

Ofício nº. 160/2018 – Coordenação do Fórum do PREZEIS

Recife, 12 de novembro de 2018.

Ilmo Sr.  
**ANTONIO ALEXANDRE**  
Secretario de Planejamento da Prefeitura do Recife

**A representação do Segmento Popular na Coordenação do Fórum do PREZEIS, juntamente com demais representações de várias COMUL'S das áreas ZEIS do Recife, estamos encaminhando propostas para serem incluídas no Plano Diretor do Recife que estará sendo revisada na Conferência nos dias 03 e 04 de dezembro de 2018, nos seguintes itens:**

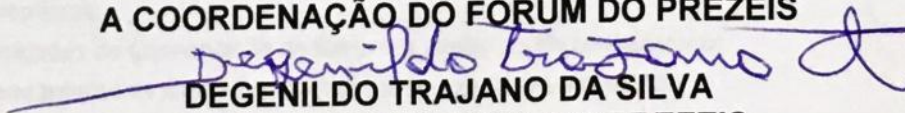
1. Cidade Humana, Cidade Preservada,  
Cidade Sustentável, Cidade Integrada,  
Cidade Inovadora;
2. Estratégias do Ordenamento Territorial;
  - Inclusão Sócio-territorial, Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável, Recife Cidade Mulher, Cidade Acessível, Reduzir Distâncias, Ampliar as Centralidades, Ocupar o centro, Recife Cidade Parque.
  - Implantação de Estratégias de Ordenamento Territorial – Instrumentos.
3. Outorga Onerosa.

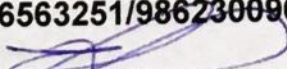
4. Zonas Especiais – UCNS
5. Zonas Especiais – ZEIS e Parâmetros propostas.
6. Criação de capítulo sobre Moradia em áreas centrais.
7. Zoneamento e CA.
8. Disposições Transitórias.

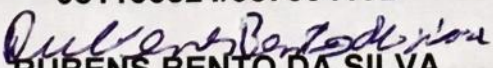
Esclarecemos que todas as propostas desses oito itens acima discriminadas, estão sendo anexadas as este ofício, que vai assinado por vários representantes.

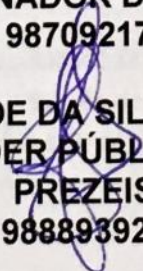
Atenciosamente,

**A COORDENAÇÃO DO FÓRUM DO PREZEIS**

  
**DEGENILDO TRAJANO DA SILVA**  
**COORDENADOR GERAL DO PREZEIS**  
**996563251/986230096**

  
**EDVALDO SANTOS PEREIRA**  
**COORDENADOR DO PREZEIS**  
**981155824/987394192**

  
**RUBENS BENTO DA SILVA**  
**COORDENADOR DO PREZEIS**  
**987092173**

  
**JOSINEIDE DA SILVA SOUZA**  
**REPRESENTANTE DO PODER PÚBLICO NA COORDENAÇÃO DO**  
**PREZEIS**  
**988893925**

## **PREMISSAS DO PD:**

**Cidade Humana, Cidade Preservada, Cidade Sustentável, Cidade Integrada, Cidade Inovadora.**

O TR estabeleceu a necessidade de elaboração de estudos temáticos.

Estudos temáticos:

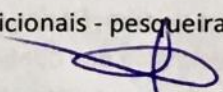
Afora a dimensão normativa do ordenamento territorial, propriamente, esta revisão na legislação urbanística do Recife deve se fundamentar em estudos que reflitam as preocupações do urbanismo contemporâneo no contexto internacional, considerando-se o ambiente global em que se insere a capital. Nesse sentido, deverão ser levantados e discutidos um conjunto amplo de referenciais conceituais e um conjunto consistente de dados relativos à realidade da cidade. Será necessário desenvolver, na etapa de diagnóstico propositivo, análises temáticas que abordem questões referentes aos padrões de densidade populacional e de densidade construtiva que são atualmente encontrados nas diversas parcelas da cidade. Esses resultados devem ser discutidos diante de padrões identificados em outras cidades no Brasil e no mundo, e frente ao debate acadêmico sobre densidade urbana, oferta de espaços públicos, qualidade de vida e sustentabilidade. Tais estudos precisam tratar de aspectos relativos à morfologia urbana, aos espaços públicos e à paisagem, oferecendo uma análise abrangente sobre o perfil do Recife diante do contexto mundial. Afora a leitura das zonas e setores definidos na legislação vigente deverão ser explorados referenciais espaciais diversos, a exemplo do bairro, das centralidades locais ou de unidades de paisagem e ambiência, além da figura da quadra como representação de conjunto edificado que pode oferecer uma leitura mais pormenorizada da cidade com vistas a subsidiar a aplicação de parâmetros urbanísticos que a valorizem como unidade espacial de referência. **ESSES ESTUDOS NÃO FORAM REALIZADOS!!!**

Pontos críticos:

- O zoneamento e os parâmetros urbanísticos apontam numa direção contrária às premissas;
- Unidades de Conservação da Natureza excluídas do zoneamento;
- Saneamento desconsiderado para definir zoneamento e CA;
- Não há previsão de mecanismos de proteção da paisagem;
- Territórios de populações tradicionais – pesqueiras, ribeirinhas e religião de matriz afro - não demarcados e não protegidos

Proposta:

- Realização dos estudos exigidos pelo TR
- Revisão da proposta de zoneamento considerando a capacidade de suporte ambiental e da infraestrutura;
- Desenvolvimento orientado pela infraestrutura (transporte, saneamento e drenagem) e não pelo transporte
- Definição de CA considerando a capacidade de suporte ambiental e da infraestrutura e adoção do limite de gabarito para proteção da paisagem;
- Demarcação e proteção dos territórios de populações tradicionais - pesqueiras, ribeirinhas e religião de matriz afro.

  
Coordenação do  
Fórum do Prezeis

**ESTRATÉGIAS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL:**

**INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL; DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL; RECIFE CIDADE MULHER, CIDADE ACESSÍVEL; REDUZIR DISTÂNCIAS, AMPLIAR AS CENTRALIDADES, OCUPAR O CENTRO; RECIFE CIDADE PARQUE**

Pontos críticos:

- Estratégias de ordenamento territorial estão omissas a respeito das estruturas de saneamento básico quanti e qualitativamente subdimensionadas para atender ao desenvolvimento urbano sustentável
- Saneamento desconsiderado como estratégia
- O zoneamento e os parâmetros urbanísticos apontam numa direção contrária às estratégias
- Mulher só creche??E precisa OU??
- A cidade parque não está presente proposta.
- Não há resguardo às frentes d'água
- Não houve criação de novas zeis e inclusão de áreas vazias

Proposta:

- Desenvolvimento pautado pelo o ritmo da redução quantitativa e qualitativo do déficit de saneamento básico considerando unidades de coleta de esgoto e anéis de abastecimento d'água atendendo à diversidade das morfotipologias e situações sociais;
- Desenvolvimento orientado pela infraestrutura, em especial o saneamento
- Criação de novas zeis 1 e 2 e incorporação de terrenos vazios contíguos aos perímetros das zeis (criação de Banco de Terras).

**IMPLANTAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - INSTRUMENTOS**

Art. 4º. Nos termos do art. 42, inciso II do Estatuto da Cidade, caso o plano diretor determine a aplicação dos instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir; estes só poderão ser aplicados se tiverem sua área de aplicação delimitada no Plano Diretor. (Resolução 34 ConCidade).

Pontos críticos:

- Único condicionante para aplicação dos instrumentos o transporte;
- Não espacialização das incidências territoriais dos instrumentos (SÓ EM PEUC E IPTUP E ERRADA). **Atender a determinação do art 42 EC e Res 34 Concidades.**
- Não definição do CA para as operações urbanas
- Projetos especiais não alteram parâmetros urbanísticos
- Não previsão de Cota de Solidariedade

Proposta:

- Espacialização todos os instrumentos, inclusive as Operações Urbanas.
- Espacialização dos Projetos especiais e definição dos conteúdos a serem trabalhados;
- Definição dos Coeficientes máximo para OUC
- Instituir cota de solidariedade para os empreendimentos com mais de 10.000m<sup>2</sup> OUC e Empreendimentos de impacto

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

- Nas Operações Urbanas deverão ser respeitados os parâmetros urbanísticos das zonas, das UCNS e das ZEPHs;
  - Planos Específicos/Projetos Especiais devem obedecer os parâmetros e índices estabelecidos no plano diretor e devem ter seus perímetros delimitados no PD;
  - Os empreendimentos de impacto e as operações urbanas devem ser objeto de plebiscito, sem excluir a necessidade de realização de EIV.
- Nas ações mitigadoras e de compensação urbanística previstas para empreendimentos de impacto e/ou sujeitos ao EIV deverá ser priorizada a ampliação das redes de infraestrutura urbana, principalmente, em ZEIS situadas em áreas próximas, bem como a aquisição e disponibilização de terrenos para produção de habitação de interesse social.

#### **OUTORGA ONEROSA:**

##### Pontos críticos:

- Fatores de planejamento e social não definidos e não discutidos. Proposta copiada do Plano Diretor de São Paulo sem estudos e sem análise de outras experiências;
- Fórmula apresentada não analisada. Proposta praticamente copiada do Plano Diretor de São Paulo sem estudos e sem análise de outras experiências. Percentual máximo para o m<sup>2</sup> de 30% do valor venal
- Incidência temporal (regra de transição = 5 +3 anos) vergonhosa.

##### Proposta:

- Realização dos estudos exigidos no TR sobre o estado da arte em outros municípios brasileiros. Discussão e validação dos fatores propostos por considerarem áreas construídas;
- Discussão construção coletiva da fórmula
- Incidência da OOC imediata
- A concessão da outorga onerosa do direito de construir ficará condicionada à existência de infraestruturas de esgotamento sanitário. Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa deverão ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e ao Fundo do PREZEIS para financiamento dos projetos de urbanização e regularização fundiária das áreas ZEIS e promoção de HIS e de infraestrutura urbana para o restante da cidade, com prioridade ao saneamento ambiental.

#### **ZONAS ESPECIAIS - UCNS**

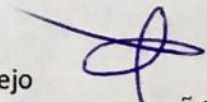
##### Pontos críticos:

- Não incorporadas no zoneamento;
- Definição de CA básico 1 inviabilizando as unidades e outros instrumentos urbanísticos por gerar um enorme volume de TDC;
- Não definição de parâmetros máximos a serem seguidos pelos planos de manejo

##### Proposta:

- Incorporação das UCN no zoneamento;
- Definição de CA básico menor
- Definição de parâmetros orientadores para os Planos de Manejo

#### **ZONAS ESPECIAIS - ZEIS**

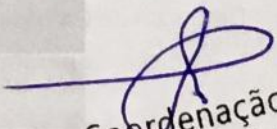
  
 Coordenação do  
 Fórum do Prezeis

- Para as ZEIS I – manutenção dos parâmetros atuais previstos na Lei do PREZEIS (Lei Municipal 16.113/1995), com o acréscimo no Plano Diretor do parâmetro referente a gabarito máximo (4 pavimentos).
- Para as ZEIS II – estabelecimento de parâmetros urbanísticos gerais, para impossibilitar a ocorrência de processos de “expulsão branca” e gentrificação. Planos urbanísticos, Operações Urbanas e Projetos Especiais devem obedecer os limites máximos definidos pelos parâmetros urbanísticos gerais das zeis.
- Criação das Zonas Especiais de Ocupação Transitória - ZEOT: áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda com características físico-ambientais que não possibilitem a sua recuperação urbanística e ambiental, havendo necessidade em promover o reassentamento.
- Transformação de todas as Comunidades de Interesse Social -CIS (assentamentos habitacionais ocupados por população de baixa renda reconhecidos oficialmente por mapeamentos e cadastros municipais) em ZEIS ou ZEOT.
- Transformação de áreas bem localizadas com acesso a infraestruturas e serviços urbanos em ZEIS II e imóveis em áreas centrais que estejam enquadrados como não utilizados e subutilizados em Imóveis Especiais de Interesse Social - IEIS para a promoção de
- Criação das Zonas Especiais de Interesse Social de Amortecimento de Potencial Construtivo, ZEISAPC: áreas de entorno imediato das ZEIS I ou II com o propósito de minimizar os impactos negativos da especulação e promoção imobiliária sobre as ZEIS.
- O plano urbanístico das zeis 1 poderá definir que terrenos vazios inseridos nas ZEIS sejam definidos como ZEIS 2 com o objetivo de autorizar a construção de HIS
- Incluir no Plano Diretor a proibição do remembramento em ZEIS, definir gabarito e vincular a existência de um coeficiente à existência de rede de esgoto (acho que vocês terão melhores propostas)

**Parâmetros propostos:**

TIPO ZEIS	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	GABARITO
ZEIS 1	1*	-	4
ZEIS 2	1	2	4
ZEOT	1	-	4
ZEISAPC	1	2	7

\*para terrenos vazios localizados dentro das zeis 1

  
 Coordenação do  
 Fórum do Prezeis

## CRIAÇÃO DE CAPÍTULO SOBRE MORADIA EM ÁREAS CENTRAIS

### Diretrizes para Moradia Popular em Áreas Centrais

- Criar um programa de promoção de moradia popular em áreas centrais (centro principal e centros secundários) com estrutura e recursos adequados para aplicação de instrumentos jurídicos, urbanísticos e fiscais que disponibilizem e destinem imóveis não utilizados e subutilizados para Habitação de Interesse Social;
- Realizar mapeamento e criar um sistema de informações georreferenciadas com imóveis não utilizados e subutilizados, imóveis ocupados e cortiços/casas de pensão que registre o estágio de implementação dos instrumentos e das negociações para disponibilização e/ou adequação de tais imóveis, sob o acompanhamento do Conselho da Cidade;
- Transformar imóveis mapeados com potencial para HIS em Imóveis Especiais de Interesse Social- IEIS, incluindo imóveis públicos que não estejam não utilizados e subutilizados;
- Aplicar preferencialmente o instrumento da Arrecadação de Bens Abandonados (Decreto nº 31 671/2018) e da Desapropriação, e estimular a Dação em Pagamento (art. 356, Código Civil) em negociações de dívidas de IPTU para os casos de imóveis edificados, considerando a urgência da ocupação desses imóveis e os prejuízos ao patrimônio histórico;
- Nos casos onde não for possível aplicar os instrumentos da Arrecadação de Bens Abandonados, da Desapropriação e da Dação em Pagamento, e nos terrenos não construídos, devem ser aplicados os instrumentos da PEUC/IPTU Progressivo associados ao direito de preempção e ao consórcio imobiliário;
- Priorizar imóveis arrecadados ou desapropriados com maior potencial de aproveitamento para HIS, destinando, área para atividades que gerem renda e/ou tenham fins comunitários, de modo a contribuir com a sustentabilidade dos empreendimentos;
- Promover moradia popular em áreas centrais envolvendo programa de aluguel social, propriedade coletiva e concessão de uso, para os casos de imóveis públicos, como forma de reduzir os riscos de apropriação das moradias por outros segmentos de renda;
- Priorizar a promoção de moradia no centro para trabalhadoras e trabalhadores das áreas centrais, famílias que moram em condições precárias em tais regiões e população em situação de rua;
- Estimular a cooperação com entidades e movimentos de moradia e a autogestão dos empreendimentos, como forma de reforçar a sustentabilidade das soluções e reduzir os riscos de apropriação dos imóveis por outros segmentos de renda.

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

## ZONEAMENTO e CA:

### Pontos críticos:

- Zoneamento definido sem considerar a infraestrutura instalada, em especial saneamento
- Adoção de metodologias distintas para definir as zonas (salada metodológica) – caracterização e proposição;
- ZDS : Remete a lei de uso do solo um agregado de morfotipologias totalmente dispare; a justificativa da diferença com a ZAN é pura idiotice pois desconhece a urbanização metropolitana sendo também a ZAN inserida em áreas urbanas. A diferença entre ZAN e ZDS; parece mais corresponder ao arco definido pelas propostas do empresariado;
- ZAC: prevê o adensamento em áreas sem esgoto;
- Não trata áreas predominantemente residenciais, não as define
- Falta de critérios claros para a definição da Zona de Desenvolvimento Sustentável ( Aeroporto, Cais José Estelita, Parque dos Manguezais, ARU)
- Zona Centro com coeficiente 3
- ZEPHs sem definição de parâmetros e de incidência de instrumentos;
  - ZEC não especializadas, com parâmetros excessivos e com objetivos contraditórios (proteção cultural x dinamização econômico – muitos terreiros nesses territórios);
  - ZC sem definição dos instrumentos incidentes

### Proposta:

- Definição e adoção de metodologia unificada para definição do zoneamento;
- Zoneamento estruturado com base na capacidade de suporte da infraestrutura;
- definir o zoneamento da ZAN e da ZDS por morfotipologias . Paisagens naturais e combinações de padrões construtivos ;
- Dividir as ZACs em áreas com rede de esgoto e sem rede de esgoto. Nas primeiras ter coeficiente máximos mais altos; nas segundas:
  - ✓ Para as morfotipologias predominantemente unifamiliares nas ZAC **sem rede de coletores de esgoto**, não permitir o remembramento dos lotes (como nas ZEIS). Isso limitará o ritmo do adensamento que substitui casas unifamiliares por arranha céus com **carga de esgoto muito maior**;
  - ✓ Onde houver terrenos grandes **sem rede de coletores de esgoto** exigir soluções no próprio terreno para reservar água sem recorrer a poços e para tratamento dos esgotos antes do lançamento nos cursos d'água (introduzir na lei do PD a figura do Empreendimento de impacto por carga contaminante;
  - ✓ Estabelecer um sistema mais eficiente de **monitoramento e manutenção dos poços existentes** e estabelecer **assistência técnica para reparos e manutenção das caixas d'água em Comunidades de Interesse Social**
  - ✓ A lei do Plano Diretor deverá conter um artigo substituindo o Art. 40 da Lei municipal de Política e Sistema Municipal de Saneamento Básico 18.208/2015
- Definição de Zonas residenciais??
- Não permitir o remembramento de lotes em ZAC sem rede de coletores de esgoto
- Adoção dos parâmetros das ZEPH previstos nas leis específicas até a revisão ;
- Definir especialmente as ZECs ;

Coordenação do  
Fórum do Prezeis



- Definir espacialmente e proteger os territórios de populações tradicionais - pesqueiras, ribeirinhas e religião de matriz afro.
- Redefinir o zoneamento e espacializar os instrumentos urbanísticos com base nesse novo zoneamento

**Adoção de limite de gabarito visando garantir a ambiência e a proteção da passagem. O gabarito será definido em função da largura da via e da proximidade de praças, parques e faixas de APP**

<b>Categoria de dimensionamento das vias (dimensionamento médio de sua seção transversal)</b>	<b>Gabarito (metros lineares)</b>
<b>Maior que 12 m</b>	<b>≤ 60</b>
<b>Entre 10 e 12 m</b>	<b>≤ 48</b>
<b>Menor que 10 m</b>	
<b>Lotes Lindeiros ou defrontantes a praças, parques e margens de cursos d'água/faixas de APP</b>	<b>≤ 24</b>

#### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:**

- Fim do Direito de Protocolo – os projetos iniciais ainda em tramitação deverão ser ajustados à nova legislação, ficando os interessados dispensados de nova taxa de análise de projeto. Os projetos iniciais aprovados e não licenciados poderão ser renovados uma única vez. Os projetos de alteração durante a obra só poderá ser aprovados e licenciados desde que não impliquem acréscimo de área construída e gabarito.
- Resguardo da ARU;
- Revogação de todos os planos específicos existentes;
- Na Regularização Fundiária Urbana (Reurb) prevista na Lei Federal 13.465/17, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios apenas na Reurb-S.
- A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só ocorrerá no território do Município de Recife se a regularização fundiária for contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.
- Para a Reurb-E será exigido licenciamento e compensação ambiental independentemente de estar situada total ou parcialmente em APP ou UCN.
- A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só será concluída com a emissão do Certidão de Regularização Fundiária (CRF) após a implantação e o cumprimento das exigências

Fórum do Prezeis  
2195219 08/11/17

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

compensações e mitigações constantes dos respectivos processos de aprovação urbanística e ambiental.

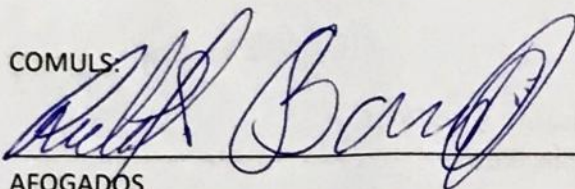
- A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só ocorrerá no território do Município de Recife para núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.
- Fica vedada no município de Recife a Reurb-E promovida sobre bem público municipal.
- Manutenção dos imóveis especiais: IEPS, IPAVS e IEIS e os respectivos parâmetros/regramentos urbanísticos

ASSINAM A PRESENTE PROPOSTA:

EDVALDO SANTOS PEREIRA- COORDENAÇÃO DO PREZEIS

DEGENILDO TRAJANO – COORDENAÇÃO DO PREZEIS

COMULS:

  
\_\_\_\_\_

AFOGADOS

\_\_\_\_\_

ALTO DA JAQUEIRA

\_\_\_\_\_

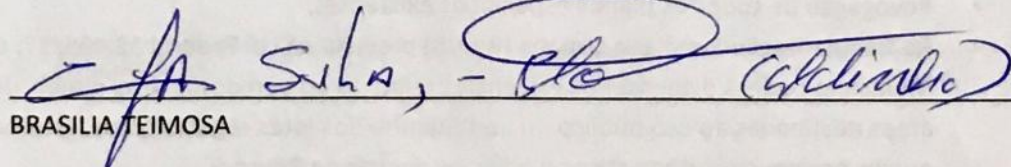
APIPUCOS

\_\_\_\_\_

ARITANA

\_\_\_\_\_

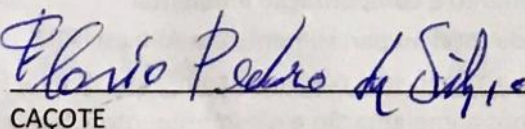
BEIRINHA

  
\_\_\_\_\_

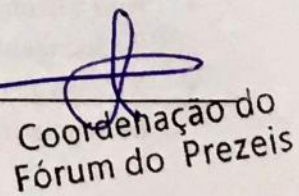
BRASÍLIA TEIMOSA

\_\_\_\_\_

BRASILIT

  
\_\_\_\_\_

CAÇOTE

  
Coordenação do  
Fórum do Prezeis

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

Bruno Antonio do Silva

CAMPO DO BANCO

Ronaldo Ramos

CAMPO GRANDE

CAMPODO VILA

SILVA JUNIOR - Josineide Lopes da Conceição

CARANGUEIJO TABAIARES

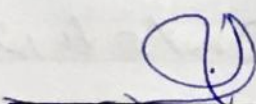
João Bento dos Santos

COELHOS

Aluísio José A. Silva

COQUE

COQUEIRAL



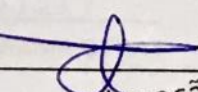
ENTRA APULSO

IBURA JORDÃO

MARCELO PEREIRA QUEIROZ E ENDES JOSÉ DOS SANTOS

ILHA DE JOANEIRO

JARDIM UCHOA

  
Coordenação do  
Fórum do Prezeis

*João de Barros*  
JOÃO DE BARROS-

*Fabiano Coutinho da Silva*  
MANGUEIRA DA TORRE

*Estevão de Faria*  
MANGUEIRA

*Gilberto Vieira*  
MUSTARDINHA

*Fabiano de Souza*  
NOVO PRADO

*Vilma Amada do Nascimento*  
PALNETA DOS MACACOS

*Pinha Encanta Moça*  
PINA ENCANTA MOÇA

*Prado*  
PRADO

*Rosa Selvagem*  
ROSA SELVAGEM

RUA DO RIO IRAQUE

*Santo Amaro*  
SANTO AMARO

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

Coordenação do  
Fórum do Prezeis

---

SÍTIO DO BERARDO

*Maria Antônia da Silva - professora (L) de Ciências*

SÍTIO DO CARDOSO

---

SÍTIO GRANDE DANCING DAYS

---

TORRÕES

---

UR 5 3 CARNEIROS

---

VILA ESPERANÇA CABOCO

---

VILA FELICIDADE

*Sauvante Lúcia / Clínica Maria*

VILA MACIONILAMUSSUM

---

VILA SÃO JOÃO

*[Signature]*  
Coordenação do  
Fórum do Prezeis