

ANEXO V - PARÂMETROS URBANÍSTICOS E REQUISITOS ESPECIAIS PARA ZEPH
(Arts. 21, 22, 23, 113, 120, 122, 125)

Item	ZEPH	Categoria	Setorização	Parâmetros Básicos								Requisitos Especiais	TSN / 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	acima de 8 pavs	Até 8 pavs	acima de 8 pavs								
I	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, AA	ZDS Capibaribe Setor B	
			SPA-2	ZDS Capibaribe Setor B	26 / 8 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, AA	ZDS Capibaribe Setor B	
II	ZEPH Apipucos	Conjunto	SPS	Análise especial	A, M, O	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	
III	ZEPH Benfica	Conjunto	SPS	Análise especial	A, I, J, 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	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, I, Q, AA	ZDS Capibaribe Setor A	
IV	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, AA	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	
V	ZEPH Poço da Panela	Conjunto	SPS-1	Análise especial								A, I, J, M, O	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, AA	ZDS Capibaribe Setor A	
VI	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, AA	ZDS Capibaribe Setor A	
			SPS	Análise especial								A, J, L, N	Análise especial	
VII	ZEPH Várzea	Conjunto	SPA	ZDS Capibaribe Setor A	7 / 2 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E	ZDS Capibaribe Setor A	
			SPS-1	Análise especial								A, I, L, N, P	Análise especial	
			SPS-2	Análise especial								A, L	Análise especial	
			SPA-1	ZDS Centro	-	-	-	-	-	-	-	E, Z	ZDS Centro	
VIII	ZEPH Boa Vista	Conjunto	SPA-2	ZDS Centro	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	E, H, AA	ZDS Centro	
			SPA-3	ZDS Centro	-	-	-	-	-	-	-	K, Q, Z	ZDS Centro	
			SPS	Análise especial								A, G, I, L, N	Análise especial	
			SPS-1	Análise especial								A, I, L, N, O, P	Análise especial	
IX	ZEPH Bairro do Recife	Conjunto	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, AA	Análise especial	
			SPS	Análise especial								B, J, L	Análise especial	
X	ZEPH Santo Antônio e São José	Conjunto	SPA	ZDS Centro	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Q, T, AA	UCN Matas do Curado	
XI	ZEPH Casas Puristas	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, I, L, T	Análise especial	
XII	ZEPH Capela dos Afritos	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								B, J, L	Análise especial	
XIII	ZEPH Casa de Ferro	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, I, L, T	Análise especial	
			SPA	UCN Matas do Curado	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	I, Q, T, AA	UCN Matas do Curado	
XIV	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, AA	ZDS Capibaribe Setor A	
XV	ZEPH Escola Rural Alberto Torres	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, L, O, T	Análise especial	
			SPA	ZDS Tejipló	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	T, AA	ZDS Tejipló Setor A	
XVI	ZEPH Faculdade de Direito	Conjunto	SPS	Análise especial								A, J, N, O	Análise especial	
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, K, Q, AA	ZDS Centro	
XVII	ZEPH Hospital Pedro II	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L, O	Análise especial	
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, Q, AA	ZDS Centro	
XVIII	ZEPH Hospital de Santo Amaro	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L, O	Análise especial	
			SPA-1	Requisito especial								X	ZDS Centro	
			SPA-2	Análise especial								Y	Análise especial	
XIX	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	E, H, U	ZDS Centro	
XX	ZEPH Igreja de Nossa Senhora de Boa Viagem	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, L, I, N	Análise especial	
XXI	ZEPH Igreja de Nossa Senhora da Conceição - João de Barros	Edifício Isolado	SPS	Análise especial								C, J, L	Análise especial	
XXII	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	

XXIII	ZEPH Casa Amarela	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, P	Análise especial	
XXIV	ZEPH Soledade	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, O	Análise especial	
			SPA	ZDS Centro	26 / 8 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, Q, AA	ZDS Centro
XXV	ZEPH Derby	Conjunto	SPS	Análise especial							A, I, L, N, O	Análise especial	
			SPA	ZDS Capibaribe Setor A	26 / 8 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	F, J, Q, AA	ZDS Capibaribe Setor A
XXVI	ZEPH Sobrado da Madalena	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, O, N	Análise especial	
			SPA	ZDS Capibaribe Setor B	13 / 4 pav	5	N/A	3	N/A	100 - TSN	N/A	H, Q, AA	ZDS Capibaribe Setor B
XXVII	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
XXVIII	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
XXIX	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, AA	ZDS Beberibe
XXX	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, AA	ZDS Tejipió
XXXI	ZEPH Monteiro	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, N, O	Análise especial	
XXXII	ZEPH Graças	Conjunto	SPS	Análise especial							A, J, L	Análise especial	
XXXIII	ZEPH Dois Irmãos	Sítio Arqueológico/Paisagístico	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, AA	UCN Dois Irmãos
XXXIV	ZEPH Hospital da Tamarineira	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, N, O, T	Análise especial	
XXXV	ZEPH Vila dos Comerciantes	Conjunto	SPS	Análise especial							B, J, K, O	Análise especial	
XXXVI	ZEPH Parque do Jiquiá	Sítio Arqueológico/Paisagístico	SPS	Análise especial							N, T	Análise especial	
XXXVII	ZEPH Capitão Lima	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, N	Análise especial	
XXXVIII	ZEPH Largo da Paz	Conjunto	SPS	Análise especial							L, N	Análise especial	
XXXIX	ZEPH Encruzilhada	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, N, P	Análise especial	
XL	ZEPH Cemitério de Santo Amaro	Edifício Isolado	SPS	Análise especial							N	Análise especial	
XLI	ZEPH Mercado da Madalena	Conjunto	SPS	Análise especial							A, J, L, N, O, P	Análise especial	
XLII	ZEPH Sítio de Pai Adão	Patrimônio Imaterial	SPPI	Análise especial							C, R, S	Análise especial	
XLIII	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	AA	ZDS Tejipió
XLIV	ZEPH Cotônico 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, AA	ZDS Capibaribe Setor A
XLV	ZEPH Engenho da Torre	Conjunto	SPS	Análise especial							A, L, N	Análise especial	
XLVI	ZEPH Praça da Convenção	Conjunto	SPS	Análise especial							A, I, L, N, P	Análise especial	
XLVII	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

Requisitos Gerais para os Setores de Preservação da Significância, Setores de Preservação da Morfologia e Setores de Preservação do Patrimônio Imaterial

I. Análise especial com base nos parâmetros definidos pelo órgão competente, considerando os critérios estabelecidos na lei específica, a Declaração de Significância Cultural e os Requisitos definidos nesta Lei, para o conjunto edificado e espaços públicos, objetivando a restauração, regularização, manutenção do imóvel ou sua compatibilização com a feição do conjunto integrante do sítio e sua ambiência;

II. Imóveis avaliados pelo órgão competente como não condizentes com o sítio histórico no período de classificação da ZEPH, considerando os critérios estabelecidos na lei nº 13.957/1979, são passíveis de demolição, ficando o parecer final a critério da CCU. A demolição deverá resultar na construção de nova edificação segundo os parâmetros definidos pelo órgão competente, com vistas à qualificação do sítio histórico;

III. Com relação ao parcelamento do lote, devem ser consultados os requisitos especiais, sendo autorizada modificação sempre que for verificada uma das seguintes situações:

1. Terrenos sem definição de lote, cujo parcelamento é necessário para fins de aproveitamento;
2. Edificação com necessidade de regularização de alteração no parcelamento anterior à classificação inicial de cada ZEPH;
3. Edificação cuja configuração original foi desmembrada em matrículas distintas, para fins de regularização;
4. Nas hipóteses em que o imóvel estiver localizado em mais de um perímetro de setor de preservação, incidem as condições mais restritivas ao seu aproveitamento;
5. Nos Setores de Preservação da Significância, Setores de Preservação da Morfologia ou Setores de Preservação do Patrimônio Imaterial, podem ser indicadas edificações a serem classificadas como Imóveis Especiais de Preservação (IEP), os quais estarão sujeitos a especiais limitações administrativas instituídas com a finalidade de garantir a preservação de suas características originais, conforme a lei nº 16.284/1997.
6. Os Imóveis Especiais de Preservação incorporados por esta lei a SPS, SPM ou SPPI manterão sua classificação.
7. Os Planos Específicos de cada ZEPH poderão definir novos Imóveis Especiais de Preservação.
8. Quando o afastamento frontal ou o lateral não forem nulos, deve ser mantido o fechamento do lote original. Na inexistência do fechamento original, deve ser assegurada permeabilidade visual de, no mínimo, 70% (setenta por cento).
9. Preservação da vegetação de grande porte, quando existente.
10. VIII. Deverá ser mantida a leitura da configuração espacial interna original da edificação preservada, juntamente com a manutenção de bens integrados existentes; são possíveis adaptações de planta, desde que sejam mantidos registros das paredes originais, por meio de marcação de portais, soleiras, forros etc.

Requisitos Especiais para os Setores de Preservação da Significância, Setores de Preservação da Morfologia, Setores de Preservação do Patrimônio Imaterial e Setores de Preservação da Ambiência

A. É autorizado o remembramento de lotes para viabilizar a implantação de Habitação de Interesse Social. Demais casos, desde que voltados à implantação de uso habitacional ou de usos ativos, serão objeto de análise especial por parte do órgão competente, ficando o parecer final a critério da CCU. Em todos os casos, os imóveis remembrados devem manter a leitura individual de fachada e volumetria, as esquadrias funcionais e acessíveis diretamente ao logradouro, bem como registros das divisas originais, as quais não poderão ser totalmente demolidas, tanto das edificações quanto dos lotes.

B. É vedada a modificação do parcelamento do solo, sendo autorizada a interligação entre os imóveis, desde que sejam mantidos a leitura individual de fachada e volumetria, e registros das divisas originais, as quais não poderão ser totalmente demolidas, tanto das edificações quanto dos lotes.

C. Análise especial com relação ao parcelamento do solo.

D. Os lotes contíguos com SPS não poderão ter construções coladas nas divisas com o Setor.

E. As edificações com altura de até 6m (seis metros) deverão ter a cobertura em telha cerâmica ou material similar, visando a integração volumétrica e ambiental com as demais do entorno.

F. Nos terrenos linderos à Rua das Pernambucoas, Praça do Derby e Avenida Cruz Cabugá, as novas edificações serão limitadas ao gabarito de 7m (sete metros) no trecho de 30m (trinta metros) a partir do alinhamento do lote; na parte restante dos terrenos, aplicar-se-ão os parâmetros do SPA.

G. Permanecem válidos os parâmetros e soterização da lei n. 16.290/1997 até sua revisão para compatibilização com os parâmetros de tombamento federal.

H. O afastamento frontal poderá ser reduzido a zero quando configurado como alinhamento dominante.

I. Resgate e/ou manutenção da relação do Setor com os corpos d'água que compõem sua paisagem.

J. Manutenção de faixa de ajardinamento frontal quando o afastamento não for nulo.

K. Os lotes limítrofes ao Parque 13 de Maio e à Faculdade de Direito deverão manter uma faixa de ajardinamento no recuo voltado para estes.

L. Qualquer uso é permitido, desde que não acarrete descaracterização ou qualquer dano ao imóvel, do ponto de vista da normativa de preservação, atestada pelo órgão de preservação do patrimônio, assim como que o uso proposto seja adequado à edificação e não cause risco ou interferência ao entorno.

M. Análise especial quanto ao uso pretendido, sendo admitido o uso habitacional e usos não habitacionais a que com ele se compatibilizem.

N. Em relação aos parques, praças, pátios, jardins e outros espaços públicos neste Setor, a análise especial estará condicionada à preservação das características paisagísticas originais, incluindo mobiliário urbano, agenciamento e demais equipamentos integrantes do conjunto.

O. Preservação da relação entre edifício protegido e seu jardim.

P. Preservar a função dos Mercados Públicos e a natureza dos produtos que são historicamente comercializados nesses espaços.

Q. As edificações com altura de até 6m (seis metros) deverão ter a cobertura em telha cerâmica ou material similar, acima desse gabarito, deverão privilegiar telhado verde, jardins ou fachada verde nas soluções da TCA.

R. Análise especial a critério do órgão competente, objetivando a restauração, manutenção do imóvel ou sua compatibilização com demandas advindas de expressões culturais reconhecidas no sítio histórico, sendo permitida a demolição ou reforma de imóveis não diretamente relacionados a essas expressões.

S. Análise especial quanto ao uso pretendido, sendo admitidos usos que se relacionem com as expressões culturais reconhecidas no sítio histórico ou sejam com elas compatíveis.

T. As intervenções neste Setor devem contar com projeto paisagístico, de forma a promover a integração entre os atributos culturais e ambientais.

U. Afastamentos mínimos aplicar-se-ão apenas às novas construções. Construções preexistentes no período de classificação da ZEPH, que necessitem de regularização, serão objeto de análise especial, a ser realizada com base nos parâmetros do lugar.

V. Análise especial a critério do órgão competente, intervenções de caráter fixo ou temporário deverão respeitar a fruição das atividades relacionadas à Festa do Morro.

X. Setor selecionado com proposta de Plano Específico

Y. Análise especial por parte do órgão competente do patrimônio cultural com vistas à preservação da edificação original do Hospital do Câncer (Hospital dos Lázaros), regularização, regularização ou implantação de empreendimentos habitacionais.

Z. Permanecem válidos os parâmetros e requisitos especiais indicados nos anexos III e IV da Lei nº 18.046/14, de acordo com a face de quadra correspondente.

AA. O pavimento de lazer implantado na cobertura da edificação, de uso comum, acessível, ocupando área equivalente a até 30% da área do pavimento imediatamente abaixo, é dispensado do cômputo do número de pavimentos, devendo estar centralizado na lâmina do pavimento inferior.