



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Ata da 41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente	
Local:	Sede PCR - 12º andar (Sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento).
Data/Horário:	05 de maio de 2025 / 9h43 às 11h40
Pauta:	1. Aprovação da Ata da 40ª Reunião; 2. Continuação dos debates sobre a proposta da LPUOS; 3. Informes.
Conselheiros PRESENTES integrantes da Câmara Técnica: 1. Danielle de Melo Rocha (UFPE - Titular) 2. Emília Avelino (SEDUL - Titular) 3. João José (MLPC/PE - Titular) 4. José Fernandes (SEDUL/ICPS - Suplente) 5. Mariana Asfora (SEDUL/ICPS - Titular) 6. Nayara Leitão (SEDUL - Suplente) 7. Rosival Santos (SEHAB - Suplente) 8. Sandro Guedes (ADEMI/PE - Suplente)	
Conselheiros AUSENTES integrantes da Câmara Técnica: Antônio Celestino (Direitos Urbanos), Paulo André (OLMP/PE - Suplente), Ana Paula da Silva (MSI/PE - Suplente), Oscar Paes Barreto (SMAS - Titular), Jefferson Maciel (SMAS - Suplente), Ronaldo Coelho, Titular; Socorro Leite, Suplente - HABITAT (Apresentou renúncia à vaga. Aguardando próxima Conferência).	
Convidados e técnicos da PCR presentes: Ubirajara Paz (SEDUL/ICPS), Bruna Anciolly Alves (SEDUL/CONCIDADE), Tarciana Medeiros (SEDUL/CONCIDADE), Maria Julia Omena (SEDUL/ICPS).	
Coordenação da Câmara Técnica: Mariana Asfora e José Fernandes Alves de Carvalho Júnior (SEDUL/ICPS)	

Com o quórum devidamente formado, **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** deu início à reunião informando que faria a apresentação dos principais pontos das contribuições recebidas quanto à proposta da LPUOS. Informou que foram recebidas contribuições do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE (anexo) e do IAB/PE (anexo) — ambos integrantes do segmento representado pela professora Danielle Rocha — por meio do e-mail do Conselho da Cidade, para tanto, explicou que como as discussões na Câmara Técnica continuam em andamento, considera legítima o recebimento dos documentos, conforme pactuado anteriormente entre os conselheiros da Câmara técnica. Em relação às contribuições do IAB/PE,



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

comentou que alguns itens da proposta já estão parcialmente contemplados na minuta, pois já consta um incentivo à reforma de edificações para implantação de fachada ativa no pavimento térreo, embora não haja previsão para implantação de unidades habitacionais. Justificou que, por se tratar de reforma, não cabe a aplicação de cota-parte. Ainda assim, reconheceu a pertinência da sugestão. Colocou-se à disposição para avaliar as propostas da UFPE e do IAB e sugeriu que os itens que não forem incorporados podem ser apresentados como destaque na Plenária do Conselho da Cidade, para que cada um tenha a oportunidade de defender suas propostas. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** avaliou a proposta do IAB como positiva para a cidade, no sentido de “consertar prédios inadequados”, uma vez que pode proporcionar melhor qualidade, ao substituir vagas de estacionamento por usos habitacionais e comerciais, sem aumento da densidade construtiva. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** realizou a leitura da introdução do documento elaborado pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPE. Fez ainda alguns acréscimos à parte, destacando a conquista da inclusão de novas ZEIS e expressou uma preocupação com os conjuntos habitacionais nas ZEIS 2, sobretudo pela possibilidade da degradação dos apartamentos pela ausência de manutenção por parte da Prefeitura. Ressaltou também o aspecto positivo do processo participativo da revisão da lei no âmbito do Conselho da Cidade, justificando o acréscimo às contribuições como representante do segmento. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** pontuou que considera que o texto apresenta alguns equívocos de premissa, mas que tentará incorporar as contribuições pertinentes e que aquelas que não forem incorporadas poderão ser apresentadas como destaque na reunião do Conselho da Cidade. Em relação às ZEIS, houve contribuição para colocar a lista completa na Lei. Contudo, explicou que houve casos de ZEIS aprovadas entre 2018 e 2020, no período em que o projeto de lei do Plano Diretor estava em debate na Câmara de Vereadores e que não foram incorporadas ao texto final aprovado. Para resolver essa lacuna, foi necessário emitir um parecer jurídico, considerando que a proposta classifica como válidas todas as ZEIS criadas até a data de publicação da Lei do PD, bem como aquelas que vierem a ser instituídas posteriormente, mediante aprovação da Câmara de Vereadores e sanção do Prefeito. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** reforçou a importância de que a listagem das ZEIS conste na Lei, sob a perspectiva da análise de estudos urbanos sobre a evolução dessas zonas. Argumentou que, além de representar um avanço, tal listagem configura um instrumento fundamental para o acompanhamento e monitoramento das políticas urbanas. Assim, sugeriu que a Lei incluía um



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

anexo contendo a relação completa das ZEIS. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** Assumiu o compromisso de elaborar uma redação que não comprometa o reconhecimento de eventuais ZEIS que venham a ser instituídas após a efetivação da LPUOS. Sugeriu, ainda, que o texto de encaminhamento da minuta da Lei à Câmara de Vereadores destaque a importância da atuação do Conselho da Cidade do Recife ao longo do processo de revisão. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** manifestou apoio à inclusão do texto de encaminhamento à Câmara de Vereadores, ressaltando a relevância do Conselho da Cidade no processo de revisão, bem como o papel estratégico da Lei como instrumento de ordenamento urbano. **José Fernandes (SEDUL/ICPS)**, colocou a Ata da reunião anterior (41ª) para aprovação e perguntou se haveria correções ou observações. No entanto, a aprovação foi adiada para a próxima reunião, em razão do envio ter ocorrido com pouco tempo de antecedência, o que exigiu um prazo maior para leitura e análise. Em seguida, iniciou sua apresentação mostrando um resumo da participação nos eventos realizados. Informou que em 2019, foram registradas 598 pessoas participantes em 14 eventos, e, em 2025, foram registradas 779 pessoas em 12 eventos. Também informou que receberam 1.723 contribuições através de cartelas dos eventos, formulário de contribuições online e pareceres; e, 48 contribuições de entidades.



RESUMO PARTICIPAÇÃO NOS EVENTOS

Participação de 598 pessoas em mais de 14 eventos em 2019



Seminários de Capacitação (2 eventos)
Total de participantes: 156



Consultas Territoriais (8 eventos)
Total de participantes: 350



Oficinas por Segmento (4 eventos)
Total de participantes: 92

ICPS: 598

RESUMO PARTICIPAÇÃO NOS EVENTOS

Participação de 779 pessoas em mais de 12 eventos em 2025



RESUMO PARTICIPAÇÃO NOS EVENTOS

Resumo Participação Pública nos Eventos





CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Continuou apresentando os principais pontos de alterações da minuta. Informou sobre a inclusão de um título sobre a Comissão de Controle Urbano - CCU. **João José (MLPC/PE)**, lembrou a deliberação na última Conferência da Cidade sobre o CDU (Conselho de Desenvolvimento Urbano) ser uma Câmara Técnica do Conselho da Cidade. Reforçou que teve uma trajetória de participação no CDU representando o PREZEIS, mas pontuou o fato de não ter sido implementado o que foi proposto na Conferência, uma vez que o CDU não deveria mais funcionar da forma atual. **Emília Avelino (SEDUL)** explicou que as atribuições do CDU foram modificadas, considerando que atualmente o órgão atua na aprovação de empreendimentos de grande impacto, com uma dinâmica distinta daquela de sua criação. Destacou, por outro lado, a relevância do Conselho da Cidade no que se refere à formulação e acompanhamento das políticas urbanas. **Ubirajara Paz (SEDUL/ICPS)** reforçou que houve consenso quanto à definição das competências institucionais: caberia ao Conselho da Cidade a discussão das políticas urbanas em escala macro, enquanto as questões relativas a licenciamento e homologação de empreendimentos de impacto foram atribuídas ao CDU. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que, no âmbito do Plano Diretor, a Comissão de Controle Urbanístico (CCU) foi desvinculada do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU). Ressaltou que o CDU está vinculado à Lei Orgânica do Município, motivo pelo qual é necessário realizar uma avaliação mais aprofundada sobre suas atribuições. **João José (MLPC/PE)** reforçou sua posição ao afirmar que, na perspectiva dos movimentos sociais e da academia, o ponto sobre a atuação do CDU ainda não foi superado ou devidamente debatido. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** lembrou que o Plano Diretor separou as atribuições do CDU e Conselho da Cidade. **Emília Avelino (SEDUL)** ressaltou que o CDU teve um papel histórico relevante, assim como o Conselho da Cidade exerce atualmente. Observou que o contexto mudou, assim como as atribuições e a importância institucional de cada um desses espaços no tempo presente. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** sugeriu que se levasse à plenária do Concidade o que ficou pendente após a aprovação do Plano Diretor (PD) e da LPUOS, com o objetivo de antecipar a discussão dessa pauta, que será apresentada como uma dúvida na Conferência. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** pontuou que existem diferentes visões sobre a cidade, até mesmo entre estudiosos, com conceitos semelhantes, mas opiniões opostas. Explicou que o ciclo imobiliário dura cerca de 5 anos e que ainda não foi possível mensurar os resultados pós Plano Diretor. Quanto ao CDU, e o desejo de extingui-lo, observou que ele não existe mais em sua proposta



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

original e que, atualmente, atua de forma diferente. **José Fernandes (SEDUL/ICPS)** retomou a apresentação do **Título de Zoneamento/Setorização**, destacando que, na nova versão, o mapa original teve seu conteúdo distribuído em vários mapas. Que também será compatibilizado os limites do Recife com os estabelecidos pelo IBGE. Mencionou ainda a criação de 16 novas ZEIS e a ampliação de 2 delas. Além disso, falou sobre a classificação de 4 imóveis como IEIS e a retirada de itens que estavam em duplicidade com a Lei do Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP). Em relação ao **Título de Parcelamento**, apresentou a nova dimensão dos lotes de esquina, destacando a redução para compatibilização com o lote mínimo. Explicou também as faixas não edificáveis, esclarecendo sua relação com as Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme o Código de Meio Ambiente, e a previsão de corredores agroecológicos ao longo das faixas de domínio. Quanto às condições para o remembramento, detalhou a área máxima de 40 mil m² para terrenos resultantes de remembramento na MAC. Por fim, mencionou a junção dos procedimentos de aprovação de processos de parcelamento em um único capítulo, com o objetivo de ser compatibilizado com o desenvolvimento do sistema eletrônico de processos para a aprovação de terrenos pela Prefeitura. Em relação ao **Título de Usos**, destacou que o termo "atividades de instalação condicionada" foi alterado para "atividades de instalação restrita", evitando a duplicidade de uso do termo para questões distintas. Também foram especificadas atividades restritas e proibidas, com a previsão de detalhamento posterior. Quanto aos Empreendimentos de Impacto, houve uma alteração na faixa de enquadramento da MANC, passando de 10.000m² para 15.000m². Sobre usos em ZEIS, falou sobre a ratificação das determinações do Plano Diretor. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que essa medida foi necessária porque se identificou a reprodução de diversos dispositivos do Plano Diretor (PD) na minuta da LPUOS, o que não é adequado, uma vez que o PD é a lei maior. Essa duplicação de conteúdos pode gerar repetições que, em alguns casos, dificultam a aplicação da legislação. A revisão foi feita justamente para evitar esses transtornos. **José Fernandes (SEDUL/ICPS)** em relação ao **Título de Ocupação**, explicou o tratamento dado ao cômputo de áreas para coeficiente de aproveitamento nos casos de edifício-garagem e a possibilidade de utilização de outras certificações em sustentabilidade além da certificação municipal para fins de bonificação. Sobre o Controle de Volumetria, destacou a incorporação de um detalhamento das condições de afastamento e da taxa de ocupação. No que se refere à qualificação ambiental, mencionou a recalibragem de itens relacionados à Taxa de Contribuição



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

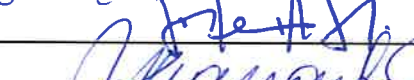
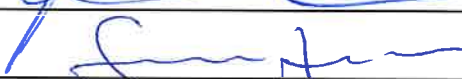
Ambiental (TCA). **Ubirajara Paz (SEDUL/ICPS)** comentou que a temática da qualificação ambiental recebeu um número significativo de contribuições. Relatou que buscou fazer uma associação com áreas da cidade que apresentam baixa capacidade de infiltração da água no solo. Em relação às sugestões sobre a retirada ou inclusão dos tanques de retardo na Taxa de Contribuição Ambiental (TCA), explicou que a proposta incorporada estabelece que, ao ultrapassar o limite exigido, o excedente poderá ser contabilizado como TCA. Considerou essa medida um avanço, pois a incorporação de elementos como árvores e tanques representa uma oportunidade de mitigar impactos ambientais sem onerar excessivamente os empreendimentos. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que, para viabilizar empreendimentos de menor custo, foi necessário prever formas de atendimento à Taxa de Contribuição Ambiental (TCA) que não resultassem em aumento significativo do custo final do empreendimento. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** pontuou que, nas discussões do setor, havia a proposta de que a TCA fosse complementada exclusivamente com a preservação de solo natural. Alertou ainda que, em última instância, os custos associados à TCA acabam sendo repassados ao consumidor final. **Ubirajara Paz (SEDUL/ICPS)** defendeu que a proposta procura calibrar os dispositivos de controle do uso do solo de forma a contribuir para a mitigação dos alagamentos sem, contudo, gerar aumento excessivo nos custos. Por fim, **José Fernandes (SEDUL/ICPS)** pontuou quanto aos qualificadores da ocupação: a inclusão da exigência de área de ajardinamento frontal; a revisão das condições para implantação de fachada ativa e galerias; e que o plano de quadra foi realocado para o capítulo referente às condições especiais de aprovação. Em seguida, destacou que serão encaminhadas aos membros da CT a sistematização das contribuições públicas recebidas, bem como a nova versão da proposta da LPUOS, com os itens que foram incorporados, para leitura prévia à próxima reunião. Apresentou a proposta de data para a próxima reunião da CT no dia 13/5, com vistas ao encaminhamento da proposta para apreciação do plenário do Conselho da Cidade no dia 29/5. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** sugeriu que a próxima reunião da Câmara Técnica fosse dedicada à apresentação do relatório da CT, com o objetivo de encaminhá-lo ao Plenário do Conselho da Cidade — proposta que foi acolhida por todos os presentes. Ficou acertado que a próxima reunião da CT será realizada na terça-feira, dia 13/5, às 9h, de forma exclusivamente online. Às 11h40 a reunião foi encerrada.



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Deliberações, encaminhamento e informes	• Próxima reunião dia 13/05/2025 às 9h, no formato online, tendo como pauta a apresentação do relatório final da Câmara; • Previsão de reunião do Conselho da Cidade para o dia 29/05/2025.
Responsável pela elaboração da Ata: Tarciana Medeiros	

Conselheiros PRESENTES	
NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
Danielle de Melo Rocha (UFPE - Titular)	
Emília Avelino (SEDUL - Titular)	
João José (MLPC/PE - Titular)	
José Fernandes (SEDUL/ICPS - Suplente)	
Mariana Asfora (SEDUL/ICPS - Titular)	
Nayara Leitão (SEDUL - Suplente)	
Rosival Santos (SEHAB - Suplente)	
Sandro Guedes (ADEMI/PE - Suplente)	

ATA da 41ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente.

ANEXO

**Contribuições do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/PE e Departamento de
Arquitetura e Urbanismo da UFPE.**



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

Recife, 06 de maio de 2025

Ofício nº 006/2025 – IAB/PE

À Representante da sociedade civil na Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade do Recife
Senhora Danielle de Melo Rocha

Assunto: Sugestões e Comentários do IAB-PE acerca da minuta da LPUOS a serem apresentadas na próxima reunião da Câmara Técnica.

Prezada Senhora,

Cumprimentando-a cordialmente, em nome do Instituto de Arquitetos do Brasil, departamento de Pernambuco – IAB/PE, apresento as seguintes observações e sugestão de artigo, para que sejam pautas na reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade do Recife, no âmbito da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

As observações tratam de pequenas correções que gostaríamos de compartilhar e sugerir. Já a sugestão do artigo visa contribuir na correção do que consideramos como equívocos da legislação anterior, e trata da possibilidade de reconversão de vagas de garagem existente e ociosas. Esta sugestão é consonante com nosso entendimento de que a nova legislação deve tratar não apenas da cidade futura, mas também da cidade existente.

Com os melhores cumprimentos,

Assinado de forma digital por AUGUSTO FERRER
DE CASTRO MELO:06908726401
Presidente do IAB/PE para o biênio 2024-2025

Observações de correção da minuta

1. Art. 10 – O inciso III não está citado no caput do artigo;
2. Art. 21 – A categorização das ZEPH está no art. 19, não no art. 20;
3. Art. 22 – acrescentar um parágrafo que condicione as transformações em ZEPH à existência de uma Declaração de Significância específica;
4. Art. 24 – indicar a lei específica;
5. Art. 26 – “[...] caracterizado por imóveis **e edificações** [...]” conforme o texto do art. 27;
6. Art. 32 – incluir parágrafo indicando penalidades na hipótese de dano ao imóvel em processo de classificação;



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

7. Art. 40 – as modalidades de parcelamento estão indicadas no art. 39 e não no art. 56;
8. Art. 46 – substituir *parcelamento* por *loteamento*;
9. Art. 50 – limitar a declividade máxima. O art. 68 indica como não edificável as áreas com declividade acima de 30%;
10. Art. 68 – no inciso II, deixar claro se o requisito se aplica ou não aos canais urbanizados;
11. Art. 72 – no inciso V, substituir *parcelamento* por *loteamento*;
12. Art. 90 – corrigir no fim do §1º: Lei municipal 18.901 de **2022**;
13. Art. 93 – incluir referência aos lotes oriundos de regularização fundiária (o art. 63 aborda o tema);
14. Art. 98 – incluir o termo *habitacional*, em: [...] que somente poderão ser instaladas em imóvel habitacional mediante apresentação [...]
15. Art. 102 – indicar a Lei a qual se refere o parágrafo único;
16. Art. 125 – conferir se de fato é o anexo IX;
17. Art. 173 – faz referência ao art. 189 que não existe na minuta;
18. Glossário: o *afastamento dominante* só é citado no Anexo III. Conferir se não é interessante incluir um artigo específico; o texto do termo *morfologia urbana* está incompleto;

Sugestão de artigo

"Da reconversão de infraestrutura de estacionamento existente"

Art. XYZ. Edificações que contenham pavimentos destinados originalmente a estacionamento de veículos, construídos sob exigência legal anterior ou por opção do empreendedor, poderão ter tais pavimentos reconvertidos para usos habitacionais, comerciais, de serviço ou culturais, desde que:

- I. A nova utilização atenda aos parâmetros de segurança, acessibilidade, ventilação e iluminação definidos em regulamentação específica, podendo ser admitidas soluções técnicas mitigadoras;
- II. A conversão de pavimentos no térreo ou sobreloja priorize a interação com o espaço público, podendo ser classificada como fachada ativa nos termos do Art. 136;
- III. O uso habitacional convertido estará dispensado de atender à cota-parte quando se tratar de reconversão de pavimento existente;
- IV. A área convertida poderá ser isenta de cômputo no coeficiente de aproveitamento até o limite do CA básico da zona, se localizada em Macrozona Construída;
- V. Edificações-garagem autônomas, sem uso habitacional associado, poderão ser reconvertidas em edificações de uso misto, desde que observados os parâmetros urbanísticos da zona.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**CONTRIBUIÇÕES DO DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UFPE
À MINUTA DO PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO, USO DO SOLO E OCUPAÇÃO
DO SOLO DO RECIFE – LPUOS, APRESENTADA EM 2025**

O presente documento foi constituído a partir das contribuições de professores e professoras do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, incluindo a Curso de Graduação e o Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco que, a partir das suas leituras e áreas de expertise, destacaram pontos de atenção na minuta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Diante do **tempo exíguo para a realização das contribuições da sociedade civil**, após a oficina de imersão para a apresentação da referida Minuta de Lei por parte de membros da Prefeitura do Recife, realizada em 01 de abril de 2025, e da audiência pública, realizada em 08 de abril, foi realizada, no Departamento de Arquitetura e Urbanismo, uma reunião presencial no dia 23 de abril para a discussão e debate sobre a proposta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Em seguida, as contribuições foram compiladas e deram origem ao presente documento.

Contudo, gostaríamos de frisar a nossa preocupação pelo procedimento de escuta da sociedade promovido durante a **Audiência Pública**, já que apenas três rodadas de cinco pessoas, totalizando quinze falas de tempo previsto de três minutos para a sociedade civil, sem possibilidade de tréplica, pode ser considerado **insuficiente, em tempo e em qualidade de participação**, para a apresentação das ideias por parte da sociedade civil e para o amadurecimento das discussões.

Ademais, não há previsão de **procedimento para a apresentação à sociedade** da minuta de lei resultante da incorporação das falas e sugestões dos diversos segmentos sociais que participaram da discussão. Não será possível, a grande parte do público, conhecer se, e como, os seus posicionamentos foram incorporados ao texto da lei. Os fóruns em que esse debate acontece, daqui por diante, são de participação mais restrita.

Ressaltamos ainda a **insuficiência na definição da cartografia apresentada** nos meios impressos, o que inviabiliza a compreensão dos regramentos sobre as zonas e setores que tem camadas sobrepostas. O recurso da disponibilização dessa informação apenas por meios virtuais impõe a exclusão de indivíduos que não são familiarizados com o geoprocessamento.

Existe ainda uma **deficiência na apresentação de simulações** para a melhor compreensão de como as transferências de potencial construtivo e reversão de índices de áreas comuns para área privativa podem se materializar na cidade. Diante da

escassez de simulações sobre as referidas temáticas, não é possível visualizar como terrenos reais podem vir a ser intensamente e densamente ocupados a partir dos parâmetros moldados pela minuta de lei, sobretudo no que se refere aos artigos 41, 49 e 115.

É necessário ainda ressaltar que, ao longo das apresentações do corpo técnico da prefeitura, alguns dados existentes, de origem confiável como aqueles do Censo de 2010 e 2022 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), e aqueles de déficit habitacional (Fundação João Pinheiro) são permeados por interpretações que não encontram amparo nos dados reais.

Para exemplificar essa situação, existem dados que comprovam:

- Diminuição da população residente no Recife (Censos 2010-2022);
- Diminuição da população residente nos bairros mais populares e de morro no Recife;
- Crescimento populacional em outros municípios da RMR

Não foram, contudo, divulgados os dados sobre renda ou sobre migração do censo de 2022. Assim, não é possível conhecer os perfis de renda do Recife atualmente, nem afirmar que essa migração se deu dos morros do Recife para os condomínios-clubes das cidades periféricas da Região Metropolitana do Recife.

Não há, muito menos, como afirmar que essa migração se deu pelo fato de que pessoas que melhoram a sua condição socioeconômica não encontram oferta imobiliária no mercado recifense, sendo “obrigadas” a migrar.

Como é de conhecimento de muitos especialistas, a oferta de bens usados (casas e apartamentos usados), está completamente articulada à oferta de bens novos (lançamentos imobiliários), compondo uma dinâmica imobiliária de complexa compreensão. A venda de imóveis usados, em efeito cascada, é o motor das migrações intraurbanas e movimenta muito mais o mercado do que a produção de imóveis novos.

Não há como justificar, sem estudos detalhados e rigorosos, que é a ausência de novos projetos habitacionais do Minha Casa Minha Vida o fator motivador para a diminuição quantitativa de população residente no Recife. Os dados existentes não permitem chegar a essa conclusão. Essa é, portanto, uma interpretação que alimenta o argumento de necessidade e urgência de facilitar a construção de novas unidades habitacionais.

Entende-se que o modelo pautado na “construção de novas unidades habitacionais” pode elevar os preços dos imóveis e dos terrenos (como aconteceu a partir de 2009 no Brasil), além de apresentar um risco de esvaziamento de imóveis que hoje estejam ocupados, ampliando o estoque edificado ocioso.

A legislação urbanística tem um importante papel de evitar a especulação, papel esse que é compartilhado por muitos instrumentos, dentre os quais o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Na presente proposta de lei, a elevação dos coeficientes para área privativa, por meio da transferência do índice de áreas comuns para área privativa, “premia” as práticas de retenção especulativa dos proprietários dos terrenos, que podem cobrar preços exorbitantes por seus terrenos já que neles pretende-se viabilizar uma importante elevação dos coeficientes de aproveitamento para área privativa, (Artigo 154).

A autorização de condomínio de lotes em glebas que estão desobrigadas do parcelamento por serem de interesse ambiental (Artigo 41), também premia práticas especulativas, chegando a autorizar uma privatização da natureza.

Além dos aspectos aqui ressaltados, existem comentários analíticos específicos para cada um dos Artigos, Anexos e Verbetes elencados no presente documento. A partir desses pontos, o formato adotado para apresentar as contribuições foi:

~~Texto em vermelho tachado~~: sugestão de supressão

Texto em azul: sugestão de inclusão

Para cada item analisado, adota-se a sequência:

- (1) Artigo ou item analisado, na íntegra, tal qual se encontra na proposta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- (2) sugestão de ajuste, adotando-se o vermelho e o azul e
- (3) justificativa para o ajuste proposto

Demandamos, enquanto Departamento, o amplo acesso à minuta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no mínimo 15 dias antes da Conferência da Cidade, assim como a elaboração e divulgação, por parte da Prefeitura, de um documento que explicita como e onde, no novo texto de lei, foram incorporadas as contribuições da sociedade civil.

Também solicitamos dados que explicitem, qualitativamente, o teor das contribuições apresentadas por meio do Formulário Eletrônico de modo que seja possível o exercício do controle social sobre os processos que estão em curso.

Certos da importância desse diálogo, nos colocamos à disposição para dirimir dúvidas sobre nossas considerações.

ART. 2º

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 2º São objetivos da política de desenvolvimento urbano para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

V – qualificar a paisagem urbana e salvaguardar sua ambiência, utilizando parâmetros de controle da volumetria das edificações, bem como protegendo, preservando e conservando o patrimônio ambiental e cultural municipal;

SUGESTÃO DE AJUSTE

V – ~~qualificar~~ valorizar a paisagem urbana ~~e salvaguardar sua ambiência~~ utilizando parâmetros de controle da volumetria das edificações ~~bem como~~ ~~protegendo, preservando e conservando o~~ e sua relação com os espaços livres públicos visando à conservação e proteção do patrimônio ambiental ~~e cultural~~ municipal.

JUSTIFICATIVA

Qualificar a paisagem urbana exige a definição de parâmetros e critérios que não são mencionados, implicando em níveis de qualidade. Valorizar já se situa numa dimensão mais acessível, próxima e associada aos atributos que também devem ser identificados.

ART. 14

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 14 As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) têm parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta lei e nos seus respectivos Planos de Regularização Urbanística e Jurídico-Fundiária, estabelecidos nos termos da Lei Municipal nº 16.113, de 03 de novembro de 1995.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 14 [...]

Parágrafo Único. I - Inserir uma lista com todas as ZEIS 1 Planície, incluindo as novas ZEIS que serão criadas na LPUOS, que fazem parte do total de 86 ZEIS. Novas ZEIS: 1. Sítio Forte/Coreia; 2. Feira Velha do Cordeiro; 3. Chamego; 4. Curral; 5. Clotilde de Oliveira; 6. Santa Luzia; 7. Vila Brasil; 8. Rosarinho; 9. Vilas Boas; 10. Sete Mucambos; 11. Santa Marta; 12. Beira Rio; 13. Vacaria e 14. Vila Sul. Após inserir inciso com a ampliação das ZEIS Aritana e da ZEIS Vila Esperança.

II - Inserir uma lista com todas as ZEIS 1 Morros, incluindo as novas ZEIS que serão criadas na LPUOS, que fazem parte do total de 86 ZEIS. Novas ZEIS: 1. Sítio dos Pintos; 2. Córrego da Fortuna.

Antes do Art. 15 - Acrescentar a lista das ZEIS 2.

JUSTIFICATIVA

A LPUOS é inovadora em muitas das suas propostas, mas assim como a LUOS 14.511/83, que criou 27 novas ZEIS, marcando o pioneirismo do Recife em relação ao direito à cidade antes mesmo da Constituição Federal de 1988, e a LUOS 16.176/96, que criou 11 novas ZEIS, faz-se imprescindível que esta LPUOS crie novas ZEIS e amplie o acesso ao direito à cidade às famílias que moram em CIS. Também é relevante a participação do Concidade e suas instâncias na elaboração deste Projeto de Lei. Sugerimos revisar e complementar o glossário

dando maior consistência, incluindo os termos e conceitos faltantes, como ZEIS, CIS, entre outros. Por fim, sugere-se fazer menção às Comunidades de Interesse Social (CIS) incluídas nas ZEIS: nos artigos que tratam das ZEIS 1 Planície e Morros ou em uma listagem/tabela em anexo.

ART. 19

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 19 – As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) passam a ser subdivididas nas seguintes categorias:

[...]

IV - imaterial: lugares onde se estabelece relação territorial decisiva para a preservação da memória, tradições ou realização de práticas, representações, conhecimentos e técnicas relacionados a expressões culturais que compõem a identidade sociocultural recifense.

§1º Cada ZEPH é classificada apenas em uma categoria, que delimita o principal fato urbano gerador da motivação para a sua preservação, sem prejuízo da existência de atributos relevantes de outras naturezas na mesma zona.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Inserir a dimensão imaterial na redação dos demais itens **I, II e III**.

Inserir no **parágrafo 1º** que a ZEPH poderá ser classificada em mais de uma categoria.

JUSTIFICATIVA

Sobre a inclusão da “imaterialidade” nos itens I, II e III.

A dimensão imaterial constitui parte do patrimônio material e não deveria ser analisado separadamente. Entendemos a imaterialidade como a manifestação do sentimento das pessoas que dá sentido à matéria constituída como espaço construído ou como espaço livre presente nas edificações, conjuntos urbanos ou sítios. O imaterial preenche o espaço na ordem da emoção e do sentimento.

ART. 20

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 20, ITEM I, II e III:

I – Setor de Preservação da Significância (SPS);

II – Setor de Preservação da Morfologia (SPM) e

III - Setor da Preservação do Patrimônio Imaterial (SPPI).

SUGESTÃO DE AJUSTE

Considerando a classificação das ZEPH em **sítios arqueológicos e/ou paisagísticos, conjuntos e edifícios isolados**, sugerimos que permaneçam as

duas delimitações: **Setor de Preservação Rigorosa (SPR)** e o **Setor de Preservação Ambiental (SPA)** como estava em vigor.

Sugere-se que se substitua o termo **SIGNIFICÂNCIA** por **ATRIBUTOS PATRIMONIAIS SIGNIFICATIVOS** ou **IMPORTANTES**. Lembrando que também se adota a **SIGNIFICÂNCIA DO PATRIMÔNIO NATURAL** (para isso, recomenda-se a leitura da **CARTA AUSTRALIANA DO PATRIMÔNIO NATURAL/2002**). *“Natural significance means the importance of ecosystems, biodiversity and geodiversity for their existence value or for present or future generations, in terms of their scientific, social, aesthetic and life-support value” (2002).*

JUSTIFICATIVA

A proposta das subdivisões obstaculiza a assimilação e traz severas dúvidas quanto à operacionalização:

- I – Setor de Preservação da Significância (SPS);
- II – Setor de Preservação da Morfologia (SPM) e
- III - Setor da Preservação do Patrimônio Imaterial (SPPI).

Cada ZEPH precisa ser identificada por seus atributos materiais e imateriais, ou seja, a morfologia entendida como um atributo e não como um setor, por exemplo.

Tratar da SIGNIFICÂNCIA, seja natural ou cultural, exigirá aporte considerável de mão de obra e tempo que concorrem para sua não efetivação. Este conceito, de difícil operacionalização por um instrumento como uma lei municipal, deve antes ser implementado por **instrumentos de gestão**, por exigir um pacto social e político entre os envolvidos. A *significância* de um bem é construída socialmente e validada pela comunidade diretamente ligada ao bem patrimonial, demandando tempo e profunda discussão. Sabe-se, por outro lado, que ainda que haja o interesse em adotar o conceito, o corpo técnico governamental ainda não o absorveu ou internalizou em suas práticas e ações, dificuldade que deverá ser considerada e superada para que a “significância” seja implementada com sucesso. Daí a sugestão para substituição do termo “significância” por “atributos patrimoniais significativos”.

CASO A DECISÃO SEJA POR MANTER A PROPOSTA DE DIVISÃO DO ART. 20,

ITEM I, II e III:

- I – Setor de Preservação da Significância (SPS);
- II – Setor de Preservação da Morfologia (SPM) e
- III - Setor da Preservação do Patrimônio Imaterial (SPPI). **Será imprescindível colocar como obrigatoriedade o desenvolvimento da Declaração de Significância Cultural e Ambiental e aí traríamos a seguinte sugestão:**

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 20, ITEM I – Setor de Preservação da Significância (SPS) – corresponde às áreas cujo principal objetivo é a preservação dos atributos que conferem significância cultural de edificações, conjuntos urbanos e sítios:

- a) nas edificações são considerados atributos: a tipologia, a implantação no lote, as características arquitetônicas e estilísticas, a configuração espacial interna, bem como os materiais de revestimento;
- b) nos conjuntos urbanos ou sítios, além dos atributos da alínea a do presente inciso, são considerados ainda a morfologia urbana, o traçado viário, a composição paisagística, materiais de revestimento tradicionais, os vestígios arqueológicos e as características dos espaços públicos.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 20, ITEM I – Setor de Preservação da Significância (SPS) – corresponde às áreas cujo principal objetivo é a preservação dos atributos que conferem significância cultural de edificações, conjuntos urbanos e sítios:

- a) nas edificações são considerados atributos: a tipologia, a implantação no lote, as características construtivas, arquitetônicas e estilísticas, a configuração espacial interna, bem como os materiais de revestimento;
- b) nos conjuntos urbanos ou sítios, além dos atributos da alínea a do presente inciso, são considerados ainda a morfologia urbana, o traçado viário, a composição paisagística e seus atributos naturais e culturais, materiais de revestimento tradicionais, os vestígios arqueológicos e as características dos espaços públicos.
- c) tanto as edificações quanto conjuntos urbanos, sítios e paisagens a que se referem as alíneas a e b do presente inciso, terão obrigatoriamente que ter desenvolvidas suas Declarações de Significância Cultural e Ambiental como documento norteador da definição dos atributos, uma vez que é este documento que registra como valores e significados estão expressos em tais edificações, conjuntos e sítios inseridos na paisagem.

JUSTIFICATIVA

Sem a inserção da alínea c, apesar do Setor estar denominado como “Setor de Preservação da Significância”, termo que conceitualmente considera necessária a indissociabilidade entre as dimensões materiais e imateriais do bem cultural e ambiental, todos os aspectos destacados nas alíneas a e b dizem respeito exclusivamente aos aspectos materiais. Sem a alínea c, o termo “significância” fica completamente esvaziado de seu sentido conceitual. O item especifica claramente que busca identificar “atributos que conferem significância cultural de edificações, conjuntos urbanos e sítios”, assim, a obrigatoriedade da realização da *Declaração de Significância Cultural e Ambiental* deve estar necessariamente contemplada dentro da definição do setor.

O item b) ainda precisaria de revisão textual, pois mostra contradições conceituais quando parece incluir a morfologia, o traçado viário (que já está na morfologia), a composição paisagística (que parece significar os elementos naturais), os materiais, os vestígios e as características dos espaços públicos (que não estão explicitadas) como atributos.

ART. 20 ITEM ii

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 20, ITEM II –

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

II - Setor de Preservação da Morfologia (SPM) – corresponde às áreas nas quais a morfologia urbana e as tipologias edilícias são os objetos de preservação;

SUGESTÃO DE AJUSTE

II - Setor de Preservação da Morfologia (SPM) – corresponde às áreas nas quais ~~a morfologia urbana e as tipologias edilícias são os objetos~~ o padrão de ocupação é o objeto de preservação;

JUSTIFICATIVA

O padrão de ocupação é a síntese da morfologia predominante nas áreas em questão, correspondente às características da sua estrutura física e ativa.

Art. 20 – § 2º

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

§ 2º O Setor de Preservação da Ambiência (SPA) corresponde às áreas em que se faz necessária a transição entre o setor protegido, referido nos Incisos I a III do presente artigo, e as áreas circunvizinhas.

SUGESTÃO DE AJUSTE

§ 2º O Setor de Preservação ~~da Ambiência~~ Ambiental (SPA) corresponde às áreas em que se faz necessária a transição entre o setor protegido, referido nos Incisos I a III do presente artigo, e as áreas circunvizinhas.

JUSTIFICATIVA

Ambiental e não Ambiência, compreendendo-se as questões que envolvem a sustentabilidade e a qualidade de vida urbana, o que extrapola o entendimento de "envoltório" atrelado a ambiência e Monumento.

ART. 34

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 34. Para efeito de aplicação de regras de parcelamento, uso e ocupação as Unidades Protegidas (UP) das diversas categorias, na ausência ou omissão de regulação específica, as disposições desta Lei serão aplicadas supletivas e subsidiariamente, nos seguintes termos:

II – As Unidades de Conservação da Natureza (UCN) terão suas condições de uso e ocupação do solo definidas em seus respectivos planos de manejo [...]

V – As Unidades de Equilíbrio Ambiental na categoria Jardim histórico terão suas condições de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas mediante ato do Poder Executivo Municipal, precedidos de estudos técnicos [...]

SUGESTÃO DE AJUSTE

Sugere-se rever a permissão de parcelamento de Unidades Protegidas.

JUSTIFICATIVA

Os Planos de Manejo que já estão sendo elaborados pela Secretaria de Meio Ambiente estão permitindo parcelamento das UCN. A LPUOS vai consolidar essa permissão e incentivo? Tal como está o artigo, os Jardins Históricos, por exemplo, também poderão ser parcelados. Parcelar as **Unidades Protegidas** é permitir o esfacelamento do próprio Sistema Municipal de Unidades Protegidas (Lei Municipal nº 18.014/2014) criado para garantir qualidade ambiental para a cidade. Diante da necessidade do enfrentamento às mudanças climáticas, a conservação dessas Unidades Protegidas é cada vez mais premente e configura-se como condição de futuro para o Recife.

ART. 41

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 41 As glebas ou lotes com área igual ou maior a 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), independentemente da forma de constituição da propriedade, deverão ser submetidos ao parcelamento do solo na modalidade loteamento, prevendo a abertura de novas vias de circulação e a destinação de áreas públicas.

§ 2º Não se aplica o previsto no caput aos lotes e glebas integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), assim como às UCN, aos IPAVs, IEPs e aos empreendimentos especificados no artigo seguinte.

§ 3º O disposto no caput se aplica às Zonas Especiais quando não houver regramento específico.

§ 4º Nos casos em que não for obrigatório o loteamento, é permitido o condomínio de lotes.

SUGESTÃO DE AJUSTE

§ 2º Não se aplica o previsto no caput aos lotes e glebas integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), assim como às UCN, às UCP, aos IPAVs, IEPs e aos empreendimentos especificados no artigo seguinte.

§ 3º: **descrever o que é “Zona Especial”**

~~§ 4º Nos casos em que não for obrigatório o loteamento, é permitido o condomínio de lotes.~~

§ 4º Nos casos em que não for obrigatório o loteamento, ~~é permitido o~~ **proibido a constituição** de condomínio de lotes.

JUSTIFICATIVA

Tal como está o § 4º, nas áreas de ZAN, UCN, UCP, IPAV e IEP, não é obrigatório o parcelamento, mas permite o **condomínio de lotes**. Existe uma incongruência entre a desobrigação de parcelamento das grandes glebas integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), UCN, IPAVs, IEPs, com destinação de área pública e, simultaneamente, a autorização dos condomínios de lotes. Parece uma estratégia que autoriza a retenção especulativa de tais terrenos para a sua destinação para condomínios de alto padrão, que tendem a privatizar áreas de grande valor ambiental no interior dos condomínios.

Pergunta-se: o que definem como ZAN? Quais seus limites? Como se distingue de UCN, tomando o SMUP como referência?

ART. 49

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 49. As áreas verdes integrarão o Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP, nos termos da legislação municipal de regência, e sua implantação obedecerá no mínimo, às seguintes disposições:

I - a localização de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área definida pelo Município devendo ser delimitada em um só perímetro em terreno que, por sua configuração topográfica: a. não apresente declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); b. tenha frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação.

II - os terrenos destinados a áreas verdes indicadas pelo interessado deverão possibilitar, cada um, a inscrição de um círculo com raio de **10m** (dez metros);

III - a critério do Município, poderão ser consideradas áreas verdes as faixas não edificáveis previstas nesta lei, desde que não inseridas no interior dos lotes;

IV - admitir-se-á como **área verde pública do loteamento as áreas dos canteiros centrais, das rótulas** e as localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes do sistema viário até o limite de 10% (dez por cento) da área verde total apresentada.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 49.

II - os terrenos destinados a áreas verdes indicadas pelo interessado deverão possibilitar, cada um, a inscrição de um círculo com raio de **25m** (dez metros);

III - a critério do Município, poderão ser consideradas áreas verdes as faixas não edificáveis previstas nesta lei, desde que não inseridas no interior dos lotes;

IV - ~~admitir-se-á como área verde pública do loteamento as áreas dos canteiros centrais, das rótulas e as localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes do sistema viário até o limite de 10% (dez por cento) da área verde total apresentada~~ não se admitirá como área verde pública do loteamento as áreas dos canteiros centrais, das rótulas e as localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes do sistema viário.

V –canteiros centrais, rótulas e áreas as localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes deverão apresentar taxa de solo natural de 50%, não computador como área verde pública dos loteamentos.

JUSTIFICATIVA

A excessiva fragmentação das áreas verdes as tornam espaços residuais que deixam de comprimir a sua função ecológica. Convertem-se em recursos paisagísticos que não cumprem funções de amenização climática, drenagem e manutenção da biodiversidade.

ART. 51

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 51. A critério do órgão municipal competente e em atendimento ao interesse público, decreto municipal poderá estabelecer disposições específicas para autorizar que áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários possam ser destinadas, alternativamente, em área de terreno e em área construída.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 51. A critério do órgão municipal competente e em atendimento ao interesse público, o decreto municipal poderá estabelecer disposições específicas para autorizar que áreas ~~públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários~~ privadas reconhecidamente ociosas possam ser desapropriadas, alternativamente, ~~em área de terreno e em área construída~~, para habitação de interesse social.

JUSTIFICATIVA

Muito difícil o funcionamento de equipamentos públicos com habitação. Precitaria de profundo estudo de impacto.

ART. 52

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 52. Nas áreas destinadas a equipamentos públicos poderão ser implantadas, associadas aos equipamentos públicos, unidades de habitação a fim de atender a política de locação social municipal.

SUGESTÃO DE AJUSTE

~~**Art. 52.** Nas áreas destinadas a equipamentos públicos poderão ser implantadas, associadas aos equipamentos públicos, unidades de habitação a fim de atender a política de locação social municipal.~~ (sugere-se suprimir)

JUSTIFICATIVA

Implementar habitação sobre escolas, por exemplo, é gerar conflito entre as duas funções. As escolas produzem ruído próprio dess equipamento, completamente incompatível com as funções de moradia. Proposta como essa teria que passar por estudo profundo de impacto de ruídos e funcionamento dos equipamentos. Como funcionaria um conjunto habitacional sobre um posto de saúde, com a chegada e saída de ambulâncias, por exemplo?

ART. 63

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 63. Nos parcelamentos de interesse social em ZEIS 1, a dimensão dos lotes será estabelecida no plano urbanístico específico da ZEIS, elaborado de acordo com as disposições da Lei Municipal 16.113, de 1995, e suas alterações posteriores.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Incluir um artigo após o Art. 63, sobre: As ZEIS 2 também deverão ser objeto de Plano Urbanístico Específico com o detalhamento dos projetos habitacionais, de uso misto e comerciais; projetos das áreas de convivência e equipamentos comunitários; e projeto de paisagismo.

JUSTIFICATIVA

Muitos dos conjuntos habitacionais construídos pelo poder público municipal por meio de empresas contratadas nas ZEIS 2 não possuem espaços comunitários e áreas de convivência planejados e executados. É essencial o envolvimento dos futuros moradores desses conjuntos desde o planejamento, na fase de execução e no pós-ocupação para que se tenha uma efetiva apropriação dos novos moradores e consolidação de vínculos. Um acompanhamento da gestão condominial seria muito importante uma vez que muitas famílias são oriundas de CIS ou de ZEIS 1 com formas de morar em casas e vínculos comunitários que são rompidos. Desta forma, o Plano Urbanístico participativo, assim como previsto para ZEIS 1 na Lei do PREZEIS.

ART. 64

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 64. Nas UCN, o parcelamento do solo, respeitada a setorização estabelecida pelos Planos de Manejo, dar-se-á, obrigatoriamente, mediante licenciamento prévio do órgão ambiental competente, e deverá considerar:

SUGESTÃO DE AJUSTE

Tal como está, sugere-se suprimir.

JUSTIFICATIVA

Vai se permitir parcelar as Unidades de Conservação da Natureza? Esse fatiamento das UCN poderá destruir nossas reservas naturais. Os Decretos de Regulamentação que estão permitindo esse fatiamento, precisam ser revistos. O desejo de se preparar para enfrentar as mudanças climáticas, conquistando o *status* de “CIDADE-PARQUE”, é contrário à decisão de desconstruir as Unidades Protegidas.

ART. 68

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 68 São faixas não edificáveis:

I - a faixa de 50,00m (cinquenta metros) de largura a partir das margens oficiais de lagoas e açudes;

§5º A existência da faixa não edificável será observada sem prejuízo da aplicação das determinações estabelecidas para os Setores de Sustentabilidade Ambiental (SSA 1), conforme **Lei 16.243, de 1997, Código do Meio Ambiente e do Equilíbrio Ecológico do Recife** e suas alterações posteriores.

SUGESTÃO DE AJUSTE (segue a seguir sugestão do prof. Ronald Vasconcelos)

JUSTIFICATIVA

Pergunta-se também: que lagoas e açudes terão margem de 50m, se no parágrafo 2º já anuncia que o Açude de Apipucos e as lagoas do Banho e do Araçá, terão proteção de 20m? Pergunta-se ainda: O **Código de Meio Ambiente do Recife** (CMAEER), Lei 16.243/97 ao qual este o parágrafo 5º do Art.68 se refere, define outras margens de proteção para bordas de cursos d'água:

Cursos d'água de 1 a 10m – **40,00m** faixa de proteção

Cursos d'água de 10 a 50m – **60,00m** faixa de proteção

Cursos d'água de maior 50m – **120,00m** faixa de proteção

Ou seja, adota o **Código de Meio Ambiente** como referência e define outros parâmetros de proteção de borda:

Cursos d'água de até 1m de largura – **5,00m** de faixa de proteção

Curso d'água de 1 a 5m – **10,00m** de faixa de proteção

Curso d'água mais que 5m – **20,00m** de faixa de proteção

ART. 68 | SUGESTÕES INCLUSÃO DO PROF. RONALD VASCONCELOS

SUGESTÕES SOBRE BORDAS DE PROTEÇÃO DE CURSOS E CORPOS D'ÁGUA, RESGATANDO-SE ESTUDOS E RECOMENDAÇÕES DO PLANO DE DRENAGEM DO RECIFE.

Art.XX. Ficam criadas Faixas de Conservação e Drenagem, com a finalidade de garantir e incentivar o uso adequado destas faixas, bem como a sua manutenção, visando o bom escoamento das águas superficiais, recuperação da mata ciliar e a minimização dos problemas decorrentes de enchentes.
Parágrafo Único: As áreas contíguas a serem incorporadas às Faixas de Conservação e Drenagem, estabelecidas no CAPUT deste artigo, destinam-se à preservação ambiental, à implantação de áreas de retenção d'água, parques, equipamentos públicos, sistema de circulação de pedestres e veículos, infraestrutura, unidades de conservação e demais áreas de uso público.

Art.XX. Integram às Faixas de Conservação e Drenagem os espaços ao longo dos rios, córregos e canais a seguir estabelecidas, definidas segundo a distinção de características dos diferentes cursos d'água, em cada trecho de seus percursos (ver Anexo 5).

I. No Rio Paratibe:

a) Trecho 1 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir da margem direita ao longo do trecho inserido na UCN Beberibe, onde constitui parte do limite municipal de Recife e Paulista.

b) Trecho 2 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir da margem direita entre o limite da UCN Beberibe ao longo do trecho restante que constitui limite municipal de Recife e Paulista.

II. No Rio Beberibe:

- a) Trecho 1 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho inserido na UCN Beberibe, entre o limite municipal de Recife e Paulista e o eixo da BR-101;
- b) Trecho 2 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens, no território municipal, no trecho compreendido entre o eixo da BR-101 até o eixo da Rua Astúcia;
- c) Trecho 3 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir da margem direita no trecho compreendido desde o eixo da Rua Astúcia até a confluência com o Rio Morno, passando pela UCN Dois Unidos;
- d) Trecho 4 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir da margem direita ao longo do trecho compreendido entre a confluência com o Rio Morno até a confluência com o Canal Vasco da Gama/Peixinhos.

III. No Rio Morno:

- a) Trecho 1 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo de todo o trecho inserido na UCN Beberibe, entre sua nascente até o eixo da BR-101;
- b) Trecho 2 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da BR-101 até o eixo da Rua da Paz;
- c) Trecho 3 - Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Rua da Paz até a confluência com o Rio Beberibe.

IV. No Riacho dos Macacos:

- a) Trecho 1 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido desde o limite municipal entre Recife e Camaragibe até o eixo da Rua Poeta Solano Trindade;
- b) Trecho 2 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens no trecho compreendido desde o eixo da Rua Poeta Solano Trindade até a confluência com o Rio Morno.

V. No Rio Camaragibe

- a) Trecho 1 - Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens, no território do município, no trecho compreendido desde o limite municipal entre Recife e Camaragibe até o eixo da Rua. Ribeiro Pessoa;
- b) Trecho 2 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Rua Ribeiro Pessoa até o eixo da BR-101, cuja margem direita está inserida na UCN Caxangá;
- c) Trecho 3 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho inserido na UCN Capivara, compreendido entre o eixo da BR-101 até a confluência com o Rio Capibaribe;

d) Trecho 4 - Poligonal compreendida pelo limite municipal entre Recife e Camaragibe e pelos eixos subseqüentes da Estrada dos Macacos, Rua da Mata, Estrada dos Pintos, Rua SD 725, Rua Vereador Petrus Câmara, Rua Sítio São Brás, Rua Manoel de Medeiros e do Rio Camaragibe.

VI. No Riacho Don-Don:

- a) Trecho 1 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho inserido na APA Mata da Várzea, compreendido desde sua nascente até o eixo da Rua Diogo de Vasconcelos;
- b) Trecho 2 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido desde o eixo da Rua Diogo de Vasconcelos até a afluência no Rio Capibaribe, inserido na APA Mata da Várzea.

VII. No Rio Capibaribe:

- a) Trecho 1 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido desde o limite municipal entre Recife e São Lourenço da Mata até o prolongamento do eixo da Rua Diogo de Vasconcelos, cuja margem esquerda está inserida na APA Mata da Várzea;
- b) Trecho 2 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens no trecho compreendido entre o prolongamento do eixo da Rua Diogo de Vasconcelos até a Ponte da Misericórdia, passando pelas UCNs Mata da Várzea, Caxangá, Capivaras e Iputinga;
- c) Trecho 3 – Faixa de 100m (cem metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre a Ponte da Misericórdia até o eixo da Ponte/Viaduto Papa João Paulo II;
- d) Trecho 4 – Faixa de 100m (cem metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Ponte Viaduto Papa João Paulo II até o da Ponte 06 de Março.

VIII. No Braço Morto do Rio Capibaribe:

- a) Trecho Único – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo de todo o curso, compreendido entre a defluência do Rio Capibaribe até a foz no Estuário do Pina, onde está localizada a UCN Ilha do Zeca.

IX. No Riacho do Curado:

- a) Trecho 1 – Faixa de 100m (cem metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho que transpassa a UCN Matas do Curado, entre sua nascente até o eixo da BR-232;
- b) Trecho 2 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da BR-232 até a sua confluência com o Rio Jiquiá.

X. No Rio Jiquiá:

- a) Trecho 1 - Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens no trecho inserido nas UCNs Curado e Matas do Curado, entre sua nascente até o eixo da Estrada do Curado;

- b) Trecho 2 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Estrada do Curado até o eixo da Avenida Recife;
- c) Trecho 3 - Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Avenida Recife até a confluência com o Canal de São Pedro, passando pela APA Campo do Jiquiá;
- d) Trecho 4 - Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre a confluência com o canal de São Pedro até a confluência com o Rio Tejió, passando pela UCN São Miguel.

XI. No Rio Tejió:

- a) Trecho 1 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir da margem esquerda ao longo do trecho compreendido entre o limite municipal de Recife e Jaboatão até o eixo da BR-408, passando pela UCN Mata das Nascentes;
- b) Trecho 2 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir da margem esquerda ao longo do trecho compreendido entre o eixo da BR-408 até o eixo da BR-232;
- c) Trecho 3 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens, no território do município, ao longo do trecho compreendido entre o eixo da BR-232 até o eixo da Avenida Dr. José Rufino;
- d) Trecho 4 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Avenida Dr. José Rufino até o eixo da BR-101, passando pela UCN Mata do Barro;
- e) Trecho 5 – Faixa de 40m (quarenta metros) a partir da margem esquerda, e faixa de 60m (sessenta metros) a partir da margem direita, ao longo do trecho compreendido entre o eixo da BR-101 e o eixo da Avenida Recife, passando pela APA Engenho Uchôa;
- f) Trecho 6 – Faixa de 60m (sessenta metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Avenida Recife e o prolongamento do eixo do Canal da Lagoa do Araçá;
- g) Trecho 7 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o prolongamento do eixo do Canal da Lagoa do Araçá e a foz no Estuário do Pina.

XII. No Rio Moxotó:

- a) Trecho 1 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre a nascente e o eixo da Avenida Dois Rios;
 - b) Trecho 2 – Faixa de 25m (vinte e cinco metros) a partir de ambas as margens ao longo do trecho compreendido entre o eixo da Avenida Dois Rios e o limite da APA Engenho Uchôa;
 - c) Trecho 3 – Faixa de 120m (cento e vinte metros) a partir de ambas as margens ao longo de seu trecho final antes de sua confluência com o Rio Tejió, estando inserido na área da APA Engenho Uchôa.
- Parágrafo Único: Ao longo dos córregos e canais, nos locais onde a ocupação já esteja consolidada, as faixas de conservação e drenagem referidas no CAPUT deste artigo não deverão ter uma largura menor que 6m (seis metros).

Art.XX. Outros cursos d'água e áreas contíguas às faixas definidas no art. 15 poderão ser incluídos na Faixa de Conservação e Drenagem por proposta do Poder Executivo Municipal.

Art.XX. Para conservação e disciplinamento do patrimônio natural e ambiental no Município, visando garantir uma melhor ocupação dos imóveis integrantes da Faixa de Conservação e Drenagem, desde que autorizada pelos órgãos competentes, serão estabelecidas as seguintes condições especiais de uso e ocupação do solo:

- I. a transferência parcial do potencial construtivo a terceiros, quando as Faixas de Conservação e Drenagem inviabilizarem a ocupação do imóvel;
- II. a transferência total do potencial construtivo aos que doarem ao Município os imóveis necessários à implantação de equipamentos públicos, infraestruturas ou Áreas de Preservação Permanente.

§ 1º. Para os efeitos do disposto neste artigo, o potencial construtivo será calculado com base no coeficiente de utilização da zona ou setor de uso onde se localiza o imóvel, conforme disposto no Plano Diretor do Recife.

§ 2º. A transferência do potencial construtivo a terceiros será feita mediante instrumento público com interveniência do Município, condicionada a sua eficácia à averbação deste potencial à margem da matrícula do imóvel objeto de limitações e do imóvel beneficiário no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. A Prefeitura Municipal fornecerá certidão narrativa na qual constará o montante do potencial construtivo a ser transferido, por inteiro ou por fração, para fins do disposto no parágrafo anterior.

§ 4º. As condições especiais de uso e ocupação do solo, assim como os critérios de transferência de potencial para o lote beneficiário, serão objeto de regulamentação específica.

Art.XX. Os terrenos integrantes das Faixas de Conservação e Drenagem, que se tenha autorizado ocupação em condições especiais de aproveitamento, seja qual for sua área total, não poderão ser desmembrados, ficando vedados outros incentivos em relação ao mesmo terreno.

ART. 68 e ART. 70

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Seção IV - Das faixas não edificáveis

Art. 68. São faixas não edificáveis:

IV - nas ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, a faixa de 15,00m (quinze metros) de cada lado da faixa de domínio, ou superior, se exigido pelos órgãos competentes;

Art. 70:

É vedada a aprovação de loteamento contendo lotes integralmente inseridos nas faixas não edificáveis de que trata esta Lei.

Parágrafo Único. Não se incluem na vedação constante do caput os loteamentos que contenham lotes parcialmente inseridos nas faixas não edificáveis, desde que ofereçam condição para construção na área não atingida pela restrição.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Inserir **Artigo** entre os Artigos 69 e 70:

Art. 70 – Corredores Agroecológicos Urbanos e Reconhecimento de Moradias Consolidadas ao Longo de Linhas Férreas

Art. 70. Nas faixas adjacentes às linhas férreas, fica assegurada a implantação de **Corredores Agroecológicos Urbanos** nos (6) seis metros correspondentes à faixa de domínio, bem como a possibilidade de **reconhecimento fundiário de moradias populares consolidadas** nas faixas não edificáveis subsequentes, com largura de até (15) quinze metros, observadas as normas de segurança, ambientais e urbanísticas, mediante regulamentação específica e consulta aos órgãos competentes.

§1º Os Corredores Agroecológicos Urbanos, implantados nos seis metros da faixa de domínio ferroviário, terão uso exclusivamente não construtivo e deverão atender aos seguintes objetivos:

- I – proteger a biodiversidade e ampliar a cobertura vegetal urbana;
- II – mitigar riscos ambientais e aprimorar as condições locais de drenagem urbana;
- III – promover práticas sustentáveis, como agroecologia, hortas comunitárias, sistemas agroflorestais e manejo ecológico de áreas verdes;
- IV – garantir a permeabilidade do solo e o adequado escoamento das águas pluviais;
- V – incentivar a produção de alimentos saudáveis, fortalecendo a segurança alimentar e nutricional das comunidades;
- VI – fomentar iniciativas de geração de emprego e renda por meio da agricultura urbana, da economia solidária e da gestão comunitária dos territórios;
- VII – contribuir para a preservação ambiental nas áreas urbanas e para a promoção da justiça socioambiental nos territórios periféricos e populares.

§2º Nas faixas não edificáveis subsequentes, com largura de até quinze metros contados a partir da borda da faixa de domínio, será permitida a flexibilização da restrição à ocupação, com vistas ao reconhecimento de moradias populares consolidadas, desde que:

- I – não haja ampliação da área construída existente;
- II – sejam adotadas medidas de qualificação ambiental e mitigação de impactos;
- III – haja laudo técnico que ateste a segurança para a permanência das famílias;
- IV – as unidades habitacionais apresentem baixo impacto socioambiental e estejam em conformidade com as diretrizes da política urbana, fundiária e

ambiental municipal;

V – as ocupações estejam articuladas a iniciativas comunitárias de agroecologia, produção de alimentos, promoção da segurança alimentar e proteção ambiental.

§3º A ocupação dessas faixas deverá priorizar:

I – famílias em situação de vulnerabilidade social;

II – movimentos organizados por moradia e iniciativas comunitárias voltadas à agroecologia, economia popular e sustentabilidade urbana.

§4º O Poder Público Municipal elaborará, por meio de plano específico, os critérios e procedimentos para:

I – o reconhecimento das moradias consolidadas;

II – a regularização fundiária de interesse social;

III – a gestão participativa dos Corredores Agroecológicos, com a participação de comunidades locais, movimentos sociais, universidades e entidades de assessoria técnica.

§5º A regulamentação específica poderá prever instrumentos de cooperação, incentivos técnicos e financeiros para práticas de agricultura urbana, geração de renda local e gestão coletiva do território, com vistas à promoção da justiça ambiental, do direito à cidade, da segurança alimentar e da preservação dos bens comuns urbanos.

JUSTIFICATIVA

A presente proposta visa promover a função social das linhas férreas e suas áreas não edificáveis, integrando esses espaços urbanos de maneira ambientalmente sustentável e socialmente inclusiva. Historicamente, as faixas não edificáveis ao longo das linhas férreas foram tratadas como áreas de restrição ao uso, com a proibição de construção sendo a única forma de gestão. No entanto, essa medida isolada não impede que tais áreas sejam desvalorizadas, negligenciadas ou ocupadas de maneira informal, nem garante a preservação ecológica ou a qualificação urbana dessas faixas.

A proposta aqui apresentada busca atribuir um uso sustentável e socialmente inclusivo a essas faixas não edificáveis, permitindo a permanência das comunidades já consolidadas, desde que não representem risco para a segurança estrutural ou ambiental. Em vez de priorizar uma política de remoção, a proposta foca na requalificação ambiental e na regularização fundiária das moradias existentes, com um custo significativamente menor do que a alternativa de remoção. Isso não só permite que as famílias vulneráveis permaneçam em seus lares, mas também contribui para a melhoria do ambiente urbano.

Função Social das Linhas Férreas e Áreas Não Edificáveis

Ao promover os Corredores Agroecológicos Urbanos, a proposta assegura a função social das linhas férreas e das áreas não edificáveis, transformando

essas zonas de restrição em espaços de uso público coletivo. Isso inclui atividades ambientalmente responsáveis, voltadas para a qualificação do espaço urbano e a conectividade ecológica. A implementação de práticas sustentáveis, como agroecologia, hortas comunitárias e sistemas agroflorestais urbanos, contribui não apenas para a preservação ambiental, mas também para a promoção de mobilidade ativa, por meio de caminhos pedonais, ciclovias e outras infraestruturas de transporte não motorizado.

Esses corredores agroecológicos oferecem espaços de lazer, convivência e acessibilidade para as comunidades locais, tornando-se uma rede verde que integra diferentes áreas urbanas e naturais, favorecendo a circulação e o acesso. Além disso, soluções baseadas na natureza, como drenagem urbana sustentável, são parte integral da proposta, ajudando as áreas ao longo das linhas férreas a se prepararem para enfrentar os impactos das mudanças climáticas.

Permanência das Comunidades Consolidadas

Diferentemente de outras abordagens que propõem a remoção forçada das famílias estabelecidas nas faixas ferroviárias, a proposta visa o reconhecimento das moradias já consolidadas nesses espaços. O objetivo é garantir a permanência das famílias que não representam riscos à segurança pública e ambiental, por meio da regularização fundiária. Esse processo será realizado com a devida qualificação ambiental, mitigando impactos negativos e respeitando as normas urbanísticas e ambientais estabelecidas para as áreas adjacentes às linhas férreas.

Nos casos em que a remoção de edificações seja imprescindível devido a questões de segurança ou ambientais, um plano específico de reassentamento será elaborado, priorizando áreas próximas e adequadas em termos de infraestrutura e condições habitacionais. A proposta visa garantir que as comunidades não sejam deslocadas de forma forçada, permitindo que permaneçam em seus territórios de forma legalizada e sustentável. Assim, busca-se assegurar direitos territoriais, promover a função social da propriedade e evitar os impactos negativos do remanejamento, respeitando os princípios da justiça social e o direito à cidade.

Custo Menor em Relação à Remoção e Reassentamento

A execução dessa proposta tem um custo significativamente menor em comparação à remoção forçada das moradias, que implicaria elevados custos relacionados à realocação das famílias, construção de infraestrutura em novos assentamentos e gestão administrativa de desapropriações. Ao garantir a permanência das famílias nas áreas já consolidadas, com a devida regularização fundiária, a proposta reduz custos e oferece uma solução mais econômica, enquanto fomenta o direito à cidade, a justiça social e a preservação ambiental.

Instrumentos Urbanísticos e Sustentação Legal

Além dos fundamentos gerais que sustentam a proposta, como a função social

da propriedade e o planejamento participativo, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Recife, a proposta se beneficia de novos instrumentos urbanos da LPOUS que visam melhorar o uso do solo e a qualidade de vida urbana. Dentre esses instrumentos, destacam-se:

- **Regularização Fundiária de Interesse Social:** Como previsto no Estatuto da Cidade, a proposta se apoia no direito à regularização fundiária de interesse social, garantindo que as moradias consolidadas ao longo das faixas ferroviárias sejam reconhecidas oficialmente, sem a necessidade de remoção forçada. A gestão participativa será um elemento chave, envolvendo as comunidades locais, movimentos sociais, universidades e entidades de assessoria técnica.
- **Incentivos à Agricultura Urbana e Produção de Alimentos:** A proposta se alinha aos instrumentos de incentivo à agricultura urbana previstos no Plano Diretor e na LPOUS, permitindo o uso de áreas públicas e privadas para hortas comunitárias e práticas de agroecologia. Essa abordagem fortalece a segurança alimentar, contribui para a geração de emprego e renda e promove a autossuficiência das comunidades.
- **Soluções para Drenagem Urbana e Infraestrutura Verde:** A drenagem urbana sustentável proposta para as faixas ao longo das linhas férreas está alinhada com as diretrizes do Plano Diretor de Recife, que prioriza a infraestrutura verde como solução urbana para mitigar os impactos das chuvas intensas e reduzir o risco de alagamentos nas áreas periféricas.

Esta proposta não só respeita os princípios do direito à cidade, mas também promove o uso sustentável e inclusivo das áreas urbanas. Ela estabelece uma nova abordagem para a ocupação de espaços públicos e a gestão ambiental, incorporando diretrizes da LPOUS, mobilidade ativa, segurança alimentar e justiça socioambiental. Ao adotar essas medidas, a proposta oferece um modelo de planejamento urbano participativo, sustentável e acessível a todos.

ART. 106

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 106. Os Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade ou que gerem repercussão ambiental significativa.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Retirar da lista de empreendimentos de impacto (ANEXO VIII): ~~jardins zoológicos, jardins botânicos e similares.~~

JUSTIFICATIVA

Na tabela do ANEXO VIII – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO, foram inseridos: Jardim Zoológico, Jardim Botânico e similares. Entende-se que essa definição se refere a equipamentos que causam “impacto negativo”. Nesta tabela, o Jardim Botânico está ao lado de empreendimentos como estádios esportivos, shopping centers, aterros sanitários, cemitérios e necrotérios, por exemplo, de caráter completamente distinto do que seja um “jardim botânico”. Ademais, há que se atender à **Resolução do CONAMA N. 001/1986**, que dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental, critérios que não se aplicam a Jardins Botânicos e similares.

ART. 115

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 115. O Índice de Áreas Comuns é o fator que, multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, indica o coeficiente máximo de construção de áreas comuns.

§3º Os projetos para empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), inclusive para locação social, bem como de hospitais e hotéis quando não condominiais, poderão utilizar o potencial construtivo referente a aplicação do Índice de Áreas Comuns também como área privativa.

§4º Os projetos para HIS terão Índice de Área Comum de 0,75 independente da zona ou setor onde estiverem localizados.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 115. O Índice de Áreas Comuns é o fator que, multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, indica o coeficiente máximo de construção de áreas comuns.

§3º Os projetos para empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), ~~inclusive para locação social, bem como de hospitais e hotéis quando não condominiais~~, poderão utilizar o potencial construtivo referente a aplicação do Índice de Áreas Comuns também como área privativa.

§4º Os projetos para HIS da faixa de 0a 3 salários mínimos, ~~promovidos pelo poder público~~, terão Índice de Área Comum de ~~no mínimo 0,75 independente da zona ou setor onde estiverem localizados~~.

JUSTIFICATIVA

Não há justificativa para equiparar os incentivos de hotelaria e hospitais àqueles de habitação de interesse social. Outros benefícios fiscais já servem a essa finalidade. A locação social não consta com recorte de renda específico no Plano Local de Habitação de Interesse Social e, aqui no Recife, ela é ainda uma operação de mercado em parceria com PPP. Esse artigo deve excluir isso até que estejam mais bem firmados os contornos da Locação Social, indicando que as reversões de área comum em área privativa serão apenas para empreendimentos de HIS, com determinada renda, e promovidos pelo poder público.

ART. 118

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 118. O Gabarito é o limite de altura estabelecida para uma edificação, expressa em metros e número de pavimentos, contada a partir da cota de piso do pavimento térreo, fornecido pelo órgão competente, que será medido:

§1º O pavimento de uso coletivo, acessível, na cobertura da edificação, ocupando área equivalente a até 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo, é dispensado do cálculo para fins de gabarito;

§2º Os pavimentos enterrados e semienterrados não são computados para fins de gabarito, desde que a cota do pavimento térreo, acessível, não exceda 1,50 metro contado a partir do nível do meio-fio.

SUGESTÕES DE AJUSTE

§1º O pavimento de uso coletivo, acessível, na cobertura da edificação, ocupando área equivalente a até 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente abaixo, ~~é dispensado do cálculo~~ não será computado para fins de gabarito, desde que a área coberta corresponda à circulação vertical, facultada a utilização de marquises e pergolados.

§2º Os pavimentos enterrados e semienterrados não são computados para fins de gabarito, desde que a cota do pavimento térreo, acessível, não exceda 1,50 metro contado a partir do nível do meio-fio.

I - Os pavimentos enterrados e semienterrados não poderão abrigar cômodos habitáveis.

Obs.: Incluir o termo *Cômodo Habitável* no Glossário.

JUSTIFICATIVA

A alteração, no caso do §1º, visa evitar a configuração de um novo pavimento para além do gabarito permitido.

A alteração no §2º, com acréscimo do item I, tem como finalidade expressar de modo inequívoco a interdição de uso desses pavimentos para fins de habitação, instalação de quartos ou outras dependências de estadia, como zeladorias, quartos de funcionários de condomínios etc., salvaguardando os possíveis ocupantes de eventos como alojamentos ou enchentes.

ART. 119

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 119. Ficam determinados os seguintes gabaritos de altura:

- I – 42,00m (quarenta e dois metros) para os lotes lindeiros à Av. Boa Viagem; e
- II – 24,00m (vinte e quatro metros) para os lotes lindeiros ao Rio Capibaribe.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Definir limites também para o Beberibe, o Tejiupió e os seus afluentes.

JUSTIFICATIVA

Dar o mesmo tratamento aos outros cursos d'água do Recife

ART. 120

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 120. Os Afastamentos indicam as distâncias mínimas que a edificação deve respeitar em relação aos limites do terreno.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Observar e corrigir erros nas figuras: repetição e nos afastamentos da figura.

ART. 122

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO**Art. 122**

§5º O pavimento de lazer implantado na cobertura da edificação, de uso comum, acessível, ocupando área equivalente a até 50% da área do pavimento imediatamente abaixo, é dispensado do cômputo do número de pavimentos;

SUGESTÃO DE AJUSTE**Art. 122.**

~~**§5º** O pavimento de lazer implantado na cobertura da edificação, de uso comum, acessível, ocupando área equivalente a até 50% da área do pavimento imediatamente abaixo, é dispensado do cômputo do número de pavimentos;~~ (suprimir)

JUSTIFICATIVA

Não existe justificativa urbanística para o incentivo à cobertura de lazer de uso condominial. Isso distancia os usuários desses espaços da vivência cotidiana da cidade. É uma justificativa de **bônus de área construída** que atende puramente aos interesses do mercado imobiliário.

ART. 128

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 128 – A TCA é composta pelas seguintes soluções ambientais:

- I - Piso Permeável: superfície de terreno tratada com pisos permeáveis com o mínimo de 70% (setenta por cento) de permeabilidade;
- II - Telhado Verde: laje visitável de uso coletivo em que pelo menos 70% de sua área apresenta vegetação com vistas a melhorar os aspectos paisagístico e ambiental das edificações, além de absorver parte do escoamento pluvial, contribuindo para a drenagem e para redução da temperatura de superfície urbana;
- III - Jardineira: elemento de composição de fachadas com largura e profundidade suficientes para o plantio de vegetação, que contribua no retardo do escoamento das águas pluviais;

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 128 – A TCA é composta pelas seguintes soluções ambientais:

[...]

~~III – Jardineira: elemento de composição de fachadas com largura e profundidade suficientes para o plantio de vegetação, que contribua no retardo do escoamento das águas pluviais;~~ (supressão desse item)

JUSTIFICATIVA

Questiona-se a dimensão de uma jardineira como elemento de composição de fachada que possa efetivamente contribuir com o retardo do escoamento das águas pluviais, bem como a especificação do tipo de vegetação. Entende-se que tal elemento não irá assumir na totalidade tal função.

SUGESTÃO DE AJUSTE

V - Preservação de **Vegetação Urbana Árvores**: preservação de **árvores** de **vegetação urbana independente do médio e grande porte existente** existentes;

JUSTIFICATIVA

Toda e qualquer vegetação deve ser preservada, já que cada espécie desempenha um papel ambiental específico para o ambiente urbano. Aqui **questiona-se** para além de outros estratos vegetacionais, a preservação das palmeiras por ter uma importância significativa na biodiversidade urbana, principalmente a fauna, além de comprovadamente serem espécie de grande capacidade de sequestro de Carbono, bem como são elementos marcantes da paisagem do Recife.

SUGESTÃO DE AJUSTE

VI - **Plantio de árvores e palmeiras**: plantio de novas árvores e palmeiras de médio e grande porte em conformidade com o Manual de Arborização Urbana do Recife;

JUSTIFICATIVA

Além do plantio de árvores de pequeno e grande porte, deve-se estimular o plantio de palmeiras. Ver justificativa acima.

SUGESTÃO DE AJUSTE

VII - **Arborização de via**: substituição de parte do pavimento da faixa de rolamento contígua ao meio fio para implantação de algrete medindo, no mínimo, **3,0 X 3,0m**, ~~2,0 x 2,0m~~ para o plantio de ~~uma árvore~~ **árvores e palmeiras** de médio ou grande porte, observado o Manual de Arborização do Recife. **O algrete de 2,0 X 2,0m é indicado para plantio, apenas, para árvores e palmeiras de pequeno e médio porte.**

JUSTIFICATIVA

Para o desenvolvimento potencial de uma árvore de médio a grande porte em áreas urbanas o algrete deve ter no mínimo 3,0x3,0 ante a impermeabilização

da faixa de rolamento. Tal condição evitará que as raízes busquem por nutrientes na superfície evitando danos estruturais. Isso garantirá uma infraestrutura capaz de desempenhar as funções ambientais.

ART. 129

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Art. 129. Considera-se Reservatório de Retardo ou de Reuso de Águas Pluviais o tanque destinado à captação e acúmulo de águas das chuvas no imóvel para descarga posterior na rede pública de drenagem ou reaproveitamento com fins não potáveis;

SUGESTÃO DE AJUSTE

Art. 129. Considera-se Reservatório de Retenção ou de Reuso de Águas Pluviais o tanque, **bacia, lagoa ou qualquer outra solução destinada** ~~destinado~~ à captação e acúmulo de águas das chuvas no imóvel para descarga posterior na rede pública de drenagem, **contribuindo para o retardo de alagamentos,** ou **para** reaproveitamento com fins não potáveis;

JUSTIFICATIVA

As alterações sugeridas se devem, primeiramente, para tornar mais precisa a redação, pois se trata de reservatório para **RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS**, e não **RETARDO DE ÁGUAS PLUVIAIS**. Na verdade, o que se pretende retardar é o **ESCOAMENTO** dessas águas. Em segundo lugar, sugere-se incluir outras soluções com a mesma finalidade, ampliando o leque de possibilidades como **BACIAS e/ou LAGOAS** de retenção, além de outras.

ART. 130

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 130. Os parâmetros qualificadores do espaço público são:

- I - Alargamento de Calçadas;
- II - Permeabilidade Visual do Lote;
- III - Faixa de Amenização;
- IV - Fachada Ativa;
- V - Térreo Visitável;
- VI - Fruição Pública;
- VII - Fruição da Borda d'Água;
- VIII - Galerias.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Inserir os itens:

- IX – Infraestrutura verde e parâmetros bioclimáticos;**
- X – Caminhabilidade.**

JUSTIFICATIVA

Considerar entre os parâmetros qualificadores do espaço público, a inserção da infraestrutura verde, associada aos parâmetros bioclimáticos e assegurar uma boa caminhalidade o conforto do caminhanter na sua plenitude.

ART. 131

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 131. Para fins de incentivo à mobilidade ativa e de promoção da acessibilidade universal nas vias públicas fica determinado o alargamento das calçadas por intermédio de permuta de faixa frontal do lote, aplicando-se as seguintes disposições:

I - Os lotes com áreas superiores a 500m²(quinhentos metros quadrados), em que houver a realização de novas edificações ou reforma com acréscimo de mais de 50% (cinquenta por cento) de área construída, deverão garantir as seguintes larguras mínimas de calçadas:

- a. 4m (quatro metros), quando localizados em eixos arteriais principais;
- b. 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), quando localizado sem eixos arteriais secundários;
- c. 3m (três metros), quando localizados em vias coletoras principais e secundárias;
- d. 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais vias do Município

II - Os projetos viários aprovados pelo poder executivo deverão ser respeitados quando definirem largura maior do que as estabelecidas nas alíneas do inciso I.

SUGESTÕES DE AJUSTE

I - Os lotes com áreas superiores a 500m²(quinhentos metros quadrados), em que houver a realização de novas edificações ou reforma com acréscimo de mais de 50% (cinquenta por cento) de área construída, deverão garantir as seguintes larguras mínimas de calçadas:

Rever as dimensões de calçadas já que as propostas não favorecerão a implementação de uma infraestrutura verde adequada para aspectos ambientais, seja em relação às condições climáticas, seja em relação à promoção da biodiversidade urbana.

Inserir §7º As intervenções sobre as calçadas relacionadas neste artigo, para fins de acessibilidade, deverão utilizar preferencialmente soluções e materiais que favoreçam a permeabilidade dos pavimentos, conjugadas a valas drenantes e/ou biovaletas

JUSTIFICATIVA

Quanto ao §7º, a sugestão se deve ao potencial de promover a infiltração de águas superficiais e redução do escoamento superficial de águas pluviais.

ART. 154

COMO ESTÁ O INSTRUMENTO

Art. 154. Projetos de edificações com área igual ou inferior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) que possuam até 2 (dois) pavimentos, computados o subsolo ou pavimento semienterrado, em lotes de até 500m² (quinhentos metros quadrados) estão desobrigados do atendimento aos parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei, desde que apresentem, no mínimo, 20% (vinte por cento) de Taxa de Solo Natural e atendam as disposições do Código Civil quanto às aberturas para vizinhos.

SUGESTÕES DE AJUSTE

Art. 154. Projetos de edificações com área igual ou inferior a ~~400m²~~ ~~(quatrocentos metros quadrados)~~ 100m² (cem metros quadrados) que possuam até 2 (dois) pavimentos, computados o subsolo ou pavimento semienterrado, em lotes de até ~~500m²~~ ~~(quinhentos metros quadrados)~~ 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) estão desobrigados do atendimento aos parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei, desde que apresentem, no mínimo, 20% (vinte por cento) de Taxa de Solo Natural e atendam as disposições do Código Civil quanto às aberturas para vizinhos.

§1 Todas as reformas com acréscimo de área de edificações com mais de 100m² e de lotes acima de 125m² deverão adequar a edificação aos novos critérios previstos de afastamentos, permeabilidade visual, taxa de solo natural e taxa de contribuição ambiental.

JUSTIFICATIVA

Não existe justificativa para que lotes e edificações com o dimensionamento de, respectivamente, 500m² e 400m² estejam desobrigados de atender aos parâmetros qualificadores dessa lei. Esse dimensionamento de lote e de edificação contempla a grande maioria dos lotes unifamiliares e pode gerar muitas interrupções na qualidade urbana que se deseja planejar.

Seria importante criar estratégias para que se pudesse adequar as edificações, continuamente, à qualificação urbanística que se pretende implementar com essa lei, que reflete uma nova visão de cidade, com recuos e muros permeáveis.

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Sugere-se inserir no Glossários os termos **PAISAGEM** e **PAISAGEM URBANA**, incluindo as definições destes termos no Sistema Municipal de Unidades Protegidas, **Lei Ordinária 18.014/2014**.

PAISAGEM

Fenômeno perceptível que procede da relação do homem com o meio ambiente, ancorado na superfície terrestre, sendo, simultaneamente, realidade física, como uma cadeia de montanhas, as águas que banham um litoral ou uma cidade, e interpretação individual e coletiva, como nossas lembranças e histórias em diversas formas de representação, herança de tempos distintos.

PAISAGEM URBANA

É a paisagem que concentra edifícios, ruas, praças, parques, equipamentos e mobiliário que favorecem a dinâmica da vida social cotidiana, expressa nas permanências e transformações, e que obedecem a uma lógica funcional e estética, que desencadeia o sentido de apropriação e afetividade.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (NON AEDIFICANDI)

Superfície de terreno onde, ~~em geral~~, não será permitida construção de qualquer natureza;

LOGRADOURO PÚBLICO

Espaço público de uso comum ~~de povo~~ da população, destinado notadamente à circulação de pessoas, veículos, mercadorias, tais como ruas, avenidas, praças, jardins e pátios.

CÔMODOS HABITÁVEIS

São os cômodos ou ambientes usados para abrigar pessoas como local de habitação ou de permanência prolongada.

ANEXO IV – REQUISITOS ESPECIAIS

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Anexo IV - 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 e equipamentos de saúde ou educação. Demais casos serão objeto de análise especial por parte do órgão competente, ficando o parecer final a critério da CCU. Os imóveis remembrados devem manter a leitura individual de fachada e volumetria, e registros das divisas originais, 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, tanto das edificações quanto dos lotes.

SUGESTÕES DE AJUSTE

Anexo IV - 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 e equipamentos de saúde ou educação **desde que mantida a funcionalidade das aberturas das esquadrias frontais das edificações, preservando o ritmo das aberturas e dos acessos, assim como a fachada ativa. Resta proibida a vedação e o fechamento de esquadrias, as quais deverão, salvo análise especial, manter a sua funcionalidade**

É vedado o remembramento de edificações em ZEPH para a viabilização de estacionamentos e depósitos. Demais casos serão objeto de análise especial por parte do órgão competente, ficando o parecer final a critério da CCU. Os imóveis remembrados devem manter a leitura individual de fachada e volumetria, e registros das divisas originais, 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 **volumétricos** das divisas e **paredes originais, as quais não poderão ser totalmente demolidas**, tanto das edificações quanto dos lotes.

JUSTIFICATIVA

Os remembramentos de edificações históricas não devem viabilizar a instalação de usos que depreciem a dinâmica urbana. A distinguibilidade das edificações e terrenos originais deve ser alvo de atenção especial, não devendo ser permitido a formação de um grande vão com meras marcações de distinção apenas com paginação de piso.

ANEXO V – DESTINAÇÃO DE ÁREA VERDE

COMO ESTÁ NO INSTRUMENTO

Anexo V - Destinação de área verde de 10% em loteamentos, independentemente da Zona da Cidade.

SUGESTÃO DE AJUSTE

Em glebas integrantes das Zonas de Ambiente Natural (ZAN), assim como às UCN, (não entram as UCP?) aos IPAVs, IEPs, a destinação de área pública deverá ser de 50%, sendo 30% de área verde preservada, 5% de equipamento comunitário e 15% de sistema viário (remete ao § 2º do Art. 41).

JUSTIFICATIVA

Esse anexo complementa a discussão apresentada sobre o Artigo 41, que autoriza a especulação sobre as áreas de valor ambiental da cidade.

PROFESSORES DO DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO QUE PARTICIPARAM DA DISCUSSÃO PRESENCIAL E CONTRIBUIÇÕES:

1. Ana Rita Sá Carneiro
2. Danielle de Melo Rocha
3. Dayse Martins
4. Fabiano Diniz
5. Iana Ludermir
6. Izabella Galera

7. Janaína Lima
8. Joelmir Marques da Silva
9. Juliana Pereira
10. Lúcia Veras
11. Maria Ângela Souza
12. Natália Vieira
13. Norma Lacerda
14. Onilda Bezerra
15. Pier Paolo Pizzolato
16. Ronald Vasconcelos
17. Tomás Lapa

Recife, 05 de maio de 2025

Lúcia Maria de S. C. Veras | SIAPE 1133906

Chefe do Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Universidade Federal de Pernambuco

Dayse Luckwü Martins | SIAPE 1133906

Coordenadora do Curso de Arquitetura e Urbanismo
Universidade Federal de Pernambuco

Joelmir Marques da Silva | SIAPE 1061436

Coordenador da Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco