LEI Nº 16.116/95

EMENTA: Estabelece o Plano Setorial de uso de ocupação do solo.

O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES DECRETOU, E EU, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - A Lei de Uso e Ocupação do Solo, que normatizará a produção e organização do espaço urbano do Município do Recife, nos termos do art. 107 da Lei Orgânica do Município do Recife - LOMR e do art. 33 do Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife - PDCR, obedecerá ás diretrizes de que trata esta Lei, a qual estabelece o Plano Setorial de Uso e Ocupação do Solo - PSUOS.

Parágrafo Único - As expressões Lei de Uso e Ocupação do Solo / LUOS, Lei Orgânica do Município do Recife - LOMR, Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife - PDCR e Plano Setorial de Uso e Ocupação do Solo - PSUOS, referidas neste artigo, serão referenciadas nesta Lei, por LUOS, LOMR, PDCR e PSUOS, respectivamente.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.2º - Para avaliação e revisão do zoneamento do Município do Recife estabelecido pela Lei nº 14.511, 17 de fevereiro de 1983 e respectivas alterações, bem como para elaboração da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, são definidas as seguintes diretrizes:

I - simplificação do zoneamento, desvinculado-o dos usos e tipologias, adequando os parâmetros e requisitos urbanísticos às características geomorfológicas, paisagísticas e infra-estrutura do Município;

II - classificação dos usos, identificando aqueles que, por sua natureza, sejam geradores de interferência no tráfego ou potencialmente geradores de incômodo à vizinhança;

III - estabelecimento de padrões urbanísticos comuns nas áreas estabelecidas pelas LUOS, ressalvados determinados usos geradores de incômodos à vizinhança, para os quais serão definidos parâmetros especiais;

IV - estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais para as zonas com características paisagísticas específicas;

V - estabelecimento de requisitos urbanísticos para os usos geradores de interferência no tráfego;

VI - definição das áreas especiais de urbanização preferencial, de reurbanização, de urbanização restrita, de regularização e de implantação de programas habitacionais, de imóveis especiais de preservação histórico-cultural e de imóveis especiais de proteção de área verde;

VII - adoção dos instrumentos do solo criado e de transferência do direito de construir, nas áreas que serão determinadas na LUOS;

VIII -definição de faixas a serem reservadas, prioritariamente, para a implantação de infra-estrutura, necessária ao sistema de transportes urbanos.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art.3° - A nova Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS adotará a divisão territorial do Município constituída de Unidades Urbanas, em função de suas características geomorfológicas, considerando a delimitação física entre morros e planície, bem como a infra-estrutura existente, o solo e as paisagens natural e construída.

Parágrafo Único - Para os fins previstos no "caput" deste artigo, são definidas 33 (trinta e três) Unidades Urbanas, conforme discriminação constante do Anexo 1 desta lei.

Art.4° - O perímetro urbano do Município será dividido em:

I - Zonas de Urbanização Preferencial - ZUP;
II - Zona de Urbanização de Morros - ZUM;
III - Zona de Urbanização Restrita - ZUR;
IV - Zonas de Diretrizes Específicas - ZDE.

§1° - As Zonas de Urbanização Preferencial -ZUP compreendem áreas que possibilitam alto e médio potencial construtivo, compatível com suas condições geomorfológicas, de infra-estrutura e paisagísticas, classificando-se em:

I - Zona de Urbanização Preferencial 1 -ZUP 1 - a de alto potencial construtivo;

II - Zona de Urbanização Preferencial 2 - ZUP2 - a de médio potencial construtivo.

§2° - A Zona de Urbanização dos Morros - ZUM compreende as áreas que, pelas suas características geomorfológicas, exigem condições especiais de parcelamento, de uso e ocupação do solo de baixo potencial construtivo.

§3° - A Zona de Urbanização Restrita - ZUR compreende as áreas não infra-estruturadas e com rarefeita densidade de ocupação, cujo potencial construtivo deva ser mantido em nível bastante inferior ao das demais zonas.

§4° - As Zonas de Diretrizes Específicas - ZDE compreendem as áreas que exigem tratamento especial na definição de parâmetro reguladores de uso e ocupação do solo, classificando-se em:

I - Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), que compreendem conjuntos antigos, sítios e ruínas, cujas características arquitetônicas ou históricas requerem regulamentação especial de parâmetro construtivos e de requisitos de estacionamento.

II - Zonas Especiais de Centros - ZEC, que compreendem áreas com morfologias consolidadas, e ainda áreas de entorno de estações de metrô existente ou projetadas e estações de integração intermodal do Sistema Estrutural Integrado - SEI de Tratamento Metropolitano, que requerem regulamentação especial de parâmetro construtivo e de requisitos de estacionamento.

III - Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPA, classificadas em;

a) Zona Especial de Proteção Ambiental 1 - ZEPA-1, que abrange as áreas verdes de uso público de recreação e lazer;

b) Zona Especial de Proteção Ambiental 2 - ZEPA-2, que compreende áreas com características naturais excepcionais de matas, mangues e açudes.

IV - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, que são áreas de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou proposto pelo Poder Público, onde haja o interesse jurídico da posse da terra;

V - Zona Especial do Aeroporto - ZEA, que compreende áreas do entorno do Aeroporto dos Guararapes que requerem tratamento diferenciado quanto a sua ocupação e instalação de usos;

VI - Zona Especial de Atividades Industrial - ZEAI, que são áreas indicadas para a locação de atividades preponderantemente industriais.

Art.5º - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá e delimitará as zonas previstas no artigo anterior, considerando os seguintes aspectos:

I - áreas consolidadas antes da Lei nº 14.511/83, onde os parâmetros construtivos deverão preservar a morfologia já existentes;

II - áreas consolidadas durante a vigência da Lei nº 14.511/83, onde serão necessárias medidas para ajustar e simplificar os parâmetros urbanístico existentes;

III - áreas degradadas da periferia do centro principal, onde se pretende dinamizar, mediantes operações urbanas com leis específicas;

IV - áreas em transição com tipologias construtivas em evolução, onde se pretende inovar e flexibilizar, através de novos parâmetros urbanísticos;

V - áreas com predominância de espaços verdes, onde será fundamental a preservação das características do meio ambiente natural;

VI - programas de Urbanização a que se refere o art. 44 do PDCR;

VII - ampliação dos índices urbanísticos estabelecidos na Lei nº 14.511/83, em relação às áreas de influência do metrô;

VIII - manutenção das características paisagistas peculiares resultantes da combinação de sítios históricos, áreas edificadas e vegetação significativa em terrenos privados, sem prejuízo do incremento construtivo e populacional;

IX - regulamentação especial de parâmetros construtivos e de requisitos de estacionamento nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural e nas Zonas Especiais de Centros;

X - manutenção das áreas verdes naturais com características excepcionais de matas e de mangues;

XI - compatibilização com as diretrizes estabelecidas pela legislação estadual para a Região Metropolitana, no que couber;

XII - tratamento próprio às Zonas Especiais de Centros, principalmente àquelas localizadas em torno das estações de metrô e das estações de integração intermodal;

XIII - tratamento específico às Zonas Especiais de Interesse Social visando à regularização física e jurídica dos assentamentos habitacionais ali existentes;

XIV - tratamento específico à Zona Especial do Aeroporto, visando conter a densidade populacional e a compatibilização com a Lei Federal específica da área;

XV - tratamento específico às Zonas Especiais de Atividades Industriais, onde será incentivada a instalação dos usos não habitacionais inerentes às atividades industriais;

Parágrafo Único - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS delimitará, ainda, a área do Centro Urbano do Curado e as áreas lindeiras à BR-101 para os fins previstos no art.120 do PDCR.

CAPÍTULO III
DOS USOS E ATIVIDADES URBANAS

Art.6º - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS estabelecerá as áreas de uso misto entre residências e demais atividades, respeitados os parâmetros de ocupação do solo e os requisitos específicos para os usos geradores de interferência no tráfego e potencialmente geradores de incômodos à vizinhança.

Art.7º - Para os usos geradores de interferência no tráfego, a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá requisitos de exigência de estacionamento e disciplinamento dos acessos, considerando a classificação funcional das vias, objetivando a preservação da rede viária instalada.

Art.8º - Para os usos potencialmente geradores de incômodo à vizinhança, a Lei do Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá critérios de localização específicos, a fim de preservar a segurança, a saúde e o bem-estar da população.

Parágrafo Único - Os usos potencialmente geradores de incômodo à vizinhança serão classificados, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por natureza e níveis de incomodidade.

Art.9° - A Lei do Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá estímulos para empreendimentos vinculados aos serviços especializados, principalmente nas atividades de turismo, saúde e informática.

CAPÍTULO IV
DOS PARÂMETROS E REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art.10 - Para a fixação dos parâmetros e requisitos urbanísticos reguladores da ocupação do solo, a LUOS definirá as áreas onde serão aplicados e a operacionalidade dos instrumentos da política de produção e organização do espaço estabelecido pelo art.19 do PDCR.

Art.11 - São Parâmetros Urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - a Taxa de Solo Natural;

II - o Coeficiente de Utilização do Solo;

III - os Afastamentos das edificações em relação aos limites do terreno.

§1° - Nas Zonas de Urbanização Preferencial - ZUP, na Zona de Urbanização dos morros – ZUM e na Zona de Urbanização Restrita - ZUR, os parâmetros urbanísticos serão comuns para todas as edificações localizadas numa mesma zona, devendo ser definidos índices máximos ou mínimos aplicáveis a todos os empreendimentos.

§2° - Nas Zonas de Diretrizes Específicas, os parâmetros e suas modalidades de gestão serão adaptados à especificidade de cada zona.

Art.12 - A Taxa de Solo Natural não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da área do terreno na planície do Recife, devendo ser desestimulada a impermeabilização das áreas privadas, além deste limite mínimo.

§1° - A taxa de Solo Natural representará a área mínima do terreno que não poderá ser construída e deverá ser tratada com vegetação, permitindo-se que parte da área do terreno seja tratada com revestimentos permeáveis, desde que a área tratada com vegetação não seja inferior a 20% (vinte por cento) da área total do terreno.

§2° - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá o percentual do Solo Natural que poderá ser tratado com revestimento permeável.

§3° - Será adotado, na LUOS, estímulo á permanência das árvores existentes no terreno, através, inclusive, da concessão de ampliação do percentual do solo natural a ser tratado com revestimento permeável.

§4° - ZUP-2, terá taxa de solo natural superior á taxa de todas as demais.

Art.13 - O coeficiente de Utilização do Solo corresponde a um índice por zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, respeitados os demais parâmetros Urbanísticos.

§1° - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá, para cada zona de urbanização, um coeficiente de utilização do solo composto por um índice fixo, ao qual será acrescido um índice variável correspondente à área ocupada pelas vagas de estacionamento de veículos, segundo os critérios que vierem a ser estabelecidos na LOUS.

§2° - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá coeficientes de utilização do solo diferenciados para as Zonas de Urbanização Preferencial 1 e 2, segundo a classificação estabelecida no §1° do art. 4° desta Lei.

Art.14 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS definirá uma fórmula para o afastamento das edificações aplicável a todos os usos, na qual serão computados todos os pavimentos construídos, visando a:

I - garantir condições de ventilação e insolação das edificações e dos logradouros consolidados em Leis anteriores;

II - dar tratamento equitativo a todos os tipos de edificação, com base no número real de pavimentos;

III - flexibilizar a composição arquitetônica das edificações, através da aplicação da fórmula, permitindo afastamentos diferenciados para cada pavimento;

IV - incentivar as construções de pequeno porte, através da redução dos afastamentos em terrenos de dimensão reduzida.

Parágrafo Único - A LUOS definirá, ainda, afastamentos especiais para determinados usos potencialmente geradores de incômodo à vizinhança.

Art. 15 - São requisitos urbanísticos:

I - as exigências de estacionamento e acessos;

II - as exigências de instalações especiais para usos potencialmente geradores de incômodo à vizinhança;

III - as condições de infra-estrutura.

Parágrafo Único - A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) definirá os requisitos urbanísticos de que trata este artigo.

CAPÍTULO V
DAS ÁREAS E IMÓVEIS ESPECIAIS

Art. 16 - Para efeito do disposto na LOMR e no PDCR, são consideradas áreas especiais:

I - Áreas Temporárias de Reurbanização a serem criadas por leis próprias, nas quais serão estabelecidas normas de uso e ocupação do solo específicas;

II - Áreas de Regularização são as Zonas Especiais de Interesse Social que serão objeto de regulamentação específica na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - Áreas de Programas Habitacionais são aquelas em que o Município deve implantar ações de urbanização, construção de residências e de equipamentos públicos que atendam, preferencialmente, à população a ser relocada por estar assentada em áreas de risco, leitos de canais, córregos, bem como em áreas públicas;

IV - Áreas de Urbanização Restrita que correspondem à Zona de Urbanização Restrita, prevista no artigo 4º desta Lei;

V - As Áreas Especiais de Urbanização Preferencial que correspondem às Zonas de Urbanização Preferencial, previstas no artigo 4º desta Lei.

§1º - As Áreas Temporárias de Reurbanização, previstas neste artigo, serão vinculadas aos Programas de Urbanização a que se refere o artigo 44 do PDCR, sujeitas a projetos urbanísticos, na forma prevista do parágrafo único do artigo 45 do PDCR.

§2º - Nas Áreas Temporárias de Reurbanização, cujos atributos ambientais sejam propícios às atividades turísticas e de lazer, o Poder Executivo poderá instituir incentivos estimulando o desenvolvimento da hotelaria, empreendimentos e serviços de apoio turístico, na forma prevista no artigo 117 do PDCR.

§3º - As populações assentadas nas Zonas Especiais de Interesse Social, que se enquadrarem nas condições do inciso III deste artigo, somente serão relocadas com observância dos requisitos que vierem a ser estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§4º - Nas Áreas de Programas Habitacionais, previstas no inciso III deste artigo, o Poder Executivo poderá, ainda, implementar e incentivar ações de urbanização e construção de moradias populares para a população de baixa renda, mediante articulação com outros agentes institucionais, públicos e privados, e com organizações não-governamentais e organismos internacionais, sem prejuízo da atuação da iniciativa privada, na forma indicada no PDCR.

Art. 17 - Na Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão definidos imóveis isolados, situados em qualquer zona, e cujas edificações constituam exemplares de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e cultural do Município.

Parágrafo Único - Nos imóveis a que se refere o "caput" deste artigo, as autorizações de transferência do direito de construir, previstas nos artigos 24 e 25 do PDCR, obedecerão aos critérios que serão estabelecidos na LUOS, ficando estipulado que aquelas autorizações serão negociadas a título gratuito, oneroso, total ou parcial, permitindo o incremento construtivo.

Art. 18 - Na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, serão definidos imóveis que, isolados e em conjunto, possuam área verde contínua e significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da área urbana do Município.

Parágrafo Único - Nos imóveis a que se refere o "caput" deste artigo, deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) da área verde existente e as autorizações de transferência do direito de construir, previstos nos artigos 24 e 25 do PDCR, obedecerão aos critérios que serão estabelecidos na LUOS, ficando estipulado que aquelas autorizações serão negociadas a título gratuito, oneroso, total ou parcial, permitindo o incremento construtivo.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.19 - A nova Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS estabelecerá novo sistema de gestão sobre o controle do uso e ocupação do solo, inclusive com a participação paritária do poder público e da sociedade civil, ressalvada a responsabilidade direta do Executivo Municipal pela gestão urbana, nas condições estabelecidas no PDCR.

§1° - Dentro do sistema de gestão de que trata este artigo, a LUOS instituirá e disporá sobre a composição e as atribuições da Comissão de Controle Urbanístico - CCU que substituirá a Comissão Especial de Acompanhamento do Plano de Ocupação e Uso do Solo - CEAP e a Comissão de Obras e Posturas - CECOP.

§2° - Os órgãos estaduais de controle ambiental e do uso e ocupação do espaço urbano metropolitano participarão do sistema de gestão a que se refere o "caput" deste artigo.

Art.20 - Os parâmetros e requisitos urbanísticos previstos nos artigos 11 e 15 desta Lei e regulados na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS terão sua aplicabilidade condicionada à caracterização legal do seu descumprimento como ilícito administrativo e à imputação da penalidade respectiva.

Art. 21 -Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art.22 - Revogam-se as disposições em contrário.

Recife, 22 de novembro de 1995

SILVIO PESSOA
PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE
(Em exercício)

PROJETO DE LEI DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO

ANEXO 1
UNIDADES URBANAS POR BAIRROS COMPONENTES*

UNIDADE URBANA	BAIRROS
01	Recife / Santo Antônio
02	Santo Amaro
03	Boa Vista / Coelhos / Ilha do Leite / Paissandu / Soledade
04	Cabanga / Ilha Joana Bezerra / São José
05	Brasília Teimosa
06	Boa Viagem / Pina
07	Imbiribeira / Ipsep
08	Ibura / Jordão
09	Cohab
10	Afogados / Mangueira / Mustardinha
11	Estância / Jiquiá
12	Areias / Caçote / Jardim São Paulo
13	Barro / Tejipió
14	Coqueiral / Totó / Sancho
15	Curado
16	Bongi / San Martin / Torrões
17	Madalena / Prado / Torre / Ilha do Retiro / Zumbi
18	Cordeiro / Engenho do Meio / Iputinga
19	Cidade Universitária / Várzea
20	Aflitos / Derby / Espinheiro / Graças / Jaqueira
21	Casa Forte / Poço / Monteiro
22	Encruzilhada / Rosarinho / Torreão
23	Ponto de Parada / Campo Grande / Hipódromo / Arruda / Campina do Barreto / Peixinhos
24	Alto do Mandu / Casa Amarela / Tamarineira
25	Apipucos / Dois Irmãos / Sítio dos Pintos / Caxangá
26	Cajueiro / Porto da Madeira
27	Água Fria / Fundão / Alto Santa Teresinha / Bomba do Hemetério
28	Mangabeira / Morro da Conceição / Alto José Bonifácio / Alto José do Pinho
29	Beberibe / Linha do Tiro
30	Brejo da Guabiraba / Brejo de Beberibe / Córrego do Genipapo / Nova Descoberta / Macaxeira / Vasco da Gama
31	Dois Unidos / Passarinho
32	Guabiraba / Pau Ferro
33	Parnamirim / Santana

* A delimitação dos bairros acima indicada obedece à especificação contida no Decreto 14.452, de 26.10.88