

Recife, 12 de novembro de 2018

Ao Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS

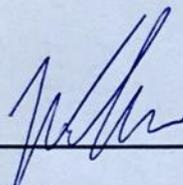
Att. Sr. Presidente  
Sr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo

Senhor Presidente

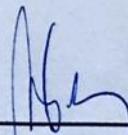
De acordo com o que estabelece o roteiro de trabalho pertinente a revisão do Plano Diretor do Recife, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco - ADEMI PE, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pernambuco - SINDUSCON PE e a REDEPROCIDADE, apresentam a Vossa Senhoria o conjunto de propostas que objetivam a complementação e aperfeiçoamento do Caderno Preliminar de Propostas - Material para Discussão.

Na oportunidade nos colocamos a disposição para os esclarecimentos, ao tempo em que renovamos votos de consideração.

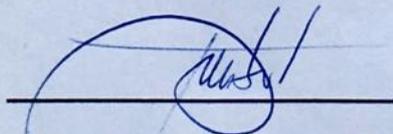
Atenciosamente.



\_\_\_\_\_  
Gildo Vilaça  
ADEMI-PE  
Presidente



\_\_\_\_\_  
Jose Antônio Lucas Simon  
SINDUSCON-PE  
Presidente



\_\_\_\_\_  
Paulo Roberto de Barros e Silva  
REDEPROCIDADE  
Coordenador

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO RECIFE**  
**PROPOSTA ADEMI/SINDUSCON/REDEPROCIDADE**

---

De acordo com o que estabelece o roteiro de trabalho pertinente a revisão do Plano Diretor do Recife, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco - ADEMI PE, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pernambuco - SINDUCON PE, e a REDEPROCIDADE apresentam a seguir o conjunto de propostas que objetivam a complementação e aperfeiçoamento do Caderno Preliminar de Propostas - Material para Discussão.

#### **I. INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL**

Melhorar a distribuição de ônus e bônus dos investimentos públicos na cidade por meio da definição do coeficiente de aproveitamento básico, único e unitário de instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir (OODC), com associação de recursos à regularização urbanística e fundiária (50%), bem como aos investimentos em infraestrutura e mobilidade (50%), para garantir a melhoria social, a qualidade de vida e a competitividade econômica do Recife.

---

#### **II. IMPLANTAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Destaca-se também, que a Estratégia de Ordenamento Territorial pactuada até o momento, para a revisão do Plano Diretor do Recife, é convergente com os princípios da Nova Agenda Urbana da ONU (NAU), em alguns de seus principais preceitos, tais como:

**INCLUIR ITEM:**

- a valorização das áreas verdes preservadas e a melhoria da qualidade ambiental no ambiente urbano

---

#### **III. PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória**

Incidência Territorial

Especificar quais são os casos especiais na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC) onde a PEUC seria aplicada.

---

#### **IV. IPTU-P: Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo**

Incidência Territorial

Especificar quais são os casos especiais na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC) onde o IPTU Progressivo seria aplicado.

---

#### **V. POLÍTICA URBANA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

A política urbana de Desenvolvimento Sustentável integra as ações voltadas para o fortalecimento das atividades econômicas nas áreas de comércio, serviços, conhecimento, inovação e tecnologia, cultura, turismo, empreendedorismo, E USO SUSTENTÁVEL DOS RECURSOS NATURAIS, além da valorização de atividades tradicionais, em princípios sustentáveis e voltados para a distribuição de oportunidades nas diferentes regiões da cidade.

---

#### **VI. POLÍTICA URBANA DE MEIO AMBIENTE**

- a) Promover, estimular e incentivar as iniciativas para conservação e manejo sustentável dos recursos naturais nas Unidades Protegidas.
  - b) Aplicar benefícios fiscais, instrumentos urbanísticos, e outras formas de incentivo para remuneração de serviços ambientais associados à conservação e ao uso sustentável das Unidades Protegidas.
- 

#### **VII. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC**

- a) Para o cálculo do potencial construtivo adicional, deverão ser utilizados os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, de acordo com o zoneamento proposto, obedecendo os parâmetros contidos no quadro a seguir:

**Quadro**

PD 2018				
Macrozona	Zona	Ca min	CA básico	CA max
MANC	Zan Beberibe	N.A	1,5	1,5
	Zan Capibaribe	N.A	1,5	1,5
	Zan Tejió	N.A	1,5	1,5
	Zan Orla	N.A	1,5	1,5
	ZDS Beberibe	0,1	1,5	1,5
	ZDS Capibaribe	0,1	1,5	2,5
	ZDS Tejió	0,1	1,5	1,5
	ZDS Centro	0,1	2	3
MAC	ZAC Morros	0,1	2	2
	ZAC Planície 1	0,3	2	4
	ZAC Planície 2	0,1	2	4
	ZAC Orla	0,3	2	4
	ZCentro	0,5	2	4
	ZEC	0,5	2	5
	ZRU	0,4	2	5

- b) Simplificação da fórmula de cálculo do valor da área construída adicional a ser adquirida à Prefeitura do Recife, na forma indicada a seguir:

$$- OODC = V \times ACA \times FA$$

V = valor do terreno de acordo com a Planta Genérica de Valor adotada pela Prefeitura do Recife para cobrança de IPTU.

ACA = área construída adicional decorrente da utilização de coeficiente de aproveitamento acima do básico.

FA = Fator de Ajuste limitado a 0,30.

- c) Os fatores de planejamento e interesse social contidos na Proposta do CADERNO poderão ser incorporados através de lei específica, objetivando a adoção de incentivos para o desenvolvimento de ações estratégicas e ou prioritárias. Estes incentivos poderão ser revistos a cada cinco anos.

---

**VIII. TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC**

- a) Adotar a TDC para os imóveis definidos como IEP, IPAV em qualquer parte do território do Recife, que passaria a se caracterizar como receptor dos Coeficientes de Aproveitamento, desde que não incida restrição explícita de ocupação em ZEPHs e ZANs.

- b) Considerar a “TDC plena” para o proprietário do imóvel, correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, não havendo redução decorrente da área construída do imóvel.
  - c) Lei específica regulará as condições de contrapartida do proprietário do imóvel pertinentes à recuperação, manutenção e uso do imóvel para fins de adoção da TDC, no caso de IEP e IPAV.
- 

#### **IX. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA – UCN**

- a) Manter os parâmetros urbanísticos contidos no atual Plano Diretor até que os Planos de Manejo de cada uma das 26 UCNs venham a ser elaborados, e incorporando os respectivos parâmetros deles decorrentes.
- b) - Nas UCNs, a TDC poderá ser aplicada, facultando ao proprietário exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o potencial construtivo, até o limite do coeficiente básico da zona onde se situam, relativo às áreas da UCN que comprovadamente cumpram a sua função social de preservação e conservação da natureza, conforme conceitos definidos na Lei Municipal nº 18.014/2014 que instituiu o SMUP.
- c) Nas UCNs, a aplicação da TDC tem como princípio compartilhar com a sociedade os efeitos positivos gerados pelas ações e iniciativas dos seus proprietários, através da prestação de serviços ambientais e manejo sustentável dos recursos naturais, com o objetivo de garantir a perpetuidade e sustentabilidade da conservação da natureza, para as atuais e futuras gerações, de forma socialmente justa e economicamente viável.
- d) Os Planos de Manejo das UCNs definirão o zoneamento, os setores e demais parâmetros onde a TDC poderá ser aplicada, bem como os instrumentos de controle, fiscalização e acompanhamento da gestão dos recursos naturais, para fins de comprovar o atendimento aos objetivos definidos.
- e) O Plano de Manejo da UCN deverá estabelecer para cada setor o Coeficiente Básico para fins de Ocupação e, nas áreas elegíveis para TDC, deverá também estabelecer o Coeficiente Básico para fins de Transferência.
- f) O total do potencial construtivo possível de ser transferido, conforme setores e coeficientes definidos no Plano de Manejo, deverá ser objeto de transferência ou alienação em parcelas, limitadas ao máximo de 5% ao ano, podendo ser renovado em ciclos de 20 anos, caso as áreas da respectiva UCN permaneçam

atendendo às condições de conservação da natureza, mediante plano de gestão da UCN aprovado pelo órgão gestor ambiental.

---

#### **X. RENATURALIZAÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA**

- a) Manter a proteção dos cursos d'água na forma disposta no atual Plano Diretor.
  - b) Inserir a exclusividade de utilização dos recursos financeiros decorrentes do Programa de Recuperação de Áreas Verdes – PRAV para as bordas dos cursos d'água de forma a promover uma efetiva ação ambiental nas suas margens.
- 

#### **XI. RESTRIÇÃO A ESTACIONAMENTOS**

- a) Eliminar a restrição proposta tanto para usos residenciais quanto não-residenciais de estacionamento em “terrenos particulares”, bem como a restrição à construção de edifícios garagens.
  - b) Estabelecer a proibição de estacionamento de veículos motorizados (individuais ou coletivos) nos corredores de transporte público – tanto estruturais quanto vias alimentadoras interbairros.
  - c) Estabelecer a meta limite de universalizar nos próximos 10 anos o sistema de corredores exclusivos para o transporte público (em todos os eixos viários estruturais).
  - d) Liberar a quantidade de vagas (número mínimo e máximo) de garagem em edifícios residenciais, não-residenciais e de uso misto em qualquer parte do território.
- 

#### **XII. MARCOS E UNIDADES DE PAISAGEM**

- a) Identificar e mapear marcos e unidades de paisagens notáveis para a criação de programa de valorização e uso pela comunidade, incentivando, através de

mecanismos de facilitação e tributários, a vitalidade, o reconhecimento e a fruição dessas unidades.

- b) Eliminar a possibilidade de inserção de subzonas ou novos setores restritivos à ocupação. As áreas de amortecimento e zonas de proteção ambiental e rigorosa já consagram fisicamente estas partes do território.
- 

### **XIII. USOS REGULADOS E DESEJADOS**

- a) Eliminar as hipóteses de regulação e desejo do planejador além do que estabelece o zoneamento e os parâmetros urbanísticos. A cidade mutante acompanha a evolução da civilização e a cada 10 anos os Planos se atualizam, conferindo inovações, acertos e erros para o próximo decênio, inclusive a regulação de usos que surgirão.
- 

### **XIV. ZEIS 1: AMPLIAÇÃO**

- a) Explicitar a justificativa de ampliação de 23 áreas de ZEIS pela incorporação de 56 Comunidades de Interesse Social – CIS, tendo em vista que a Prefeitura do Recife reconhece a existência de 545 CIS (em 2015). Demonstrar como se procedeu a escolha, sua seletividade e impacto no território, através da realização de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV.
  - b) Apresentar os limites atuais e os novos limites das 23 ZEIS que foram objeto da proposta de ampliação.
  - c) Limitar o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois).
- 

### **XV. ZEIS 2: AMPLIAÇÃO**

- a) Eliminar a proposta de criação de um banco de terrenos vazios.
- b) Limitar o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois).
- c) Adotar o instrumento já inserido no atual Plano Diretor do IPTU Progressivo para imóveis vazios e ou subutilizados em regiões dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos e localizados em zonas de

desenvolvimento vocacionadas para implantação de habitação de interesse social.

---

#### **XVI. ZEIS 3: CRIAÇÃO**

- a) Eliminar a proposta de criação da ZEIS 3, tendo em vista que Planos de Manejo não se sobrepõem a crimes ambientais – a ocupação do ambiente natural e sob proteção deve ser objeto de ação judicial para a sua desocupação e consequente recomposição do território original. Abrir a possibilidade de regularização de assentamentos nas Unidades de Conservação da Natureza é um grave retrocesso na política ambiental, e um evidente conflito no campo jurídico.
- 

#### **XVII. A ECONOMIA URBANA**

- a) Elaborar o **Plano Quinquenal de Desenvolvimento Econômico do Recife**, adotando como referencia o disposto no item 1.5 – Cidade Inovadora (uma das premissas do CADERNO DE PROPOSTAS) transcritas a seguir:
- i) *“Identificar e estimular novas frentes de negócios e de investimentos produtivos tanto a partir das novas cadeias produtivas implantadas no Estado e no entorno do Recife, como no que se refere às cadeias produtivas já existentes na economia recifense”.*
  - ii) *“Fortalecer a especialização do Recife, reforçando as atividades comerciais e de serviços.”*
  - iii) *“Elevar o padrão de produtividade e competitividade da economia local, por meio de superação e/ou minimização de importantes estrangulamentos que o Recife apresenta.”*
  - iv) *“Reduzir a informalidade da economia refletida no grande número de empresas não formalizadas e nas relações precárias de trabalho”.*
- b) Transformar edificações ociosas em espaços produtivos populares, principalmente na região central da cidade e nos centros comerciais de bairros;

- c) Implantar mercados populares voltados para abrigar o comércio de rua em áreas adequadas que dispõem de infraestrutura, atividades terciárias e fluxo de pessoas.
- 

#### **XVIII. FUNDO DE LICENCIAMENTO E CONTROLE URBANO**

- a) Eliminar a proposta de um novo instrumento de gestão/captação de recursos para atividades decorrentes do processo de licenciamento e controle urbano. Para tanto pode-se destacar no Fundo de Desenvolvimento Urbano uma rubrica específica para recepcionar estes recursos.
- 

#### **XIX. ZONEAMENTO**

- a) Promover a alteração dos limites das seguintes ZONAS (vide mapa em anexo):
- ZAN: manter os atuais (PD 2008)
  - ZDS: reduzir
  - ZC: ampliar
  - ZAC: fundir ORLA, PLANÍCIE 1 E PLANÍCIE 2
  - ZAC /Morro: inserir na MANC
  - ZRU: fundir PRIORITÁRIA e PROJETADA
  - ZEC: adotar as 10 centralidades (5 + 5)
- b) Promover a alteração dos coeficientes de aproveitamento de acordo com o Quadro apresentado no item I – Outorga Onerosa.
- c) Promover a eliminação da ZEIS 3 e a limitação dos Coeficientes de Aproveitamento para 2 (máximo) nas ZEIS 1 e 2. Permissão de CA = 4 (máximo) para conjuntos habitacionais HIS 1 e HIS 2 em todo território, inclusive nas ZEIS 1 e 2.
- d) Na Zona de Desenvolvimento Sustentável explicitar os conteúdos dos indicadores urbanísticos, não utilizando os parâmetros da ARU, Lei 16.719/2001 e do Projeto Parque Capibaribe, em especial no que se refere às restrições de uso e remembramento de pequenos lotes.
-

**XX. TAXA DE SOLO NATURAL**

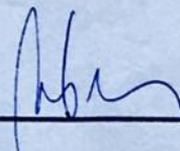
- a) Adotar as taxas de solo natural para o território utilizando dois parâmetros, a saber:
- 50% (cinquenta por cento) para as ZANs
  - 20% (vinte por cento) para o restante do território, correspondendo a MACRO ZONA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO – MAC e parte da MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL – MANC, especificamente a Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS e Zonas Especiais (ZEIS e ZEPH).
- 

Recife, 12 novembro de 2018



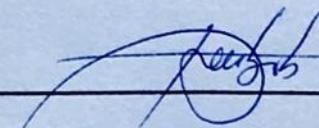
---

Gildo Vilaça  
ADEMI-PE  
Presidente



---

Jose Antônio Lucas Simon  
SINDUSCON-PE  
Presidente



---

Paulo Roberto de Barros e Silva  
REDEPROCIDADE  
Coordenador

Recife, 14 de novembro de 2018

Ao Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS

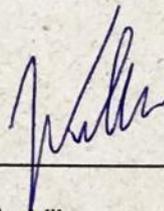
Att. Sr. Presidente  
Sr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo

Senhor Presidente

Em complementação ao conjunto de proposições ao Caderno Preliminar de Proposta - Material para Discussão, referente ao Plano Diretor do Recife, protocolado em 12 de novembro de 2018, encaminhado pelas entidades ADEMI-PE, SINDUSCON-PE e REDEPROCIDADE, vimos fornecer o Mapa com a proposta alternativa de Zoneamento para a cidade do Recife.

Na oportunidade nos colocamos a disposição para os esclarecimentos, ao tempo em que renovamos votos de consideração.

Atenciosamente.



---

Gildo Milaça  
ADEMI-PE  
Presidente

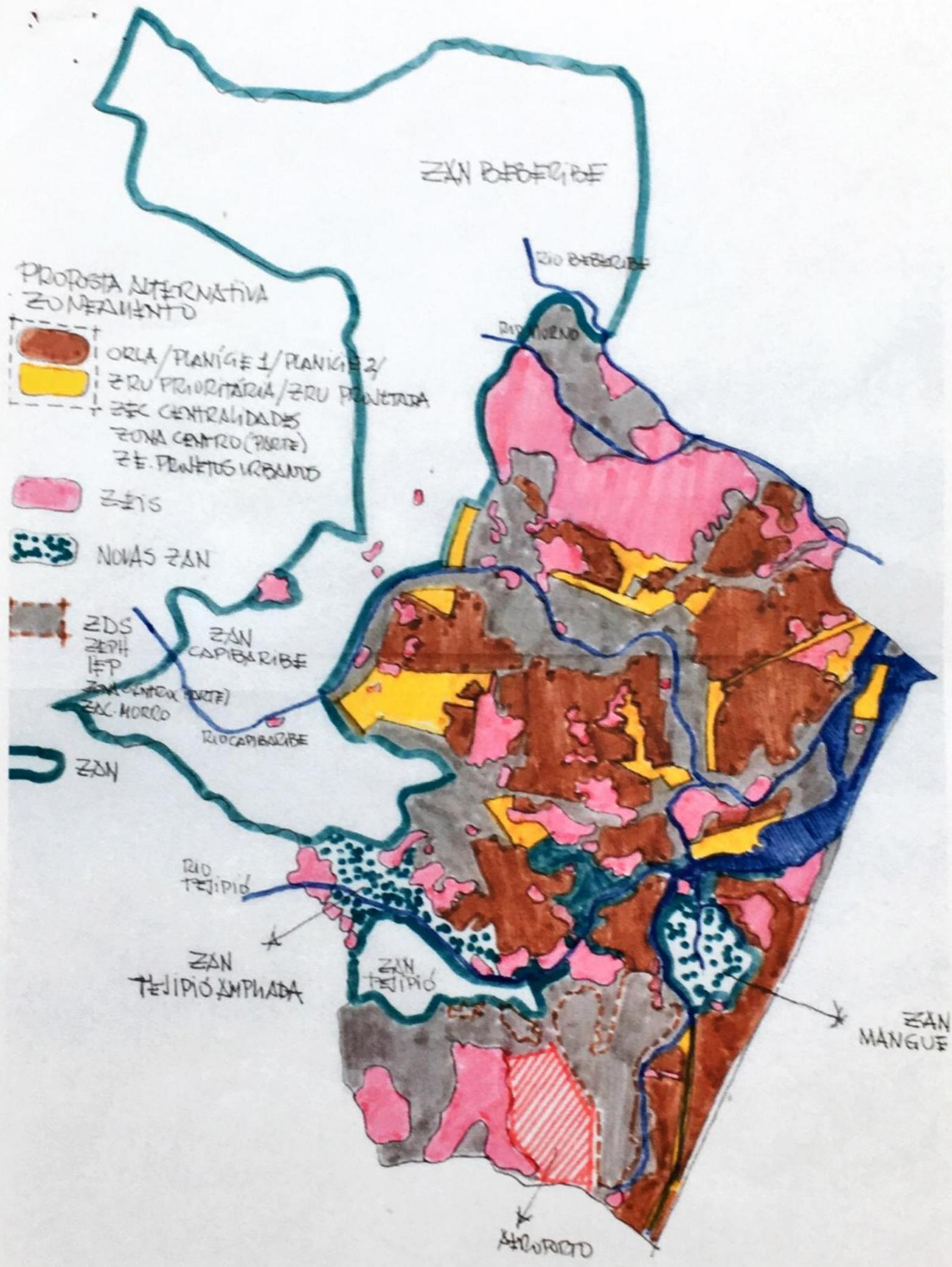
**ADEMI-PE**

Associação das Empresas  
do Mercado Imobiliário de Pernambuco

Rua Venezuela, 85 - Espinheiro - Recife-PE CEP 52020-170

Fone: (81) 3423.3084 Email: secretaria@ademi-pe.com.br

www.ademi-pe.com.br



PROPOSTA ALTERNATIVA  
ZONAMENTO

- ORLA / PLANÍCIE 1 / PLANÍCIE 2
- ZRU PRIORITÁRIA / ZRU PROTEGIDA
- ZEC CENTRALIDADES
- ZONA CENTRO (PORTE)
- ZE. PERIFÉRIAS URBANAS

ZETIS  
NOVAS ZAN

ZDS  
ZEPH  
EP  
ZON. CENTRO (PORTE)  
ZEC. MORCO  
RIO CAPIBARIBE  
ZAN

RIO TEJIPÓ  
ZAN TEJIPÓ AMPHADA  
ZAN TEJIPÓ

ZAN MANGUE

ALVARADO