREGOS 2023	ESTOQUE EMPREGOS 2024	% PE 2024	% RMR 2024
RMR	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 EM RECIFE

ALUGUEL NO BRASIL		
POSIÇÃO	CIDADE	PREÇO (R$/M²)
1º	SÃO PAULO	57,59
2º	FLORIANÓPOLIS	54,97
3º	**RECIFE**	**54,95**
4º	SÃO LUÍS	52,09
5º	BELÉM	51,83
6º	MACEIÓ	51,51
7º	RIO DE JANEIRO	48,81
8º	MANAUS	48,22
9º	BRASÍLIA	46,80
10º	SALVADOR	44,22

3º NO BRASIL & 1º NORDESTE
FIPEZAP, JAN. 2025

VENDA IMÓVEIS NO BRASIL		
POSIÇÃO	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

9º NO BRASIL & 2º NORDESTE
FIPEZAP, DEZ. 2024

CUSTO DO SOLO NO RECIFE

CESTA BÁSICA NO BRASIL		
POSIÇÃO	CIDADE	QNT. CESTA & PREÇO
1º	SÃO PAULO	1 un. R$ 828,00
2º	FLORIANÓPOLIS	1 un. R$ 799,62
3º	PORTO ALEGRE	1 un. R$ 780,71
4º	RIO DE JANEIRO	1 un. R$ 777,66
5º	CAMPO GRANDE	1 un. R$ 772,45
13º	NATAL	2 un. R$ 593,54
14º	JOÃO PESSOA	2 un. R$ 590,82
15º	**RECIFE**	**2 un. R$ 578,16**
16º	SALVADOR	2 un. R$ 574,78
17º	ARACAJU	2 un. R$ 533,26

DIEESE, 2024

CUSTO DE VIDA

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

PLHIS
PLANO LOCAL HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL
RECIFE

ProMorar

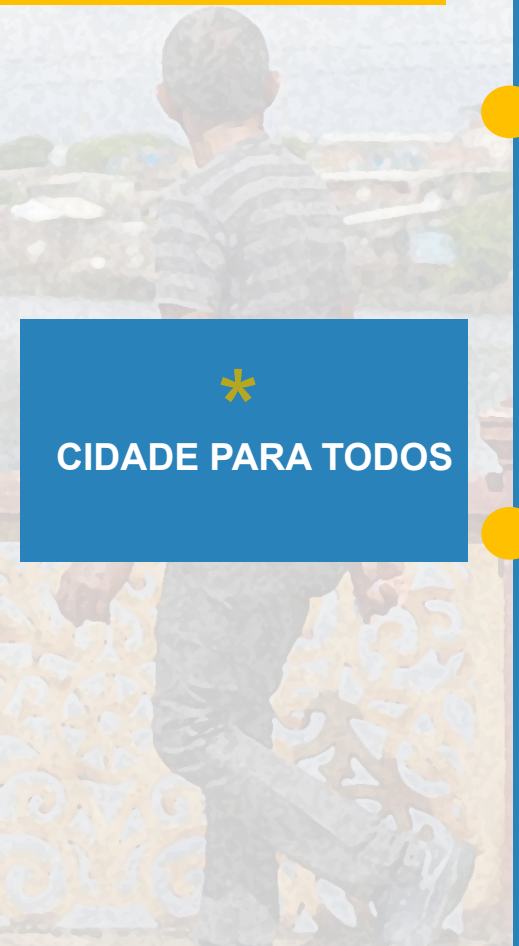
recentro
PREFEITURA DO RECIFE

RECIFE CIDADE PARQUE
PLANO DE QUALIDADE DA PAISAGEM

NOVA LPUOS: FOCOS

* **CIDADE PARA TODOS**	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;
* **MEMÓRIA URBANA**	POTENCIALIZAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DA CIDADE, ARTICULANDO ELEMENTOS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E DO MEIO AMBIENTE;
* **CIDADE PARQUE**	VALORIZAÇÃO DO TERRITÓRIO POR MEIO DA POTENCIALIZAÇÃO DA RELAÇÃO DA CIDADE COM AS FRENTES D'ÁGUA;

NOVA LPUOS: FOCOS



*

CIDADE PARA TODOS

DEFINIÇÃO DE UM LOTE MÍNIMO MENOR (ANTES ERA 250,00 M²)

"ART. O LOTE DEVERÁ TER:
I - FRENTE MÍNIMA COM 5M;
II - ÁREA MÍNIMA DE 125,00M² (...)"

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: HIS E LOCAÇÃO SOCIAL

"ART. 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 (...)"

"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 (...)"

"OS PROJETOS PARA HIS TERÃO ÍNDICE DE ÁREA COMUM DE 0,75 INDEPENDENTE DA ZONA OU SETOR ONDE ESTIVEREM LOCALIZADOS (...)"

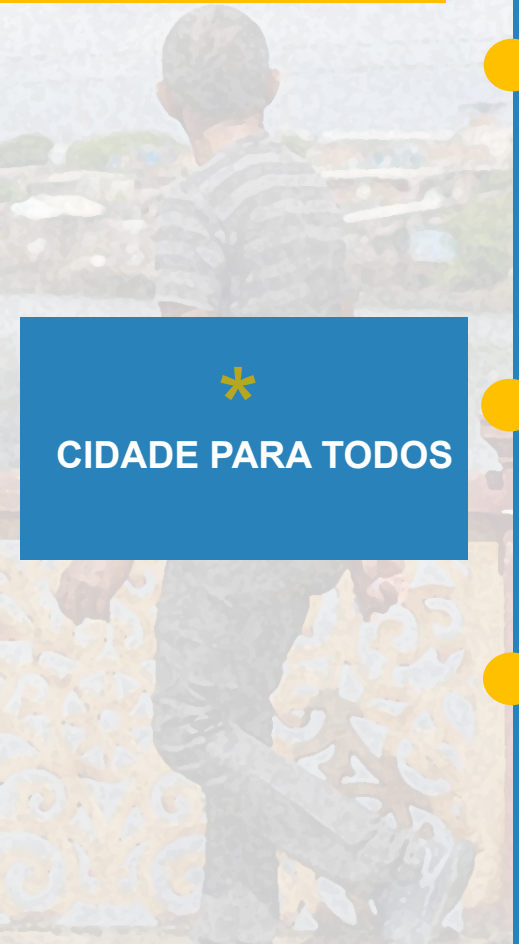
"ART. PROJETOS DE EDIFICAÇÕES PARA PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) PODERÃO SER DISPENSADOS DO ATENDIMENTO OBRIGATÓRIO À TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL E AOS PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, DESDE QUE PARA ATENDIMENTO DE CONDICIONANTES ESTABELECIDOS EM REGRAMENTOS ESPECÍFICOS DE PROGRAMAS PÚBLICOS DE FINANCIAMENTO DE PROVISÃO HABITACIONAL (...)"

ATRAIR MORADIA PARA O CENTRO: BENEFÍCIOS FISCAIS E DE CA + REGULAMENTAÇÃO DOS IEIS

"ART. 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 B OBSERVADAS AS SEGUINTES CONDIÇÕES:
(...) 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 B;
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 B"

"ART. OS IMÓVEIS ELEGÍVEIS À CONDIÇÃO DE IMÓVEIS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (IEIS) SERÃO CLASSIFICADOS NESTA CATEGORIA POR DECRETO, AO ENSEJO DE ELABORAÇÃO OU IMPLANTAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, OBSERVANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS E PONDERANDO-SE OS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO TRAZIDOS NESTA LEI (...)"

NOVA LPUOS: FOCOS



*

CIDADE PARA TODOS

IMPLANTAÇÃO DE USO MISTO E COMÉRCIO INCENTIVADA

“ART. AS ATIVIDADES DE USO NÃO HABITACIONAL PODEM INSTALAR-SE EM QUALQUER IMÓVEL, INCLUSIVE NOS QUE TAMBÉM APRESENTEM USO HABITACIONAL (...)”

“ART. 183. PARÁGRAFO ÚNICO. FICAM DISPENSADOS DO ATENDIMENTO DA PREVISÃO DE LOCAL PARA A OPERAÇÃO DE CARGA E DESCARGA DENTRO DO LOTE, AS ATIVIDADES INSTALADAS EM IMÓVEIS QUE APRESENTEM ÁREA DE AS FACHADAS ATIVAS DE ATÉ 200M² (DUZENTOS METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA E EM IMÓVEIS COM ATIVIDADE DE COMÉRCIO COM ATÉ 250M² (DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS) DE ÁREA DE TERRENO (...)”

FIM DO AFASTAMENTO CALCULADO

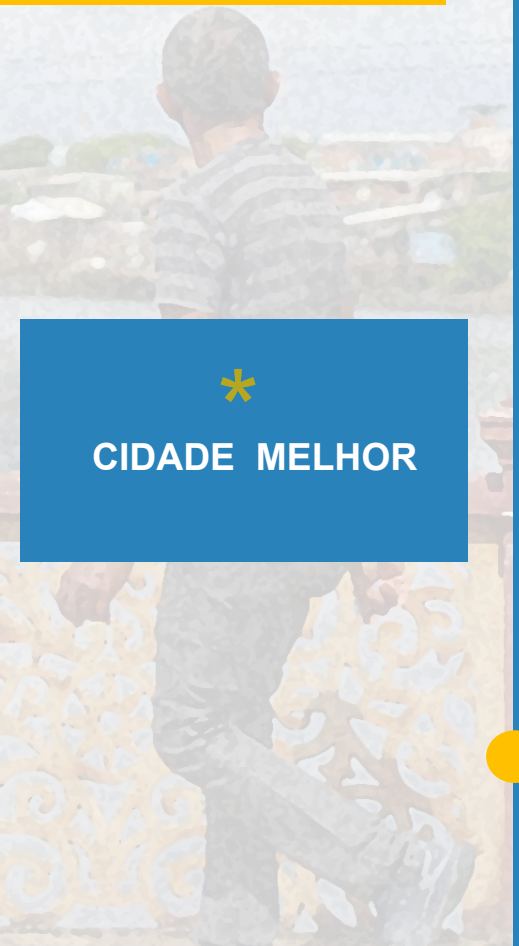
“ART. OS AFASTAMENTOS CLASSIFICAM-SE EM
I - AFASTAMENTO FRONTAL; II - AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS (...)”

“ART. OS AFASTAMENTOS SÃO DEFINIDOS EM FUNÇÃO DA QUANTIDADE TOTAL DE PAVIMENTOS E ALTURA TOTAL DAS EDIFICAÇÕES (...)”

PEQUENAS EDIFICAÇÕES TERÃO PARÂMETROS SIMPLIFICADOS

“ART. PROJETOS DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA IGUAL OU INFERIOR A 400M² (QUATROCENTOS METROS QUADRADOS) QUE POSSUAM ATÉ 2 (DOIS) PAVIMENTOS, COMPUTADOS O SUBSOLO OU PAVIMENTO SEMIENTERRADO, EM LOTES DE ATÉ 500M² (QUINHENTOS METROS QUADRADOS) ESTÃO DESOBRIGADOS DO ATENDIMENTO AOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS NESTA LEI (...)”

NOVA LPUOS: FOCOS



*

CIDADE MELHOR

INCORPORAÇÃO DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA INTERFACE PÚBLICO PRIVADA

“ART. OS PARÂMETROS QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO SÃO:
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 (...)”

“ART. CONSIDERAM-SE NÃO COMPUTÁVEIS PARA EFEITO DA APLICAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO AS SEGUINTES ÁREAS CONSTRUÍDAS: I - AS ÁREAS ORIUNDAS DA UTILIZAÇÃO DE PARÂMETROS QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO (...) “

“ART. PARA FINS DE INCENTIVO À MOBILIDADE ATIVA E DE PROMOÇÃO DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL NAS VIAS PÚBLICAS FICA DETERMINADO O ALARGAMENTO DAS CALÇADAS POR INTERMÉDIO DE PERMUTA DE FAIXA FRONTAL DO LOTE (...) “

“ART. A PERMEABILIDADE VISUAL DO LOTE OBJETIVA PERMITIR A INTEGRAÇÃO VISUAL ENTRE O ESPAÇO PÚBLICO E O INTERIOR DO LOTES EM IMÓVEIS DE USO NÃO HABITACIONAL OU DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(...) “

“ART. A FAIXA DE AMENIZAÇÃO É A ÁREA CONTÍGUA AO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE QUE DEVE SER TRATADA EM SOLO NATURAL E ARBORIZADA (...)”

“ART. CONSTITUI FACHADA ATIVA O TRECHO DA EDIFICAÇÃO OCUPADO COM USO NÃO-HABITACIONAL NO PAVIMENTO TÉRREO, COM ACESSO DIRETO DE PEDESTRES A PARTIR DO LOGRADOURO PÚBLICO (...)”

“ART. CONSTITUI TÉRREO VISITÁVEL O USO PÚBLICO DE ÁREA LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DE IMÓVEL PÚBLICO OU PRIVADO COM ACESSO A ÁREAS DE USO NÃO-HABITACIONAL, PARA FINS DE LIVRE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES (...)”

“ART. A FRUIÇÃO PÚBLICA CARACTERIZA-SE PELO USO PÚBLICO DE ÁREA LOCALIZADA EM IMÓVEL PÚBLICO OU PRIVADO, PARA FINS DE LIVRE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES ENTRE LOGRADOUROS PÚBLICOS, GARANTIDO O SEU ACESSO DIRETO (...)”

“ART. A FRUIÇÃO DA BORDA D’ÁGUA CONSTITUI-SE EM MECANISMO DE TRANSFORMAÇÃO DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS DOS IMÓVEIS LINDEIROS AOS CORPOS HÍDRICOS EM ESPAÇOS PÚBLICOS (...)”

FORTALECER O TURISMO NA CIDADE

“ART. OS PROJETOS PARA EMPREENDIMENTOS (...) HOTEIS QUANDO NÃO CONDOMINIAIS, PODERÃO UTILIZAR O POTENCIAL CONSTRUTIVO REFERENTE A APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE ÁREAS COMUNS TAMBÉM COMO ÁREA PRIVATIVA. (...)”

NOVA LPUOS: FOCOS

*

MEMÓRIA URBANA

AMPLIAÇÃO E CRIAÇÃO DE ZEPH

"ART. AS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL (ZEPH) PASSAM A SER SUBDIVIDIDAS NAS SEGUINTES CATEGORIAS:
I - SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS E/OU PAISAGÍSTICOS; II – CONJUNTOS; III - EDIFÍCIOS ISOLADOS; IV – IMATERIAL (...)"

22 ZEPH AMPLIADAS
14 NOVAS ZEPH
47 ZEPH NO TOTAL, TOTALIZANDO 17km² (TRIPLICAÇÃO DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL)

DECLARAÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA: INOVAÇÃO NA GESTÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS

"ART. AS ZEPH PODEM SER OBJETO DE TRANSFORMAÇÕES SUSTENTÁVEIS, SUJEITAS À ANÁLISE ESPECIAL, RESPEITANDO SUA AUTENTICIDADE E INTEGRIDADE, BEM COMO OS VALORES E SIGNIFICADOS EXPRESSOS EM SUA DECLARAÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA CULTURAL (...)

"(ANEXOS) REQUISITOS ZEPH A: É AUTORIZADO O REMEMBRAMENTO DE LOTES PARA VIABILIZAR A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E EQUIPAMENTOS DE SAÚDE OU EDUCAÇÃO. DEMAIS CASOS SERÃO OBJETO DE ANÁLISE ESPECIAL POR PARTE DO ÓRGÃO COMPETENTE, FICANDO O PARECER FINAL A CRITÉRIO DA CCU. OS IMÓVEIS REMEMBRADOS DEVEM MANTER A LEITURA INDIVIDUAL DE FACHADA E VOLUMETRIA, E REGISTROS DAS DIVISAS ORIGINAIS, TANTO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO DOS LOTES (...)"

INCENTIVO AO ACESSO PÚBLICO AOS IEP

"ART. É FACULTADO O ATENDIMENTO DO DISPOSTO NESTA SEÇÃO (PARÂMETROS QUALIFICADORES DO ESPAÇO PÚBLICO) AOS IMÓVEIS ESPECIAIS E AOS LOTES INSERIDOS NOS SETOR SPS, SPM, SPPI DAS ZEPH, DE ACORDO COM PARECER DO ÓRGÃO COMPETENTE.

PARÁGRAFO ÚNICO. NOS IEP, QUANDO A EDIFICAÇÃO PRESERVADA APRESENTAR USO NÃO HABITACIONAL COM ACESSO DIRETO AO LOGRADOURO, CONSIDERA-SE ATENDIDA A FACHADA ATIVA (...)"'

NOVA LPUOS: FOCOS

*

CIDADE PARQUE

PARQUES LINEARES E ESPAÇOS PÚBLICOS NAS BORDAS D'ÁGUA

"ART. A FRUIÇÃO DA BORDA D'ÁGUA CONSTITUI-SE EM MECANISMO DE TRANSFORMAÇÃO DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS DOS IMÓVEIS LINDEIROS AOS CORPOS HÍDRICOS EM ESPAÇOS PÚBLICOS, COM VISTAS À VIABILIZAÇÃO DE PARQUES LINEARES ASSOCIADOS AOS RIOS URBANOS.

ART. PARA FINS DE APLICAÇÃO DA FRUIÇÃO DA BORDA D'ÁGUA, OS IMÓVEIS COM ÁREAS MAIORES OU IGUAIS A 500M² (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) OU MAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA, PERMUTARÃO A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DO IMÓVEL COM A MUNICIPALIDADE, OBTENDO BENEFÍCIOS (...)"

INCENTIVO AOS *POCKET PARKS* PELA CIDADE

"ART. PARÁGRAFO ÚNICO. EM IPAV, QUANDO HOUVER O ACESSO PÚBLICO A PELO MENOS 50% DA ÁREA VERDE CADASTRADA CONFIGURA TÉRREO VISITÁVEL (...)"

COMPLEMENTAÇÃO DA TAXA DE SOLO NATURAL COM SOLUÇÕES AMBIENTAIS QUE PROMOVEM UM DESEMPENHO SUSTENTÁVEL

"ART. OS PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL CORRESPONDEM A UM CONJUNTO DE REGRAS APLICÁVEIS AO LOTE COM O OBJETIVO DE QUALIFICAR AMBIENTALMENTE O LOTE E O SEU ENTORNO. PARÁGRAFO ÚNICO. OS PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL SÃO DEFINIDOS POR ZONA OU SETOR E DETERMINADOS POR PERCENTUAL DA ÁREA DO LOTE OU GLEBA (...)"

"ART. A TCA É COMPOSTA PELAS SEGUINTES SOLUÇÕES AMBIENTAIS:

I - PISO PERMEÁVEL, II - TELHADO VERDE, III - JARDINEIRA, IV - FACHADA VERDE, V - PRESERVAÇÃO DE ÁRVORES, VI - PLANTIO DE ÁRVORES, VII - ARBORIZAÇÃO DE VIA; (...)"

NOVA LPUOS: ESTRUTURA DO PROJETO DE LEI

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

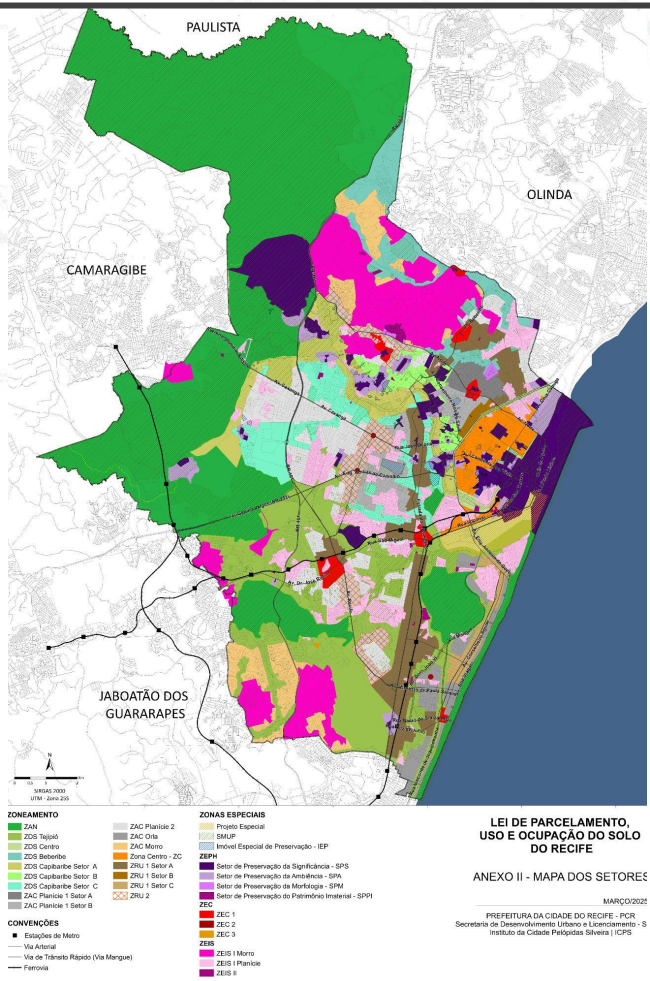
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

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

- **ZDS**
  - **ZDS CENTRO**
  - **ZDS CAPIBARIBE**
    - **SETOR A**
    - **SETOR B**
    - **SETOR C**
  - **ZDS BEBERIBE**
  - **ZDS TEJIPIÓ**

Definição de parâmetros diferenciados considerando as características da ARU e Várzea.

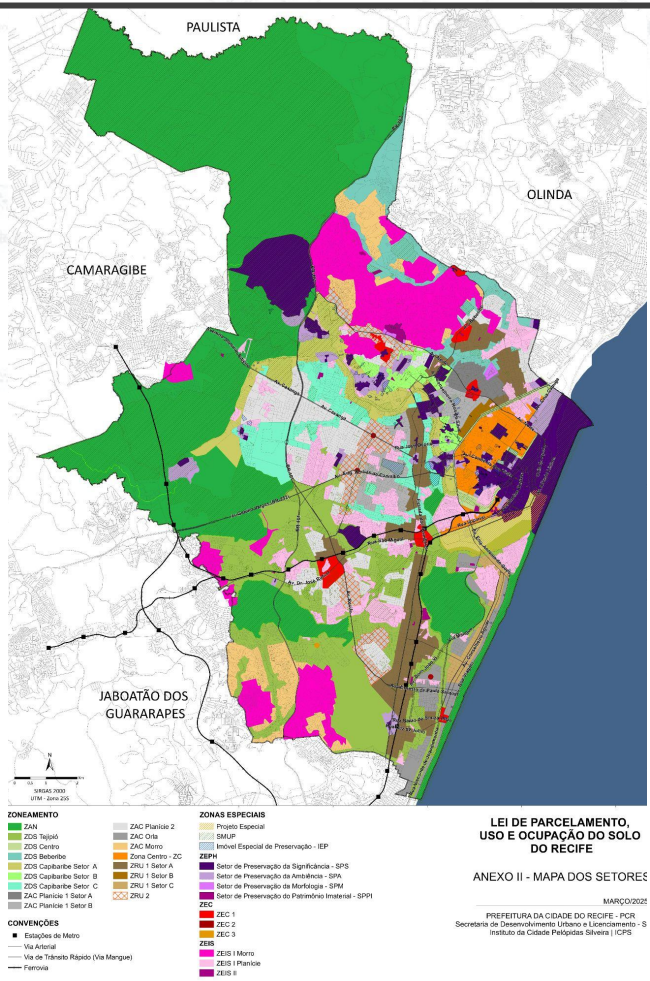


NOVA LPUOS: SETORES DAS ZONAS COMPONENTES DA MAC

- **ZC**
- **ZRU**
  - SETOR A
  - SETOR B
  - SETOR C

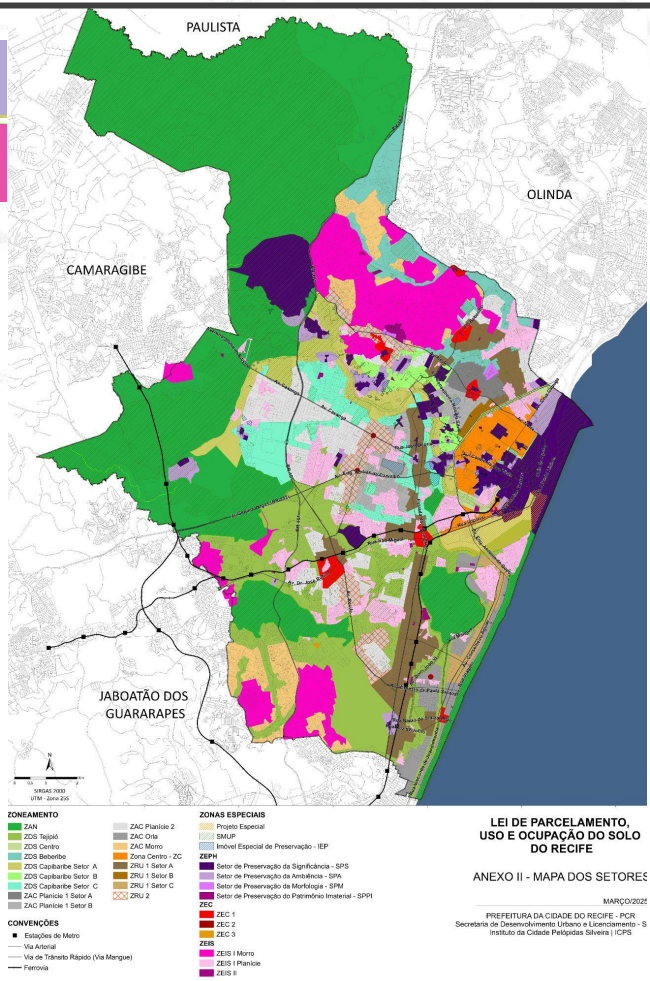
Compatibilização com a ARU e disposição especial para a ZRU1 Setor C com a realização de *retrofit* para habitação na área do Programa Recentro

- **ZAC**
  - ZAC PLANÍCIE 1
    - SETOR A
    - SETOR B
  - ZAC PLANÍCIE 2
  - ZAC ORLA
  - ZAC MORRO



NOVA LPUOS: SETORES DAS ZONAS ESPECIAIS

- **ZEIS**
  - **ZEIS 1**
    - **ZEIS 1 PLANÍCIE**
    - **ZEIS 1 MORRO**
  - **ZEIS 2**
- **ZEC**
  - **ZEC 1**
  - **ZEC 2**
  - **ZEC 3**
- **ZEPH**
  - **SPS**
  - **SPM**
  - **SPPI**
  - **SPA**



NOVA LPUOS: PARCELAMENTO

COMO É HOJE?

LEI MUNICIPAL
16.286/1997

LEI ESTADUAL
9.990/1987

LEIS FEDERAIS
6.766/1979
13.465/2017

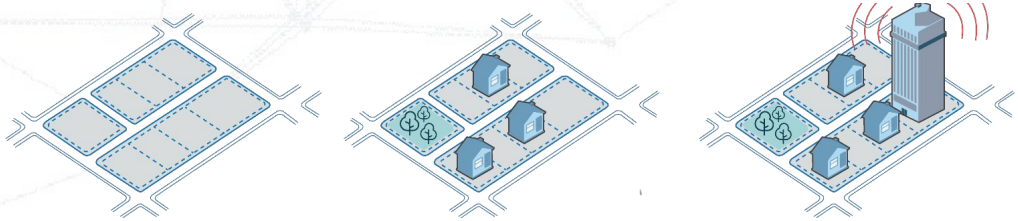
O QUE MUDA COM A PROPOSTA?

- 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;

NOVA LPUOS: PARCELAMENTO

DESOBRIGADOS DE LOTEAR	
USOS	I - SERVIÇOS PÚBLICOS EM GERAL;
	II - SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA;
	III - BASE MILITAR, CORPO DE BOMBEIROS E SIMILARES;
	IV - CEMITÉRIOS EXISTENTES ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTA LEI;
	V - CLUBES ESPORTIVOS E CLUBES DE CAMPO EXISTENTES ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTA LEI;
	VI - ESTÁDIOS EXISTENTES ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTA LEI;
	VII - EQUIPAMENTOS DE ENSINO E UNIDADES DE SAÚDE EXISTENTES ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTA LEI;
	VIII - INDÚSTRIAS E/OU SERVIÇOS DE LOGÍSTICA EXISTENTES OU QUANDO LOCALIZADOS EM ÁREA DE INFLUÊNCIA DE RODOVIAS FEDERAIS;
	IX - SHOPPING CENTERS EXISTENTES OU QUANDO LOCALIZADOS EM ÁREAS DE INFLUÊNCIA DE RODOVIAS FEDERAIS;
	**A MUDANÇA PARA ATIVIDADE NÃO RELACIONADA NESTE ARTIGO IMPLICARÁ A OBRIGATORIEDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO E DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA NOS TERMOS DESTA LEI.*

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

NOVA LPUOS: PARCELAMENTO

*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		ciclovia	ciclovia	ciclovia	ciclovia ou ciclofaixa	ciclovia ou ciclofaixa	ciclovia ou ciclofaixa

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

NOVA LPUOS: USO

COMO É HOJE?

LEI MUNICIPAL 16.176/1996 (LUOS)

LEI MUNICIPAL 16.719/2001 (ARU)

LEI MUNICIPAL 17.511/2008 (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;

NOVA LPUOS: USO

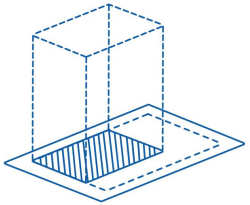
POLOS GERADORES DE VIAGEM (PGV)	
REGRA GERAL	EMPREENDIMENTOS QUE DEMANDAREM NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO SUPERIOR A 300 (TREZENTOS);
	EMPREENDIMENTOS LOCALIZADOS NOS EIXOS ARTERIAIS PRINCIPAIS QUE DEMANDAREM NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO SUPERIOR A 100 (CEM) E/OU GERAREM TRÁFEGO DE ÔNIBUS E 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);

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
	ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO
	ESTAÇÕES DE ENERGIA ELÉTRICA E SIMILARES
	ESTÁDIOS ESPORTIVOS
	JARDIM ZOOLÓGICO, 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	

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

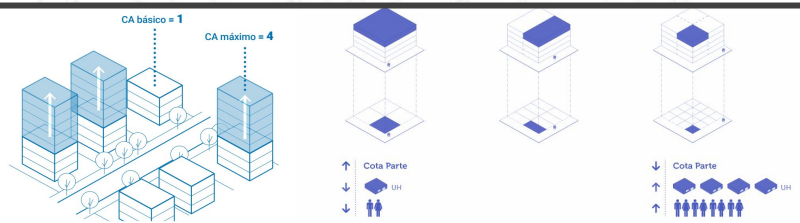
COMO É HOJE?	O QUE MUDA COM A PROPOSTA?	PARÂMETROS QUALIFICADORES
LEI MUNICIPAL 16.176/1996 (LUOS)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO COTA PARTE ÍNDICE DE ÁREAS COMUNS	ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL
	GABARITO AFASTAMENTOS (FRONTAL, LATERAL E FUNDOS) + TX DE OCUPAÇÃO	CONTROLE DA VOLUMETRIA
LEI MUNICIPAL 16.719/2001 (ARU)	TAXA DE SOLO NATURAL TAXA DE PERMEABILIDADE TELHADO VERDE FACHADA VERDE JARDINEIRA ARBORIZAÇÃO RESERVATÓRIO **(TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL)**	QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
LEI MUNICIPAL 17.511/2008 (Plano Diretor)	PERMEABILIDADE VISUAL FAIXA DE AMENIZAÇÃO FACHADA ATIVA TÉRREO VISITÁVEL ALARGAMENTO DAS CALÇADAS FRUIÇÃO	QUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO



PARÂMETROS DE CONTROLE DE VOLUMETRIA						
ID	**TIPO**	**APLICAÇÃO**	**INCIDÊNCIA**	**ZONAS OBRIGATÓRIAS**	**ZONAS FACULTADAS**	**VANTAGENS PARA A CIDADE**
1	**GABARITO**	OBRIGATÓRIO	*	*	*	*PERMANECEM AS REGRAS DE GABARITO ATUAIS, INCLUSIVE AO LONGO DO RIO CAPIBARIBE;
2	**AFASTAMENTOS MÍNIMOS**	OBRIGATÓRIO	TODOS NOVOS EMPREENDIMENTOS	EM TODAS AS ZONAS	N/A	CONTRIBUI COM A SALUBRIDADE DA OCUPAÇÃO DO LOTE ASSIM COMO IMPACTA POSITIVAMENTE NA RELAÇÃO ENTRE O EMPREENDIMENTO E O ESPAÇO URBANO

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

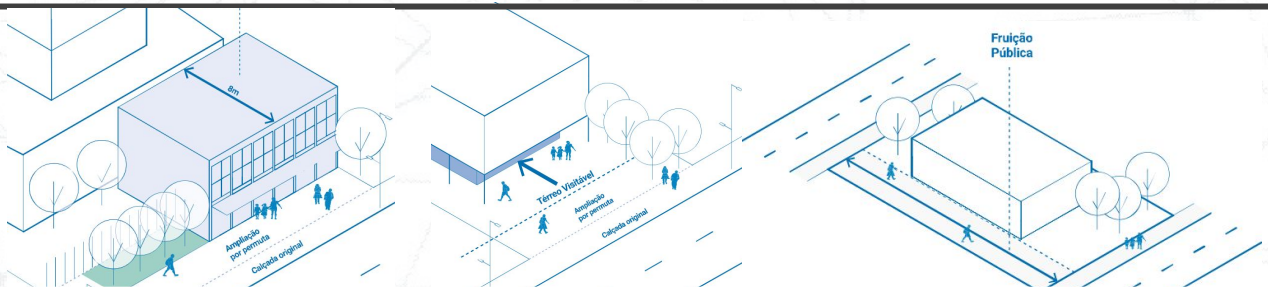


PARÂMETROS DE CONTROLE DE ADENSAMENTO E POPULACIONAL						
ID	**TIPO**	**APLICAÇÃO**	**INCIDÊNCIA**	**ZONAS OBRIGATÓRIAS**	**ZONAS FACULTADAS**	**VANTAGENS PARA A CIDADE**
1	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO, BÁSICO E MÁXIMO**	OBRIGATÓRIO *(DEFINIDO NO PLANO DIRETOR)*	TODOS NOVOS EMPREENDIMENTOS	EM TODAS AS ZONAS	N/A	CONTROLE DA DENSIDADE CONSTRUTIVA, MITIGAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS E EFICIENTIZAÇÃO DO USO DO SOLO URBANO
2	**COTA-PARTE**	OBRIGATÓRIO	TODOS NOVOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS EM TERRENOS COM ÁREA SUPERIOR A 1.500m²	ZONA CENTRO, ZRU 1 E ZEC 1	N/A	AUMENTO DA OFERTA DE MORADIAS, OTIMIZAÇÃO DO USO DA INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE, ESTÍMULO AO CRESCIMENTO URBANO EQUILIBRADO E SUSTENTÁVEL
3	**ÍNDICE DE ÁREAS COMUNS**	OBRIGATÓRIO	TODOS NOVOS EMPREENDIMENTOS	EM TODAS AS ZONAS	N/A	EFICIENTIZAÇÃO DO USO DO SOLO URBANO GARANTINDO ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA						
ID	**TIPO**	**APLICAÇÃO**	**INCIDÊNCIA**	**ZONAS OBRIGATÓRIAS**	**ZONAS FACULTADAS**	**VANTAGENS PARA A CIDADE**
1	**PERMEABILIDADE VISUAL**	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 URBANA
2	**FAIXA DE AMENIZAÇÃO**	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
3	**ALARGAMENTO DE CALÇADA**	OBRIGATÓRIO C/ COMPENSAÇÃO	NOVAS EDIFICAÇÕES, OU REFORMA, DE USO NÃO HABITACIONAL E HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, EM LOTES COM ÁREAS SUPERIORES A 500M²	EM TODAS AS ZONAS	ZONAS ESPECIAIS	PROMOÇÃO DA MOBILIDADE ATIVA E DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL, MELHORIA DA SEGURANÇA DOS PEDESTRES
4	**FRUIÇÃO DE BORDA D'ÁGUA**	OBRIGATÓRIO C/ COMPENSAÇÃO	NOVAS EDIFICAÇÕES USO NÃO HABITACIONAL E HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EM LOTES A MARGEM D' ÁGUA COM +500m²	ZDS	N/A	CRIAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS AO LONGO DOS RIOS URBANOS, INTEGRAÇÃO COM A NATUREZA, RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DAS MARGENS DOS CORPOS HÍDRICOS

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

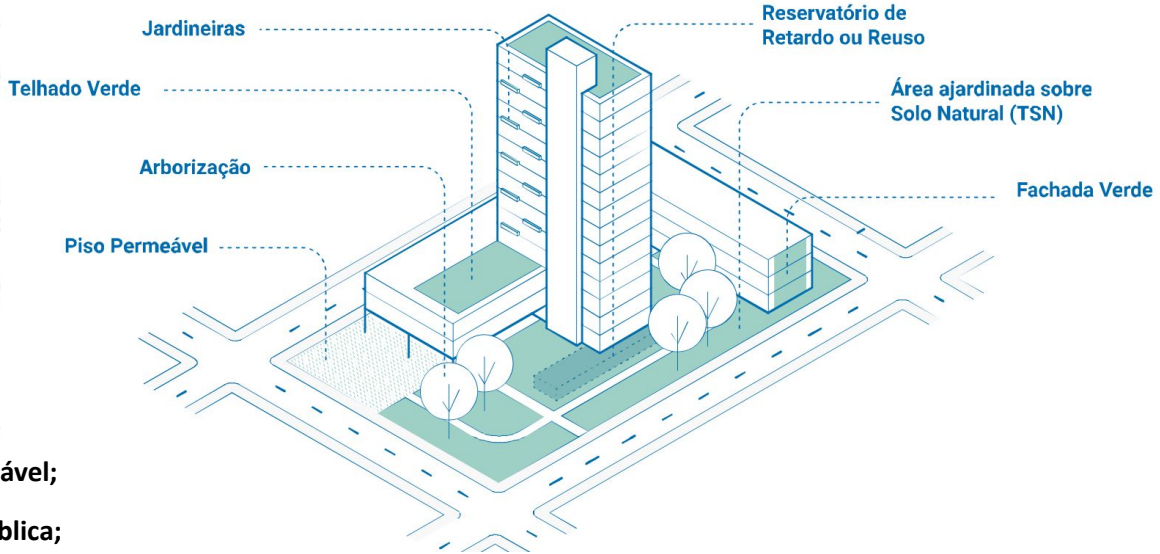


PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO URBANA						
ID	**TIPO**	**APLICAÇÃO**	**INCIDÊNCIA**	**ZONAS OBRIGATÓRIAS**	**ZONAS FACULTADAS**	**VANTAGENS PARA A CIDADE**
5	**FACHADA ATIVA**	INCENTIVADO *(OBRIGATÓRIO EM UM CASO)*	NOVAS EDIFICAÇÕES DE USO HABITACIONAL/MISTO COM TESTADA SUPERIOR A 40m EM VIAS ARTERIAIS	NA MAC E NA ZDS DA MANC	DEMAIS ZONAS DA MANC E ZONAS ESPECIAIS	DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO, PROMOVENDO O USO COMERCIAL NOS PAVIMENTOS TÉRREOS E AUMENTANDO A INTERAÇÃO ENTRE OS PEDESTRES E OS LOTES PRIVADOS E SEGURANÇA URBANA
6	**TÉRREO VISITÁVEL**	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
7	**FRUIÇÃO PÚBLICA**	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

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

Taxa de Solo Natural (TSN)

Percentual mínimo de área do terreno mantido em suas condições naturais e recoberto de vegetação natural.



Taxa de Contribuição Ambiental (TCA)

Conjunto de soluções ambientais para a ocupação dos lotes

I - Alargamento de Calçadas;

II - Permeabilidade Visual do Lote;

III - Faixa de Amenização;

IV - Fachada Ativa;

V - Térreo Visitável;

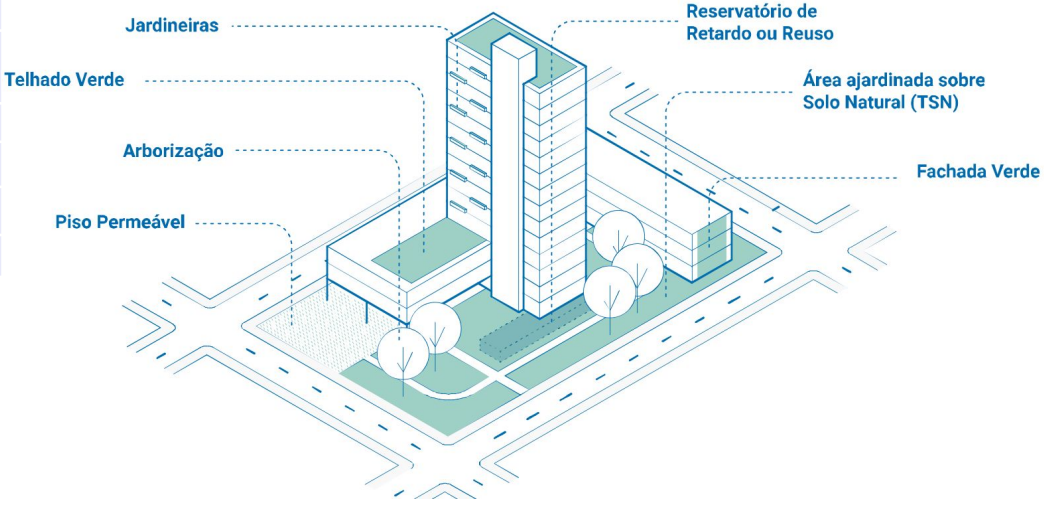
VI - Fruição Pública;

VII - Fruição da Borda d'Água;

VIII - Galerias.

NOVA LPUOS: OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: TAXA DE CONTRIBUIÇÃO AMBIENTAL (TCA)				
ID	TIPO	USO	INCIDÊNCIA	VANTAGENS PARA A CIDADE
1	**SOLO NATURAL**	OBRIGATÓRIO	NOVOS EMPREENDIMENTOS	SOLUÇÕES AMBIENTAIS QUE PROMOVEM DESEMPENHO SUSTENTÁVEL MAIS EFICIENTE, SUPERANDO OS BENEFÍCIOS OFERECIDOS POR AJARDINAMENTOS ISOLADOS
2	**RESERVATÓRIO DE RETARDO**	OBRIGATÓRIO	NOVOS EMPREENDIMENTOS EM LOTES ACIMA DE 500m²	
3	**JARDINEIRAS**	FACULTATIVO	N/A	
4	**PRESERVAÇÃO OU PLANTIO DE ÁRVORE**	FACULTATIVO	N/A	
5	**ARBORIZAÇÃO DE VIA**	FACULTATIVO	N/A	
6	**PISO PERMEÁVEL**	FACULTATIVO	N/A	
7	**TELHADO VERDE**	FACULTATIVO	N/A	
8	**FACHADA VERDE**	FACULTATIVO	N/A	



NOVA LPUOS: ZEPHS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria								
					Gabarito	Afastamentos Mínimos (m)				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Frontal		Lateral e fundos					
					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

NOVA LPUOS: ZEPHS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria								
					Gabarito	Afastamentos Mínimos (m)				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Frontal		Lateral e fundos					
					m/pav	Até 8 pavs	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	Até 20 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs		
8	ZEPH Boa Vista	Conjunto	SPS-1	Análise especial								A, I, L, N, P	Análise especial
			SPS-2	Análise especial								A, L	Análise especial
			SPA-1	ZDS Centro	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, H	ZDS Centro
			SPA-2	ZDS Centro	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, H	ZDS Centro
			SPA-3	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	H, K, Q	ZDS Centro
9	ZEPH Bairro do Recife	Conjunto	SPS	Análise especial								A, G, I, L, N	Análise especial
10	ZEPH Santo Antônio e São José	Conjunto	SPS-1	Análise especial								A, I, L, N, O, P	Análise especial
			SPS-2	Análise especial								A, I, L, N, O	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	Análise especial	N/A	H, Q	Análise especial
11	ZEPH Casas Puristas	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, J, L	Análise especial
12	ZEPH Capela dos Aflitos	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, J, L	Análise especial
13	ZEPH Casa de Ferro	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, L, O	Análise especial
			SPA	UCN Matas do Curado	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Q, T	UCN Matas do Curado
14	ZEPH Casarão do Barbalho	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, I, L, T	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Y	ZDS Capibaribe Setor A
15	ZEPH Escola Rural Alberto Torres	Edifício Isolado	SPS-1	Análise especial								C, I, L, O, T	Análise especial
			SPA	ZDS Tejipió	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I	ZDS Tejipió Setor A
16	ZEPH Faculdade de Direito	Conjunto	SPS	Análise especial								A, J, I, N, O	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	H, K, Q	ZDS Centro
17	ZEPH Hospital Pedro II	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L, O	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	H, Q	ZDS Centro
18	ZEPH Hospital Santo Amaro	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L, O	Análise especial
			SPA-1	Requisito especial								X	ZDS Centro

NOVA LPUOS: ZEPHS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria								
					Gabarito	Afastamentos Mínimos (m)				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Frontal		Lateral e fundos					
					m/pav	Até 8 pavs	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	Até 20 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs		
19	ZEPH Igreja das Fronteiras	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, U	ZDS Centro
20	ZEPH Igreja Nossa Senhora de Boa Viagem	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, L, I, N	Análise especial
21	ZEPH Igreja Nossa Senhora da Conceição - João de Barros	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L	Análise especial
22	ZEPH Igreja de Santo Amaro das Salinas / Cemitério dos Ingleses	Conjunto	SPS	Análise especial								C, L, N, P	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Q	ZDS Centro
23	ZEPH Casa Amarela	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, P	Análise especial
24	ZEPH Soledade	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	H, Q	ZDS Centro
25	ZEPH Derby	Conjunto	SPS	Análise especial								A, I, L, N, O	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	26 / 8 pav	5	7	3	4	100 - TSN	35	F, J, Q	ZDS Capibaribe Setor A
26	ZEPH Sobrado da Madalena	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, O	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor B	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, Q	ZDS Capibaribe Setor B
27	ZEPH Vila do Hipódromo	Conjunto	SPM	Análise especial	7 / 2 pav	5	N/A	1,5	N/A	Análise especial	N/A	B, E, J, M, N, U	Análise especial
28	ZEPH Fábrica da Tacaruna	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, J, L, T	Análise especial
			SPA	ZDS Centro	7 / 2 pav	5	N/A	1,5	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Centro
29	ZEPH Matadouro de Peixinhos	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, I, L	Análise especial
			SPA	ZDS Beberibe	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Beberibe
30	ZEPH Arraial Novo do Bom Jesus	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	Análise especial								A, J, L, N	Análise especial
			SPA	ZDS Tejipió	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	J, Q	ZDS Tejipió
31	ZEPH Monteiro	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N	Análise especial
32	ZEPH Graças	Conjunto	SPS	Análise especial								A, J, L	Análise especial

NOVA LPUOS: ZEPHS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria								
					Gabarito	Afastamentos Mínimos (m)				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Frontal		Lateral e fundos					
					m/pav	Até 8 pavs	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	Até 20 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs		
33	ZEPH Dois Irmãos	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
			SPA	UCN Dois Irmãos	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	J, Q	UCN Dois Irmãos
34	ZEPH Hospital da Tamarineira	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
35	ZEPH Vila dos Comerciários	Conjunto	SPS	Análise especial								B, J, K, O	Análise especial
36	ZEPH Parque do Jiquiá	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	Análise especial								N, T	Análise especial
37	ZEPH Capitão Lima	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N	Análise especial
38	ZEPH Largo da Paz	Conjunto	SPS	Análise especial								L, N	Análise especial
39	ZEPH Encruzilhada	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, P	Análise especial
33	ZEPH Dois Irmãos	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
			SPA	UCN Dois Irmãos	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	J, Q	UCN Dois Irmãos
34	ZEPH Hospital da Tamarineira	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
35	ZEPH Vila dos Comerciários	Conjunto	SPS	Análise especial								B, J, K, O	Análise especial
36	ZEPH Parque do Jiquiá	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	Análise especial								N, T	Análise especial
37	ZEPH Capitão Lima	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N	Análise especial
38	ZEPH Largo da Paz	Conjunto	SPS	Análise especial								L, N	Análise especial
39	ZEPH Encruzilhada	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, P	Análise especial
33	ZEPH Dois Irmãos	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
			SPA	UCN Dois Irmãos	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	J, Q	UCN Dois Irmãos
34	ZEPH Hospital da Tamarineira	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, O, T	Análise especial
35	ZEPH Vila dos Comerciários	Conjunto	SPS	Análise especial								B, J, K, O	Análise especial
36	ZEPH Parque do Jiquiá	Sítio Arqueológico/ Paisagístico	SPS	Análise especial								N, T	Análise especial
37	ZEPH Capitão Lima	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N	Análise especial

NOVA LPUOS: ZEPHS

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TCA
				Controle de Adensamento Construtivo e Populacional	Controle da Volumetria								
					Gabarito	Afastamentos Mínimos (m)				Taxa de Ocupação Máxima (%)			
						Frontal		Lateral e fundos					
					m/pav	Até 8 pavs	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	Até 20 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs		
38	ZEPH Largo da Paz	Conjunto	SPS	Análise especial								L, N	Análise especial
39	ZEPH Encruzilhada	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N, P	Análise especial
40	ZEPH Cemitério de Santo Amaro	Conjunto	SPS	Análise especial								N	Análise especial
41	ZEPH Mercado da Madalena	Conjunto	SPS	Análise especial								A, J, L, N, O, P	Análise especial
42	ZEPH Sítio de Pai Adão	Patrimônio Imaterial	SPPI	Análise especial								C, R, S	Análise especial
43	ZEPH Praça Ministro Salgado Filho	Conjunto	SPS	Análise especial								N	Análise especial
			SPA	ZDS Tejipió	16 / 5 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A		ZDS Tejipió
44	ZEPH Cotonifício da Torre	Conjunto	SPS	Análise especial								A, I, L	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	16 / 5 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Q	ZDS Capibaribe Setor A
45	ZEPH Engenho da Torre	Conjunto	SPS	Análise especial								A, L, N	Análise especial
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	Q	ZDS Capibaribe Setor A
46	ZEPH Praça da Convenção	Conjunto	SPS	Análise especial								A, I, L, N, P	Análise especial
47	ZEPH Morro da Conceição	Patrimônio Imaterial	SPPI	Análise especial								C, R, U, V	Análise especial
			SPM	Análise especial	7 / 2 pav	3	N/A	0	N/A	Análise especial	N/A	B, H, V	Análise especial

NOVA LPUOS: PRÓXIMOS PASSOS

CT PLANEJAMENTO Disponibilização da minuta preliminar em PDF e/ou impressa	**11/03/2025**
CT PLANEJAMENTO (semanal)	**a partir de 18/03/2025**
OFICINAS TEMÁTICAS (PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO)	**abril/2025**

ACOMPANHAMENTO E ARRECADAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OODC

ESTATUTO DA CIDADE

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

PLANO DIRETOR

Art. 121. § 6° Os recursos auferidos por meio da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) deverão ser destinados no mínimo, 70% (setenta por cento) para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS), regularização fundiária e urbanística, em atendimento à política habitacional do Município, para áreas ZEIS, e no mínimo, 15% (quinze por cento) para promoção da mobilidade ativa.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OODC

O instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Plano Diretor do Recife, teve sua regulamentação com a Lei nº 18.900/2021 e o Decreto nº 35.724/2022.

Desde o início da aplicação do instrumento, o montante de recursos depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU) somam aproximadamente **R$ 6,24 milhões**, sendo obrigatório destinar, no mínimo:

A) 70% para habitação de interesse social em ZEIS = R$ 4,37 milhões. (*Plano Diretor)*

Proposta: utilizar recursos para melhorias habitacionais em ZEIS.

B) 15% para mobilidade ativa: R$ 936 mil; (*Plano Diretor)*

C) 15% (R$ 936 mil) devem ser aplicados dentre as opções previstas no Estatuto da Cidade (art. 26, incisos I a VIII, da Lei Federal 10.257/2001).

Proposta de utilizar os recursos de “B” e “C” (R$ 1,87 milhões) para requalificação da Praça da Independência, contemplando ações de promoção da mobilidade ativa e do patrimônio cultural em uma só intervenção estratégica.

INFORMES

RECIFE PREFEITURA

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO

icps@recife.pe.gov.br