



Publicada no DOM de 13/01/2015

LEI Nº 18.111 /2015

DEFINE LIMITES E MECANISMOS DE COMPENSAÇÃO PARA OS SETORES DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL 2 - SSA 2, NO ENTORNO DAS UNIDADES DE EQUILÍBRIO AMBIENTAL - UEA, REFERENTES ÀS PRAÇAS E PARQUES DA CIDADE.

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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os Setores de Sustentabilidade Ambiental 2 - SSA 2 assinalados na Lei nº. 17.511/08 - Plano Diretor, situados no entorno das Unidades de Equilíbrio Ambiental - UEA, referentes a praças e parques, encontram-se delimitados no Anexo 1 desta Lei.

Art. 2º A delimitação dos setores de que trata o Art.1º se define em função da área e do raio de influência de cada praça ou parque.

§ 1º Quando a linha-limite que delimita o Setor de Sustentabilidade Ambiental 2, incidir parcialmente sobre um imóvel, o mesmo será considerado totalmente inserido no SSA 2.

§ 2º No caso de remembramento que envolva imóveis inseridos no Setor de Sustentabilidade Ambiental 2, com outros imóveis situados fora do SSA2, o lote resultante será considerado pertencente ao SSA 2.

§ 3º. No caso de desmembramento de imóvel inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 - SSA 2, os imóveis resultantes deverão apresentar faixa de amenização ambiental do lote original, conforme definido nesta lei."

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 3º São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo nos SSA 2, independente da zona onde se localizam:

I - Coeficiente de Utilização - μ ;

II - Taxa de Ocupação - T_o ;

III - Taxa de Solo Natural - TSN;

IV - Afastamentos das divisas do terreno - Af;

V - Faixa de Amenização Ambiental - FAA.

Art. 4º Os imóveis situados nos Setores de Sustentabilidade Ambiental 2 - SSA 2, inseridos nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural - ZEPH, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e nas Zonas Especiais de Dinamização Econômica - ZEDE, deverão ser submetidos à análise especial, pelo órgão competente.

Seção II

Do Coeficiente de Utilização

Art. 5º O Coeficiente de Utilização (μ), para os SSA 2, corresponde a um índice definido no quadro do art. 11 desta Lei que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos, o potencial construtivo do terreno.

§ 1º O coeficiente de utilização máximo permitido deverá ser o estabelecido no art. 143, da Lei nº 17.511/2008 para o SSA 2 ($\mu = 2,0$), não podendo ser superior ao da Zona onde o SSA 2 está inserido, conforme o art. 143, da referida Lei, para os casos nos quais o coeficiente nela estabelecido é inferior a 2,0.

§ 2º A diferença entre o coeficiente máximo do SSA 2 e o coeficiente máximo da zona em que está inserido poderá ser objeto de transferência do direito de construir, limitado o coeficiente de exportação a 1, conforme art. 143, do Plano Diretor.

§ 3º A transferência do direito de construir deve ser solicitada em processo próprio, e, como condição obrigatória a sua utilização, sempre formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, no imóvel que cede o potencial construtivo e no que o recebe, fazendo constar, se parcial, o potencial remanescente.

§ 4º O cálculo da área de construção, decorrente da aplicação do coeficiente de utilização para o SSA 2 situado na ZAC de Ocupação Controlada II, deverá:

I - considerar apenas a área total privativa de acordo com as normas da ABNT;

II - atender ao limite da área total de construção, que não poderá ser superior ao coeficiente máximo do Setor de Reestruturação Urbana em que o imóvel está inserido, segundo a Lei 16.719/01; e,

III - respeitar o gabarito determinado para os setores componentes da Área de Reestruturação Urbana da ZAC de Ocupação Controlada.

§ 5º O cálculo da área de construção, decorrente da aplicação do coeficiente de utilização para o SSA 2 situado nas demais zonas, deverá obedecer às determinações constantes na Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor.

Seção III

Da Taxa de Ocupação

Art. 6º A Taxa de Ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação ou edificações sobre o Plano Horizontal e a área do lote ou terreno e, nos Setores de Sustentabilidade Ambiental 2, devem seguir os seguintes critérios:

I - a Taxa de Ocupação se aplica a qualquer tipo de edificação e poderá ser diferenciada entre os quatro (04) primeiros pavimentos, e os demais pavimentos que compõem a lâmina, parte superior da edificação, conforme figura 2 do Anexo 2;

II - o valor máximo da Taxa de Ocupação, para os quatro (04) primeiros pavimentos, é de 60% (sessenta por cento), exceto subsolo e semienterrado, desde que se respeite a taxa de solo natural.

III - a Taxa de Ocupação definida nos incisos I e II para os imóveis inseridos na Área de Reestruturação Urbana da ZAC de Ocupação Controlada II deverá ser adotada para os 03 (três) primeiros pavimentos;

IV - o valor máximo da Taxa de Ocupação para a lâmina, parte superior da edificação, é de 35% (trinta e cinco por cento).

Seção IV

Da Taxa de Solo Natural

Art. 7º A Taxa de Solo Natural - TSN é o percentual da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, e deverá obedecer, nos SSA 2, ao determinado para a zona em que o imóvel esteja localizado segundo a Lei nº 17.511/2008, que se sobrepõe ao SSA 2, bem como ao seguinte:

I - deve haver, além do percentual relativo à TSN, o plantio ou a preservação de árvores, equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, na proporção de 10,00m² (dez metros quadrados) por árvore;

II - no caso do plantio de árvores, as mudas deverão ter, no mínimo, 2,00m (dois metros) de altura e obedecer às orientações do Manual de Arborização Urbana do Município.

III - no caso de comprovada a indisponibilidade de espaço físico no terreno para o plantio total de árvores, exigido no inciso I deste artigo, o órgão gestor ambiental municipal deverá indicar o local dando prioridade ao seu entorno.

IV - para aprovação de projeto deverá ser apresentada Planta de Vegetação da situação existente quando da preservação de árvores.

Seção V

Dos Afastamentos

Art. 8º Os afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos, e são definidos, nos Setores de Sustentabilidade Ambiental 2, em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos no quadro do artigo 11 e nas legislações vigentes, e ao seguinte:

I - o afastamento frontal, para o pavimento de subsolo ou semienterrado, deverá ser de 3,00m, no mínimo, prevalecendo os casos mais restritivos definidos em leis específicas.

II - os afastamentos, para as edificações de até 02 (dois) pavimentos, acima da cota de piso fornecida pelo órgão competente, deverão obedecer à legislação vigente, respeitados os casos previstos em legislação específica.

III - os afastamentos para as edificações acima de 02 (dois) pavimentos, acima da cota de piso fornecida pelo órgão competente, inclusive nos imóveis localizados na ZAC de Ocupação Controlada II, deverão ser obtidos através das fórmulas definidas na legislação vigente, obedecido o que segue:

a) os afastamentos lateral e de fundos mínimos deverão obedecer aos afastamentos iniciais definidos na Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor, para os 02 (dois) primeiros pavimentos;

b) excetuam-se do disposto na alínea anterior, as rampas de acesso de veículos aos pavimentos: térreo e o imediatamente acima, que poderão estar coladas nas divisas laterais ou de fundos, desde que estejam descobertas e obedeçam à altura máxima da edificação colada na divisa conforme legislação vigente.

Art. 9º O fechamento da divisa frontal, quando existir, deverá, no mínimo, estar recuado 2,00m para garantir a Faixa de Amenização Ambiental, conforme artigo 10, e garantir 70%

de sua superfície vazada ou transparente, a fim de permitir a integração visual com o logradouro público, conforme Figura 3 e 4 do Anexo 2, com observância, ainda, dos seguintes critérios:

- I - o fechamento divisório entre lotes deverá ser construído a partir do recuo de que trata o caput, dando continuidade à Faixa de Amenização Ambiental;
- II - a altura dos fechamentos divisórios deverá atender o que dispõe a legislação vigente.

Parágrafo único. Para as edificações com até dois pavimentos, desconsiderados os pavimentos de subsolo e semienterrado, fica dispensado o recuo do fechamento da divisa frontal, devendo, nesses casos, o fechamento da divisa frontal apresentar 100% de sua superfície vazada ou transparente a fim de garantir a integração visual com o logradouro público, excetuadas as edificações com afastamentos nulos.

Seção VI

Da Faixa de Amenização Ambiental

Art. 10. Na área resultante do afastamento frontal dos lotes defrontantes à praça e nos lotes situados nos logradouros que dão acesso à praça, deverá ser reservada uma Faixa de Amenização Ambiental de 2,00m, para a divisa frontal, que deverá ser tratada com vegetação e com o plantio de árvores de médio porte, obedecendo ao disposto no Manual de Arborização Urbana do Município, conforme figuras 3 e 4 do Anexo 2, e ao seguinte:

I - a Faixa de Amenização Ambiental, de que trata o caput, deverá ter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua superfície tratada com vegetação, podendo ser computada para a área de ajardinamento localizada no afastamento frontal, conforme definido na Lei 17.511/2008, onde a mesma é exigida;

II - para o caso de lotes com mais de uma testada a área definida no item anterior deverá ser calculada por face do lote defrontante à praça ou em logradouros que dão acesso à praça;

III - será proibida na área da Faixa de Amenização Ambiental a localização de quaisquer construções, a exemplo dos compartimentos de lixo, gás e guarita;

IV - será admitida mureta de alinhamento e mureta divisória entre lotes, na Faixa de Amenização Ambiental, com altura máxima de 0,15m (quinze centímetros);

V - será permitida a redução de até 50% (cinquenta por cento) na largura da Faixa de Amenização Ambiental, definida no "caput" deste artigo, para os imóveis onde é permitida a redução de afastamentos, conforme legislação vigente.

§ 1º A faixa de amenização ambiental só será exigida para edificações com mais de dois pavimentos, desconsiderados os pavimentos de subsolo e semienterrado.

§ 2º O plantio de árvores previsto no caput poderá ser computado no percentual relativo ao plantio ou preservação de árvores referido no art. 7º, II.

§ 3º A localização das árvores na Faixa de Amenização Ambiental poderá sofrer alterações, na ocasião da emissão do Licenciamento Ambiental, obedecido o disposto no Manual de Arborização Urbana do Recife.

Seção VII

Quadro dos Índices Urbanísticos

Art. 11. Os índices a serem adotados nos imóveis inseridos nos Setores de Sustentabilidade Ambiental 2 - SSA2 deverão obedecer ao disposto nesta Lei e ao quadro abaixo:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		REQUISITOS ESPECIAIS
1. COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO (μ)	2,0	
2. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	para os 4 primeiros pav.= 60% para os demais pav. = 35%	
3. TAXA DE SOLO NATURAL MÍNIMA	zona em que se localiza o SSA 2	(a) (b) (c)
4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS: FRONTAL, LATERAL E FUNDOS	fórmula da zona em que se localiza o SSA 2	(d) (e) (f) (g)
5. FAIXA DE AMENIZAÇÃO AMBIENTAL	2,00m	(h)

REQUISITOS ESPECIAIS:

(a) A Taxa de Solo Natural deverá ser a da zona em que se localiza o SSA 2, segundo a Lei nº 17.511/2008.

(b) Será exigido o plantio ou a preservação de árvores equivalente a 5% (cinco por cento) da área do terreno, na proporção de 10,00m² (dez metros quadrados) por árvore.

(c) Poderá haver supressão da vegetação de porte existente, desde que tenha autorização do órgão gestor ambiental municipal.

(d) O Afastamento frontal deverá ser de 3,00m, no mínimo, para o pavimento de subsolo ou semienterrado.

(e) O Afastamento frontal para o térreo e o 1º pavimento deverá obedecer à legislação vigente, respeitados os casos previstos em legislação específica.

(f) Os afastamentos para as edificações acima de 02 pavimentos deverão ser obtidos através das fórmulas definidas na legislação vigente.

(g) Os afastamentos lateral e de fundos mínimos deverão obedecer aos afastamentos iniciais definidos na legislação vigente, inclusive nos imóveis localizados na ZAC de Ocupação Controlada II.

(h) A Faixa de Amenização Ambiental deverá ser de 2,00m (dois metros), tratada com vegetação, conforme disposto no Art. 10 desta lei.

CAPÍTULO III

DA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Art. 12. A supressão de árvores, arbustos ou palmeiras dependerá de prévia Autorização Ambiental emitida pelo órgão municipal de gestão ambiental, de acordo com a legislação pertinente.

§ 1º A Autorização Ambiental referida neste artigo será condicionada à substituição da vegetação numa proporção definida pelo órgão gestor ambiental municipal, a ser executada no mesmo terreno onde é pretendida a supressão.

§ 2º Os pareceres técnicos, emitidos pelo órgão gestor ambiental, serão baseados na imagem de satélite Quickbird/2002/Prefeitura do Recife, de 12 de agosto de 2002.

Art. 13. No caso de supressão de vegetação existente sem a devida autorização, o proprietário estará obrigado ao replantio de, no mínimo, o dobro das árvores, arbustos ou

palmeiras suprimidas, a ser executado no mesmo terreno, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na lei vigente.

Parágrafo único. No caso de comprovada a indisponibilidade de espaço físico no mesmo terreno para o replantio, o órgão gestor ambiental municipal indicará local, dando prioridade ao entorno.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 14. Os imóveis que comprovarem sua existência antes da vigência da Lei nº 17.511/2008 poderão requerer sua legalização sem a obrigatoriedade do atendimento aos requisitos definidos nesta lei.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo, os casos de legalização com reforma da edificação, os quais deverão ser submetidos à análise especial do órgão competente da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, ou outra que lhe venha substituir com igual finalidade.

Art. 15. Nos casos de reforma de imóveis já existentes, em que forem necessárias intervenções físicas na área do afastamento frontal regulamentar, onde a Faixa de Amenização Ambiental é exigida, o fechamento da divisa frontal deverá ser recuado para cumprimento da referida faixa, conforme artigo 10.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput deste artigo, os casos referentes às edificações existentes, que apresentam ocupações regularizadas coladas na divisa frontal ou ocupando parcialmente o afastamento frontal, os quais deverão ser submetidos à análise especial da Comissão de Controle Urbanístico - CCU para cumprimento do disposto nesta lei, no que couber.

Art. 16. Nos casos de reforma com ou sem mudança de uso ou atividade, será permitida, em outro lote, a complementação das vagas de estacionamento exigidas, desde que dentro de um raio máximo de 300,00m (trezentos metros) de distância do mesmo, mediante comprovação formal da disponibilidade efetiva das vagas complementares em favor do requerente.

Art. 17. Os projetos de reforma com ou sem mudança de uso ou atividade que, comprovadamente, não ofereçam condições de atendimento às disposições desta Lei, deverão ser objeto de análise especial pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU, para verificação da possibilidade do estabelecimento de medidas de compensação à sustentabilidade do entorno.

Art. 18. Os casos de reforma, com ou sem mudança de uso ou atividade, em edificações com até dois pavimentos, situação em que a ocupação não compromete a sustentabilidade ambiental, estão dispensados de executar medidas compensatórias.

Art. 19. O Poder Executivo poderá instituir e delimitar, mediante Decreto, novas áreas como Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 - SSA 2, desde que obedecidos os seguintes critérios:

- I - a praça deverá constar no Cadastro de Praças e Parques do Município do Recife;
- II - a praça cadastrada deverá apresentar área superior a 600,00m²;
- III - o limite do SSA2 poderá se estender até o limite das quadras defrontantes ou lindeiras as Praças e Parques cadastrados, devendo:
 - a) respeitar o raio de influência, definido em ordem inversamente proporcional à área da praça ou parque, da forma que segue:
 1. raio de 100(cem) metros para praças ou parques com área maior que 600,00m² e menor que 2.500,00m²; e

2. raio de cinquenta (cinquenta) metros para praça com área igual ou superior a 2.500m².
b) o raio de influência servirá como diretriz para definição do limite do SSA2 podendo ser recuado ou estendido para:
1. barreira física natural (rio, canal, etc.);
 2. eixo de vias com canteiro central;
 3. rua mais próxima;
 4. divisa do lote onde incida a linha imaginária do prolongamento de via que intercepte a quadra onde o mesmo se localiza.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Recife, 12 de janeiro de 2015

GERALDO JULIO DE MELLO FILHO - Prefeito do Recife

Projeto de Lei nº 50/2014 de autoria do Chefe do Poder Executivo - Publicada no D.O do dia 13/01/15 - edição 5

ANEXO 2 - Ilustrações

FIGURA 1

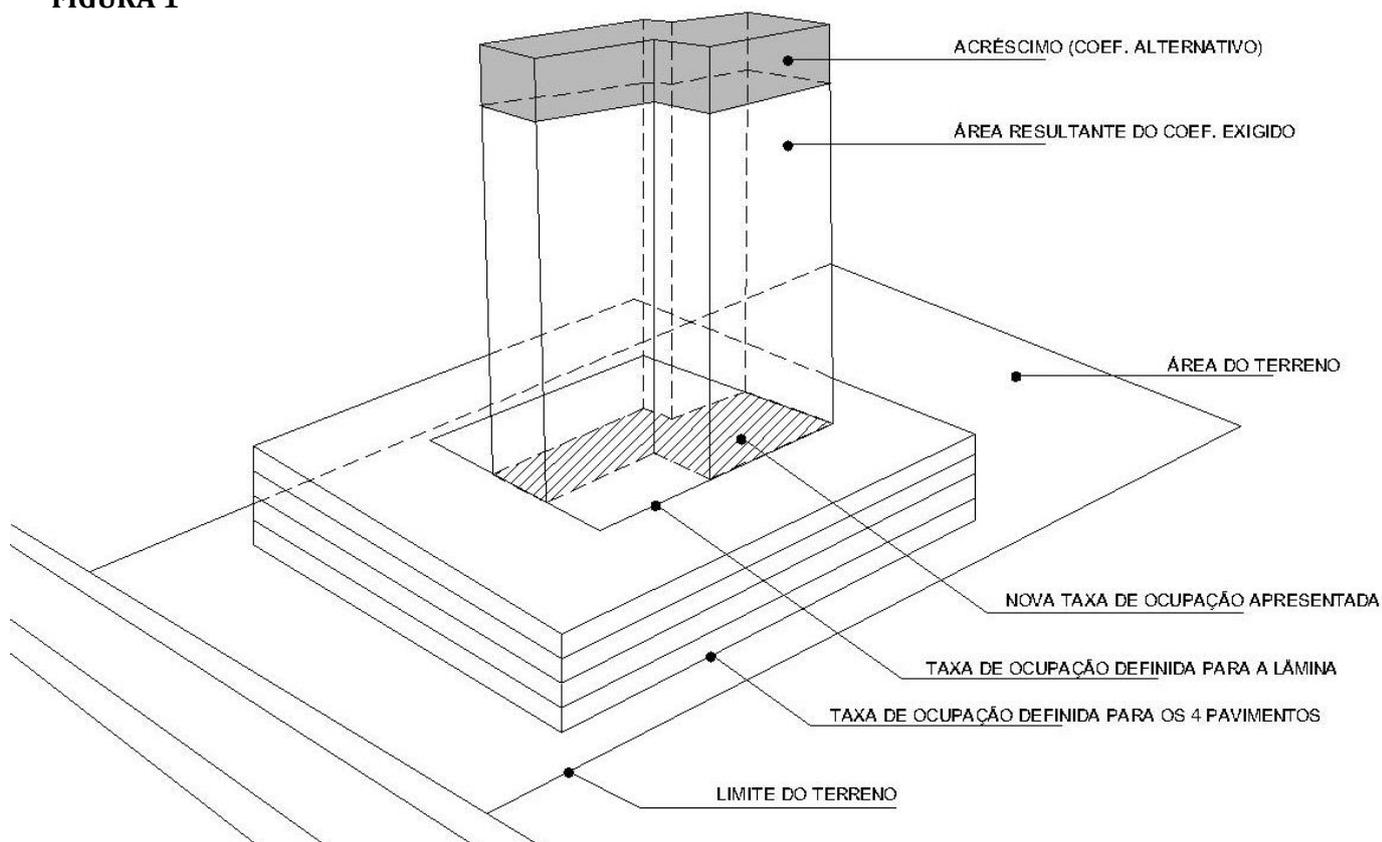


FIGURA 2

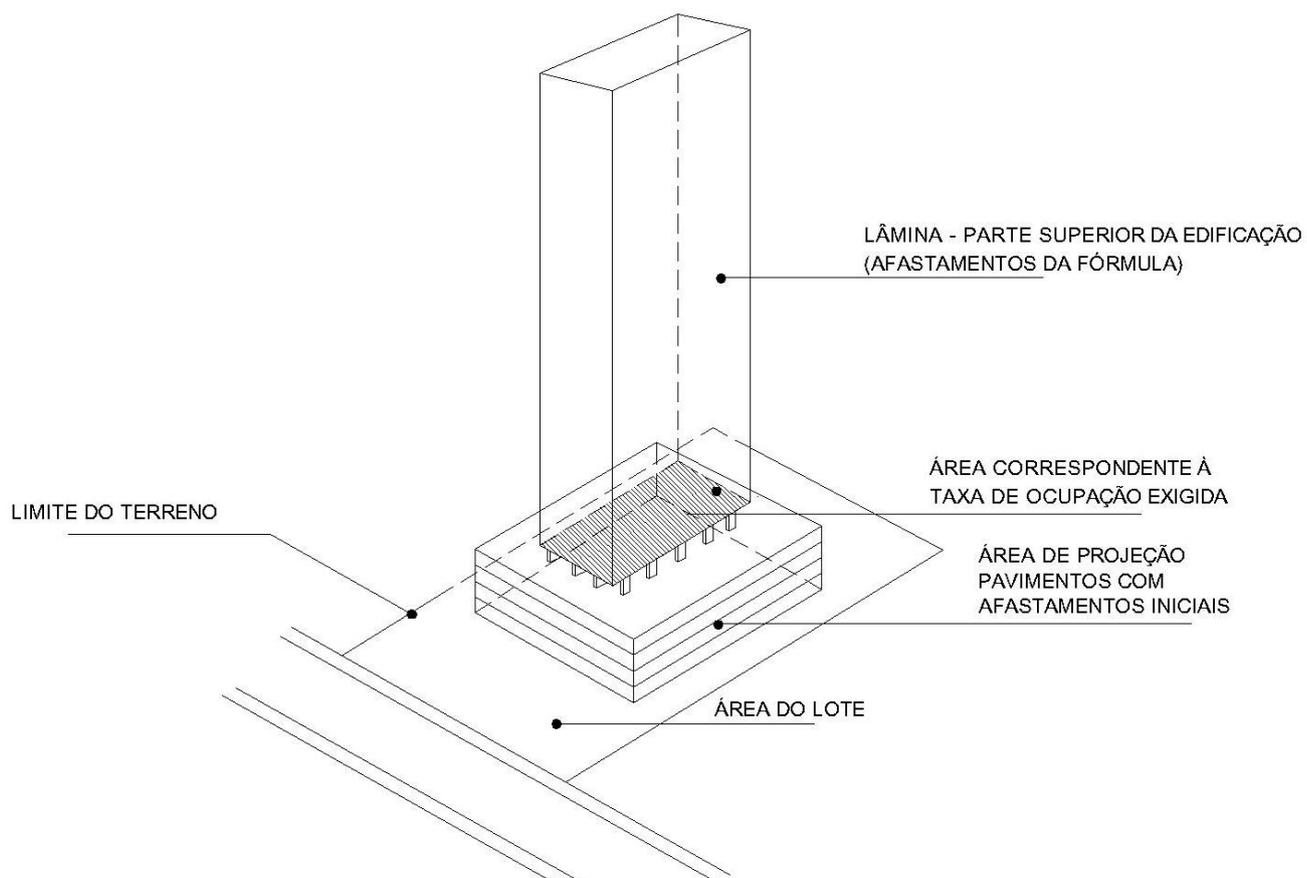


FIGURA 3

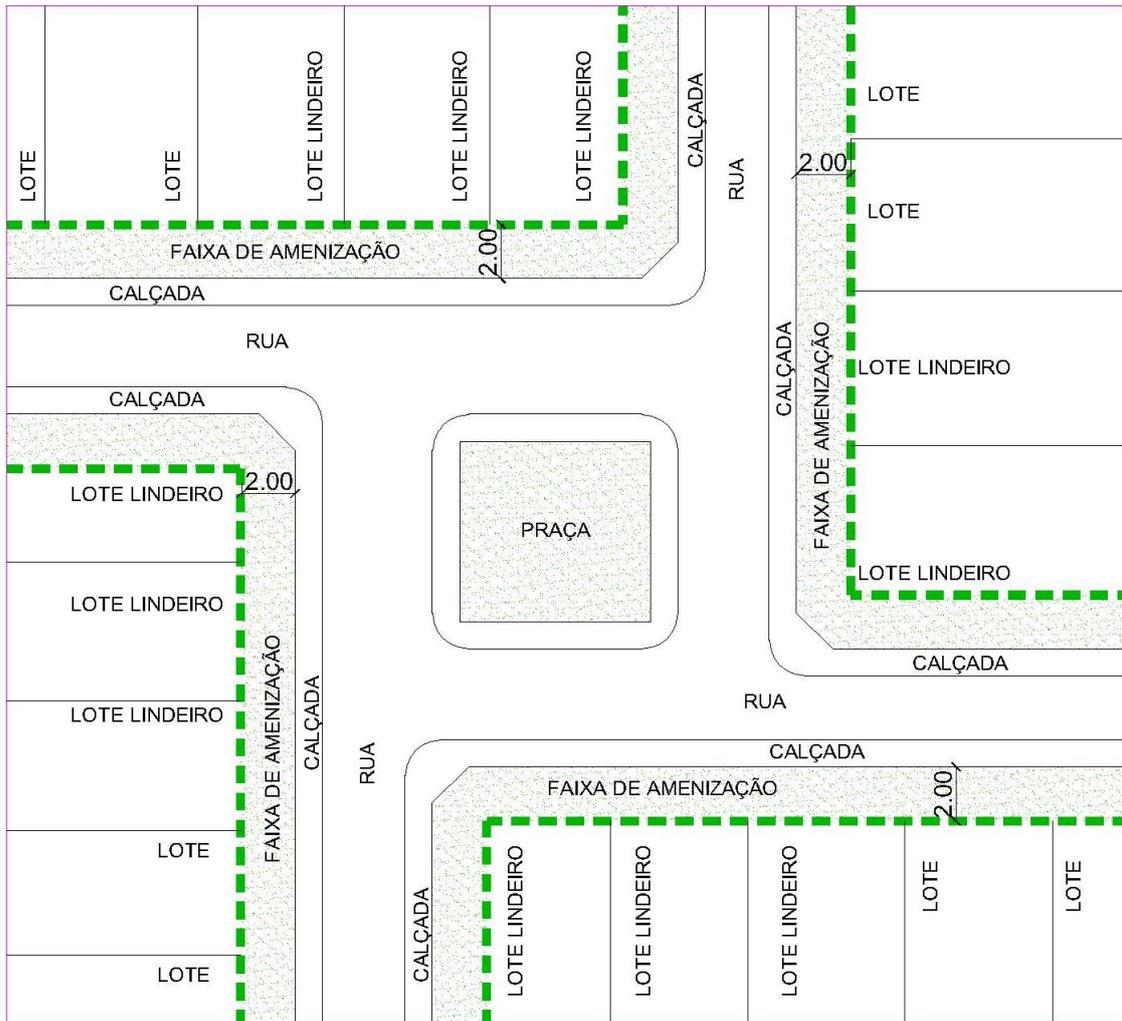
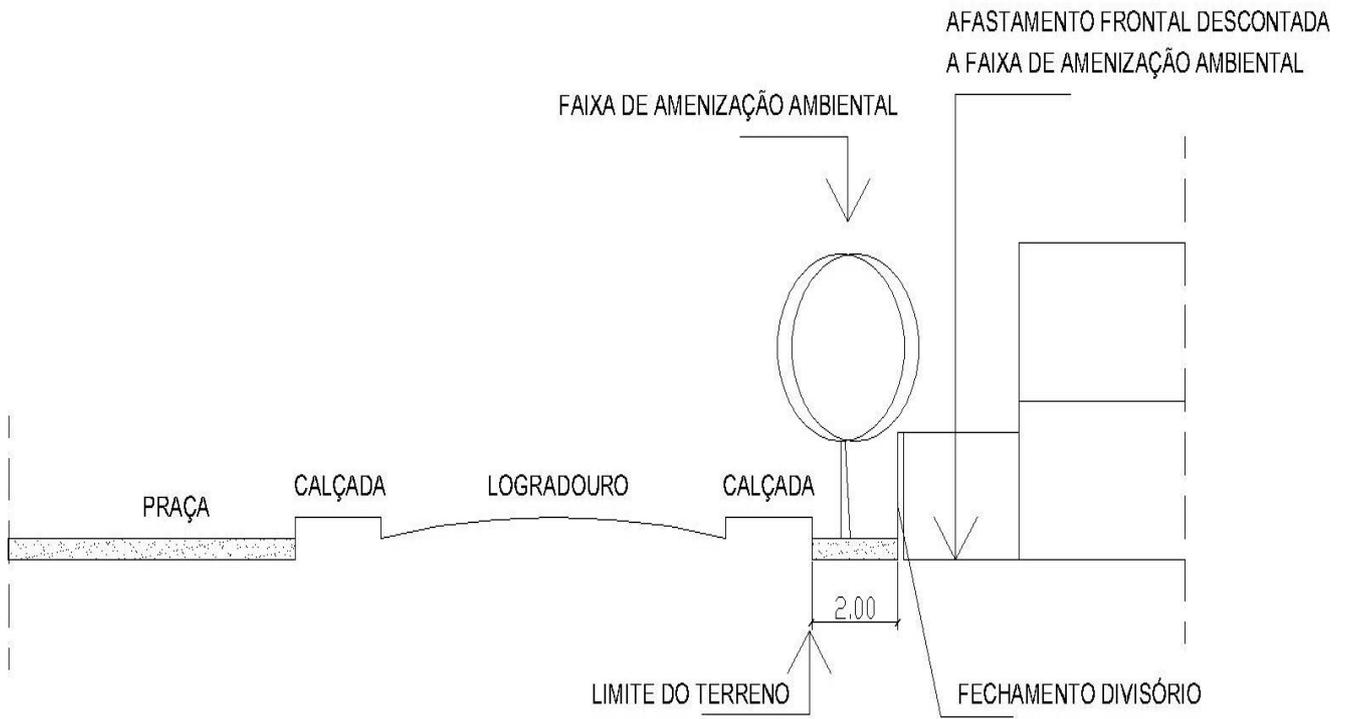
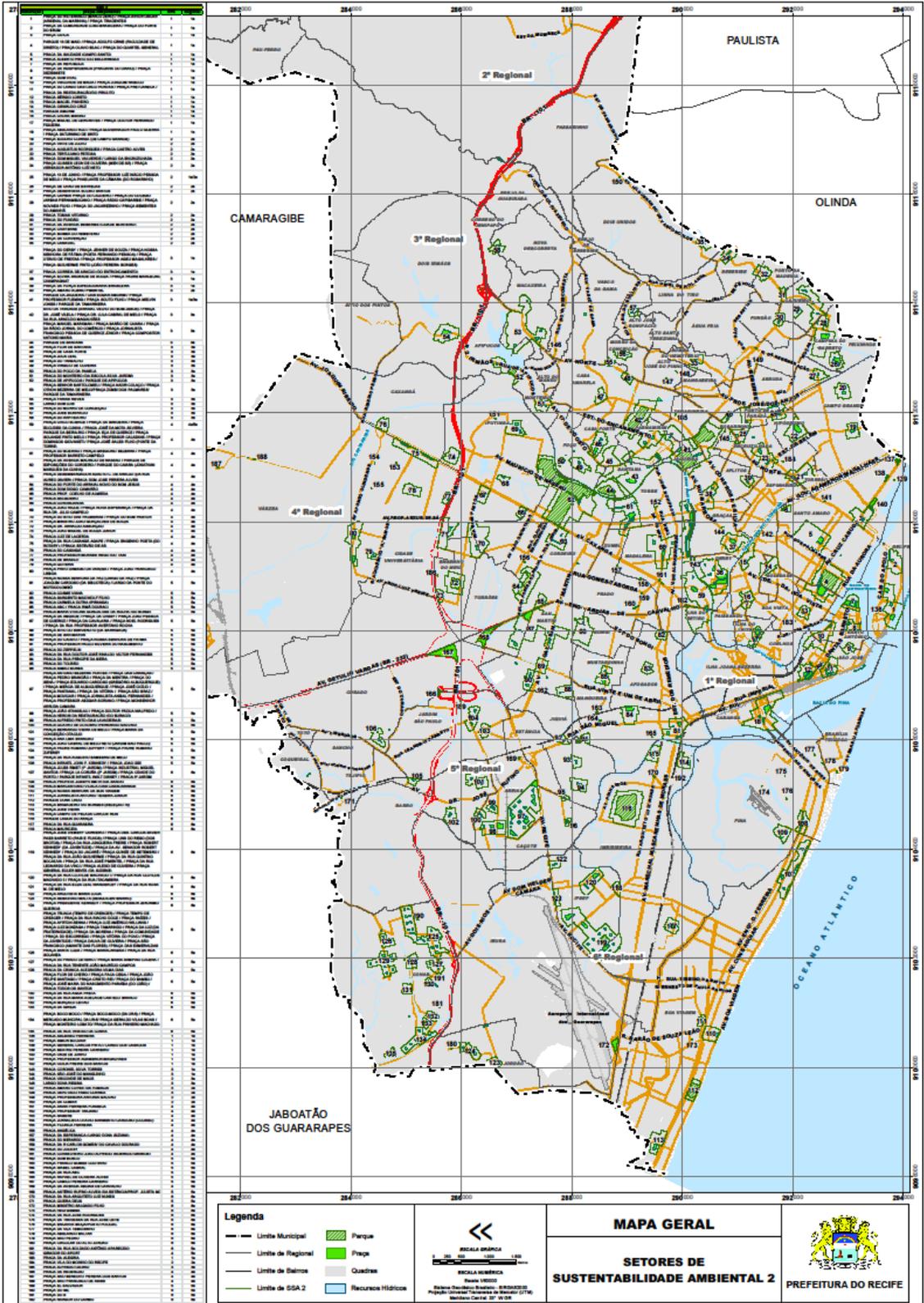


FIGURA 4





Identificador	Descrição
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...