

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente
Reunião conjunta com Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária

06/12/2022

PAUTA

- 1. Aprovação da ata da reunião anterior;**
- 2. Regulamentação dos instrumentos urbanísticos:
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Cota de Solidariedade;**
- 3. Atualização sobre o Programa Municipal de Locação Social;**
- 4. Informes;**
- 5. Encaminhamentos.**

Regulamentação dos instrumentos
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Cota de Solidariedade
06/12/2022



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL (POT)

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS

LP/LUOS

DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO

PROPOSTAS (PD)

MINUTA (PD)

INSTRUMENTOS

MINUTA (INSTRUM)

PROPOSTAS (LP/LUOS)

MINUTA (LP/LUOS)

Lançamento

4 Oficinas Temáticas

Plenária do Concidade

1 Oficina de Nivelamento

Audiência Pública

Workshop (Capacitação)

Audiência Pública

6 Consultas por RPA

6 Devolutivas por RPA

3 Oficinas Segmentos

Plenária do Concidade

8 Consultas Territoriais

Plenária do Concidade

4 Oficinas Segmentos

01 Oficina Temática

4 Oficinas Segmentos

Seminário de Capacitação

Conferência do Plano Diretor

ETAPAS REALIZADAS

ETAPAS PREVISTAS

REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Revisão da LUOS e da LPS – Versão preliminar disponível no site do PD (inclui o EIV)

<https://planodiretor.recife.pe.gov.br/plano-de-ordenamento-territorial>



Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

ARQUIVOS	FORMATO
Caderno Preliminar de Propostas ago/2019	pdf
Setorização Preliminar – Parcelamento e Uso do Solo - ago/2019	kmz
Oficina de Capacitação: Apresentação 1 - turno da manhã	pdf
Oficina de Capacitação: Apresentação 2 - turno da tarde	pdf
Oficina de Capacitação: Vídeo na íntegra	página web
Caderno de Propostas - nov/2019	pdf
Relatório de Participação Social - nov/2019	pdf
Setorização Proposta - Parcelamento, Uso e Ocupação - nov/2019	kmz
ZEPP - Proposta de setorização	kmz
Diagnóstico Propositivo para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural - ZEPP	pdf



PLANO DIRETOR DO RECIFE - IDEIAS-FORÇA



INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL



RECIFE CIDADE - PARQUE



DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL



REDUZIR DISTÂNCIAS, AMPLIAR CENTRALIDADES, OCUPAR O CENTRO



RECIFE CIDADE MULHER, CIDADE ACESSÍVEL

PLANO DIRETOR DO RECIFE - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

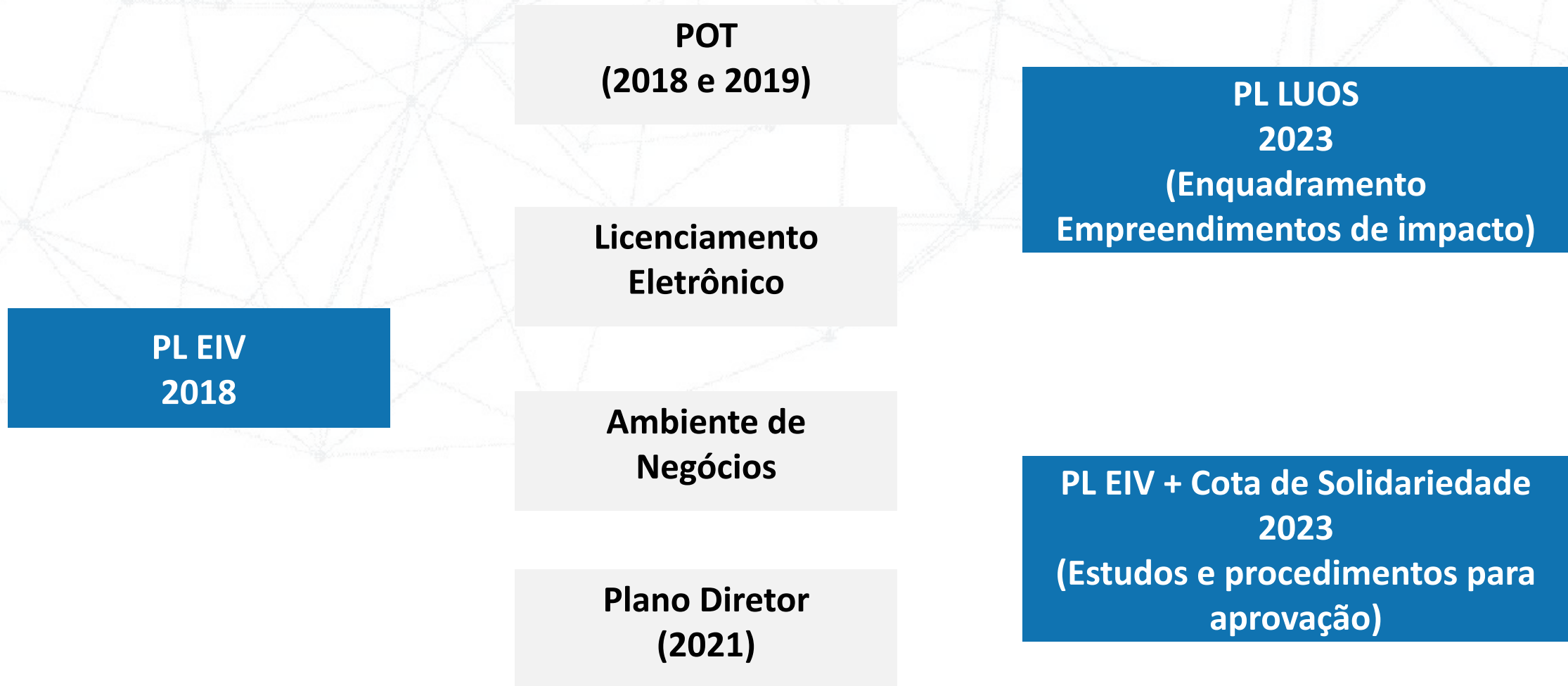
- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)**
- III - Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**
- IV - Arrecadação de Bens Abandonados
- V - Consórcio Imobiliário
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**
- VII - Transferência do Direito de Construir (TDC)**
- VIII - Operação Urbana Consorciada (OUC)
- IX - Projetos Especiais
- X - Projeto de Reordenamento Urbano
- XI - Direito de Preempção
- XII - Direito de Superfície
- XIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
- XIV - Cota de solidariedade**
- XV - Arrecadação de imóvel abandonado*

DIRETRIZES DO PD PARA LEIS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Enquadramento e classificação de usos e atividades;
- Condições para funcionamento de atividades incômodas e de impacto;



REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - LUOS e EIV



CRONOGRAMA DE DEBATE EIV E COTA DE SOLIDARIEDADE

REUNIÃO CT PLANEJAMENTO - debate PL EIV + Cota

06/12

REUNIÃO CT PLANEJAMENTO - debate PL EIV + Cota

jan/23

CONVOCAÇÃO AUDIÊNCIA

AUDIÊNCIA PÚBLICA

CONSULTA PÚBLICA (recebimento das contribuições)

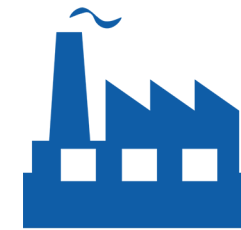
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO

REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE

O QUE É O EIV?

O EIV é o documento que apresenta o **conjunto de estudos e informações técnicos relativos à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos urbanísticos e ambientais de significativa repercussão ou interferência na vizinhança**, para subsídio ao licenciamento da implantação, instalação ou ampliação de um empreendimento de impacto.

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



O QUE É A COTA SOLIDARIEDADE?

A **Cota de Solidariedade** consiste na exigência, para conclusão de **empreendimentos imobiliários de grande porte** ou implantação de planos e projetos urbanísticos pelo próprio promotor:

- da produção de **Habitação de Interesse Social**,
- da doação de terrenos para produção de HIS,
- ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de HIS e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.



empreendimentos imobiliários de grande porte

=

empreendimentos de impacto

?

USOS - LICENCIAMENTO

PRINCIPAIS MARCOS DE REGULAÇÃO DE INSTALAÇÃO DE USOS NO RECIFE

URBANÍSTICO



LUOS
(1996)



ARU
(2001)



PD
(2008)



OPEI
(2015)



PD
(2021)



AMBIENTAL



DECRETO
LICENCIAMENTO
AMBIENTAL (2009)

USOS CAUSADORES DE INCÔMODO, INTERFERÊNCIA E IMPACTO URBANÍSTICO LOCAL

Usos que requerem análise especial pelo Poder público para autorização de sua implantação e funcionamento em função de potencial transtorno ao entorno do seu local de instalação:

- **Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança (APGI)**
- **Usos Geradores de Interferência No Tráfego**
- **Empreendimentos de Impacto**



USOS CAUSADORES DE INCÔMODO, INTERFERÊNCIA E IMPACTO URBANÍSTICO

LUOS (1996)

ENQUADRAMENTO

APGI

Usos não habitacionais com produção de ruídos, poluição atmosférica, resíduos ou riscos à segurança (bares, restaurantes, padarias, marcenarias, oficinas etc.)

Usos Geradores de Interferência No Tráfego

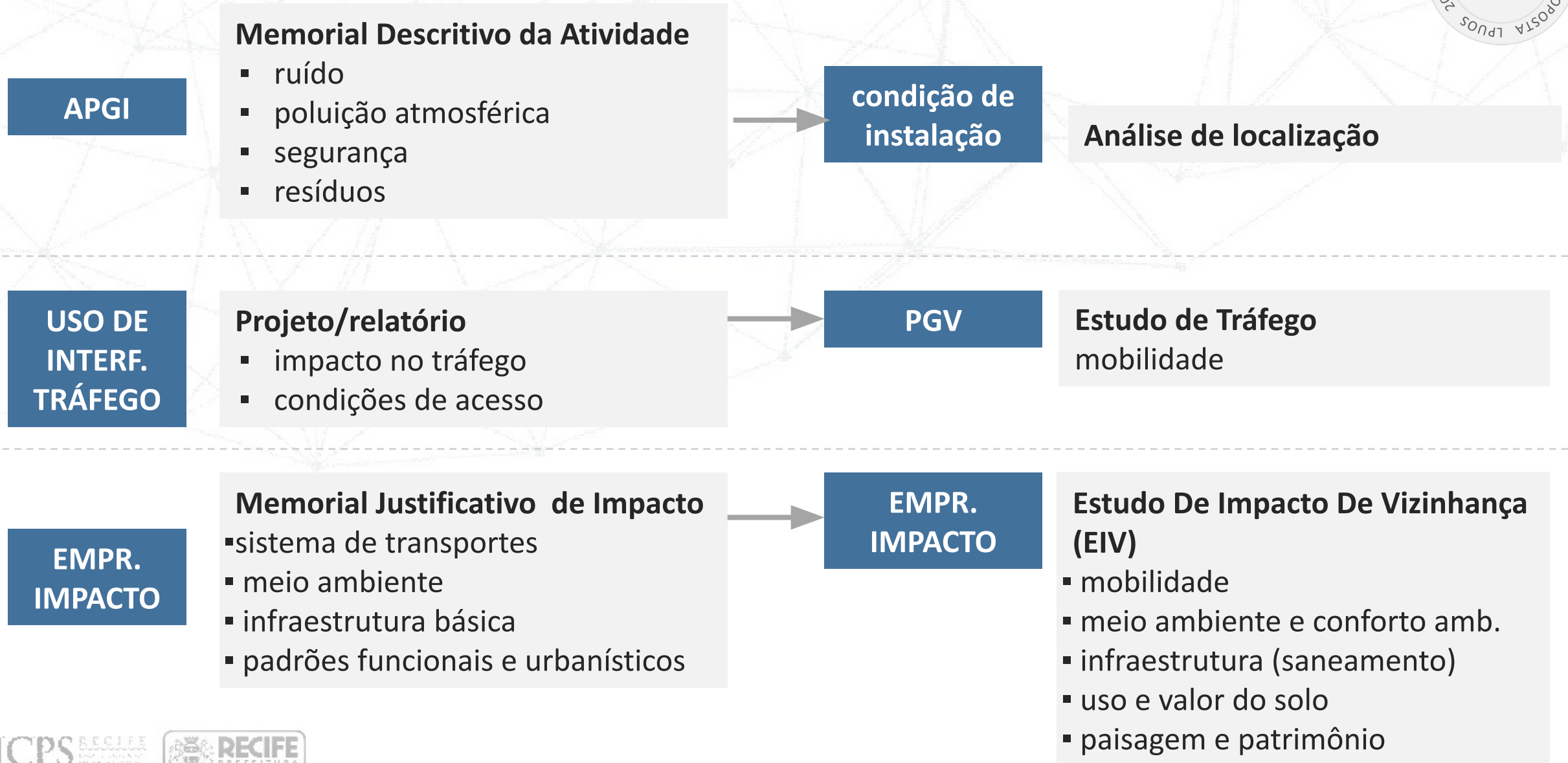
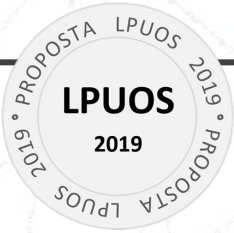
- Empreendimentos com mais de 300 vagas de estacionamento.
- Creches, escolas de 1º e 2º graus e hospitais nos Corredores de Transporte.
- Edificações com 1000m² nas ZECP e ZECS.
- Edificações com 500m² nas ZECM.

Empreendimentos de Impacto

- Empreendimentos em terrenos com mais de 3ha ou 20.000m² de área construída.
- Shopping Center, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios e Presídios, independente do porte.
- Empreendimentos que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte do Município.

Obs: ARU apresenta algumas variações de enquadramentos

USOS CAUSADORES DE INCÔMODO, INTERFERÊNCIA E IMPACTO URBANÍSTICO



CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS USOS

USOS DE INSTALAÇÃO GERAL

Podem se instalar em qualquer lote, inclusive combinados ao uso habitacional.

Usos desejáveis próximos à habitação. Intenção de favorecer a instalação de edificações de uso misto.

Ex: escritórios, restaurantes, comércio varejista em geral, estab. educação, consultórios e clínicas, farmácias (sem manipulação) etc.

USOS DE INSTALAÇÃO CONDICIONADA

Podem ser instalados em lote exclusivamente não habitacional.

Usos desejáveis mas com maior aglomeração de pessoas ou veículos.

Ex: comércio atacadista, boates, casas de show e de eventos, igrejas e templos, cinemas e teatros etc.

USOS DE INSTALAÇÃO RESTRITA

Podem ser instalados em lote exclusivamente não habitacional e lotes circundantes de uso não habitacional (mais de 50% da área).

Usos menos compatíveis com uso habitacional.

Ex: Comércio de produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos, clubes, estádios, terminais de transporte, estações de tratamento, cemitérios, presídios, oficinas mecânicas, indústrias etc.

Compatibilização com atividades de baixo, médio e alto risco estabelecidas pelo decreto de liberdade econômica.
Obs: não isenta o atendimento aos requisitos **específicos** de atividades (ex: postos de gasolina) ou zonas (ex: ZEA).

POLO GERADOR DE VIAGENS (PGV) - ENQUADRAMENTO

Atualização dos usos geradores de interferência no tráfego com incorporação dos conceitos do Plano de Mobilidade

São considerados PGV os seguintes empreendimentos:

- Empreendimentos de **uso habitacional com 5.000m² ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados ou com mais de 100 (cem) unidades;**
- Empreendimentos de uso **não habitacional com 2.500m² ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados;**
- Estabelecimentos de **educação, religiosos, esportes ou espetáculos com 1.000m² ou mais de área construída;**
- **Conjuntos de lojas e ou salas comerciais com 2.500m² ou mais de área construída.**

POLO GERADOR DE VIAGENS (PGV) - MEDIDAS DE ADEQUAÇÃO

Os PGVs deverão apresentar **Estudo de Tráfego para análise de seu impacto sobre a mobilidade** e determinação de **medidas de mitigação** com ênfase em soluções de favorecimento da mobilidade ativa.

Poderão ser definidas as seguintes medidas:

- **Adequação de calçadas e acessos;**
- Disponibilização de **paraciclos e/ou bicicletários**, incluindo **vestiários com chuveiros;**
- Implantação de **baias para embarque e desembarque** internas ao lote com capacidade adequadas;
- Implantação, interna ao lote, de **áreas de carga e descarga;**
- **Integração com o STPP.**



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

O conteúdo da minuta de regulamentação do EIV aprovada pelo Conselho da Cidade em 2018 foi distribuído, com as atualizações necessárias:

NA LUOS:

Tabela de enquadramento de Empreendimento de Impacto por níveis.

NA LEI DO EIV:

Tipos de processos em que será exigido o EIV.

Conteúdo do EIV.

Processo de análise, incluindo a participação da população com consulta e audiência pública.

Definição e acompanhamento de medidas mitigadoras e compensatórias.

Regras de transição até revisão da LUOS.

EMPREENHIMENTO DE IMPACTO - ENQUADRAMENTO

Retirado o enquadramento a partir da área de terreno (tratada nos títulos sobre parcelamento e ocupação).

ANEXO III – ENQUADRAMENTO DE EMPREENHIMENTOS DE IMPACTO (PÁGINA. 1/2)

Uso/ Atividade	m ² de construção	Nível de Impacto				
		1	2	3		
Uso Habitacional	≥15.000 a 30.000	X				
	> 30.000 a 50.000		X			
	> 50.000			X		
Uso Não Habitacional	Aterros sanitários e Usinas de reciclagem de resíduos sólidos			X		
	Autódromos, Hipódromos e similares			X		
	Cemitérios e Necrotérios			X		
	Centrais e Terminais de Carga e Abastecimento	Até 5.000	X			
		> 5.000 a 20.000		X		
		> 20.000			X	
	Centros de Diversões	Até 5.000	X			
		>5.000 a 20.000		X		
		> 20.000			X	
	Depósitos de produtos inflamáveis, tóxicos e similares	Até 1.000	X			
		> 1.000 a 10.000		X		
		> 10.000			X	
		Estabelecimentos Industriais	≥1.000 a 10.000	X		
			> 10.000 a 20.000		X	
			> 20.000			X
Estações de tratamento de água e esgoto	Qualquer área			X		
Estações de energia elétrica e similares	Qualquer área			X		
Estádios esportivos	Qualquer área			X		
Uso Não Habitacional	Jardim Zoológico, Jardim Botânico e similares			X		
	Matadouros, Abatedouros e similares			X		
	Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros			X		
	Shoppings Centers	Até 10.000	X			
		> 10.000 a 20.000		X		
		> 20.000			X	
	Terminais de Transporte rodoviário, ferroviário e aeroviário.	Qualquer área			X	
	Demais usos e atividades	≥ 10.000 a 25.000	X			
		> 25.000 a 50.000		X		
		> 50.000			X	
Projeto Urbanístico, Operação Urbana Consorciada e Obra Viária de Grande Porte	Qualquer área			X		

EIV - ANÁLISE

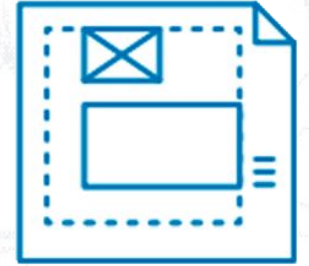
	ITENS DE ANÁLISE	ÓRGÃO ANÁLISE	DOCUMENTO
PGV	mobilidade	CTTU, UNAV	Estudo de Tráfego
EIV	meio ambiente e conforto amb.	SMAS	AIA - Aval. de Imp. Amb.
	drenagem	EMLURB	parecer
	resíduos sólidos	EMLURB	parecer
	Infraestrutura (redes)	concessionárias	parecer
	Paisagem e patrimônio	DPPC / ICPS	parecer
	valorização e uso do solo dinâmica socioeconômica	ICPS	parecer

SÍNTESE

Uso/atividade	Usos de instalação geral	Usos de instalação condicionada	Usos de instalação restrita	Polo Gerador de Viagem	Empreendimento de Impacto
Habitacional	x			conjuntos com mais de 100 unidades ou área de estacionamento maior que 5.000m ²	área construída maior que 15.000m ²
Comércio varejista de produtos farmacêuticos;	x			área construída maior que 2.500m ² ou área de estacionamento maior que 2.500m ²	área construída maior que 10.000m ²
Concessionárias de revenda de veículos com oficina e similares		x		área construída maior que 2.500m ² ou área de estacionamento maior que 2.500m ²	área construída maior que 10.000m ²

EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSOS EM QUE SERÁ EXIGIDO O EIV

- Projeto inicial.
- Projeto de legalização.
- Projeto de reforma ou de alteração durante a obra:
 - Com acréscimo de área de construção que implique enquadramento.
 - Com acréscimo de área de construção correspondente a 50% ou mais da área aprovada no projeto original, que tenha sido objeto de EIV ou Memorial Justificativo;
- Alvará de Localização e Funcionamento cuja atividade e/ou edificação se enquadre como **impacto**, que não tenha sido objeto de EIV em seu projeto considerando a atividade a ser instalada, e que não tenha obtido alvará anterior para a mesma atividade;
- aprovação de **dois ou mais projetos de um mesmo empreendimento**, numa mesma área de vizinhança, ainda que isoladamente não se enquadrem, mas que, em conjunto, se equiparem a empreendimento de impacto.



CONTEÚDO DO EIV

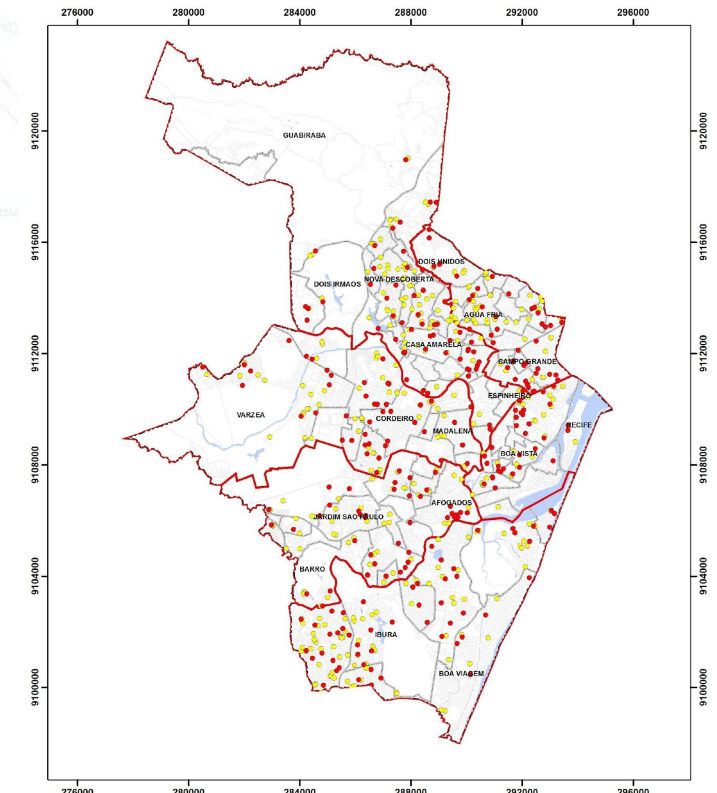
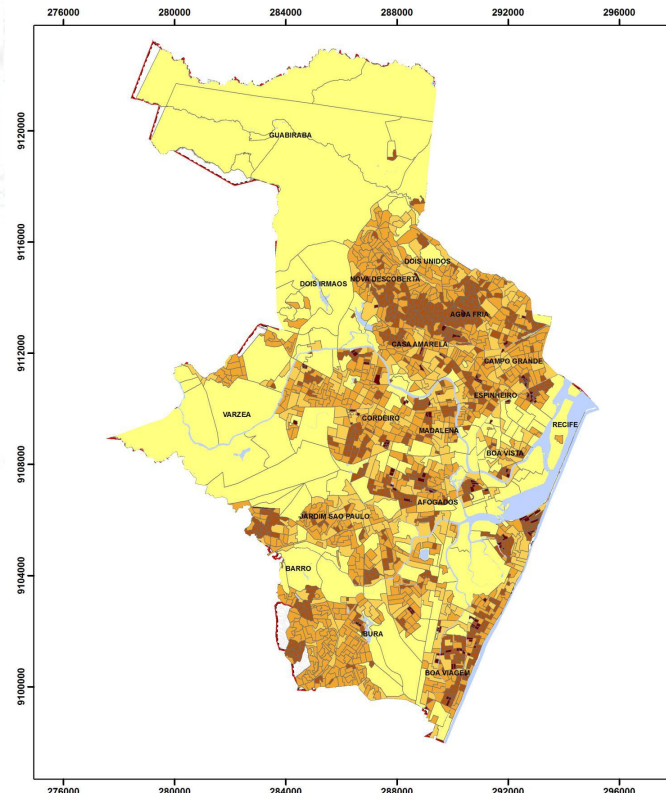
- **Caracterização do empreendimento:** identificação, localização, objetivos e justificativas;
- **Caracterização da vizinhança:** diagnóstico ambiental, social, econômico, cultural e da infraestrutura e serviços da área de influência do empreendimento proposto, antes da sua implantação;
- **Caracterização dos possíveis impactos:** identificação, incluindo a indicação dos critérios adotados para a avaliação dos impactos, decorrentes da instalação do empreendimento ou da atividade;
- **Caracterização das medidas de adequação dos impactos:** proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos.

Publicação de normativa com Roteiro Básico para elaboração do EIV.

PROCESSO DE ANÁLISE

O EIV absorve as funções da OPEI no processo de aprovação do empreendimento de impacto.

- Protocolo no sistema eletrônico de licenciamento, com publicização do Estudo.
- Análise integrada das informações apresentadas.
- Possibilidade da solicitação de complementações (exigências).



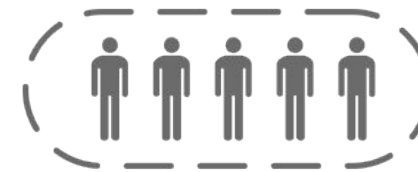
PROCESSO DE ANÁLISE - PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO

Os documentos integrantes do EIV e de seu processo de análise ficarão disponibilizados para consultas e considerações públicas no portal oficial da Prefeitura na internet.

Deverá ser instalada placa indicativa do empreendimento no local pretendido para sua instalação.

Audiência pública para conhecimento e debate serão realizadas **mediante solicitação**:

- do Poder Público municipal,
- do CDU,
- entidade da sociedade civil, ou
- da população, por meio de abaixo-assinado contendo, no mínimo, 500 assinaturas.



Interesse
coletivo

Considerações públicas são sistematizadas no Parecer encaminhado para CCU e CDU.

Aprovação final mediante decisão do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

O Poder Executivo, com base no EIV, poderá condicionar a aprovação do empreendimento à execução de medidas mitigadoras e compensatórias, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos que venham a ser identificados.



As medidas devem ter relação com os impactos identificados e serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

EXEMPLOS DE MEDIDAS QUE PODEM SER ADOTADAS

- doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos públicos, comércio popular ou implantação de habitação de interesse social;
- implantação ou adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;
- preservação, conservação, recuperação e compensação ambiental;
- recuperação de imóveis, fachadas ou outros elementos de interesse paisagístico e/ou cultural;
- execução de melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;
- realização de medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE);
- criação de cotas de emprego, cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários envolvendo a população na área de vizinhança do empreendimento;
- destinação de recursos ao Fundo de Licenciamento e Controle Urbano.



COTA DE SOLIDARIEDADE

A cota de solidariedade devida pelo empreendedor poderá ser prestada em:

- produção de unidades Habitação de Interesse Social no mesmo terreno do empreendimento, em sua área de vizinhança ou em outra área da cidade;
- doação de terreno para a produção de unidades de Habitação de Interesse Social;
- destinação de recursos a fundo municipal para produção de HIS.



Deverá ser estabelecido um valor de referência para a definição da Cota de Solidariedade (Ex: valor do terreno conforme PGV, percentual do VGV do empreendimento).

COTA DE SOLIDARIEDADE

A modalidade da prestação da cota de solidariedade deverá receber a anuência da Secretaria de Habitação do Município, inclusive com relação ao tipo da unidade habitacional produzida ou do terreno ofertado e sua localização e deverá ser produzida em observância à política municipal de habitação de interesse social e o PLHIS.



A prestação da Cota de Solidariedade será realizada independentemente da definição das medidas mitigadoras e compensatórias para o empreendimento, bem como não exime a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo, quando couber.

Ficam isentos de prestação da cota de solidariedade os empreendimentos de impacto e os planos e projetos urbanísticos que promovam habitação de interesse social em seu próprio programa.

APROVAÇÃO DO EIV

Com a aprovação do EIV, o Poder Executivo Municipal emitirá o respectivo certificado de aprovação, que será condição para a aprovação de projeto ou concessão de licença de localização e funcionamento de empreendimento de impacto.



O Certificado relacionará as diretrizes para elaboração do projeto do empreendimento e condições para o funcionamento da atividade, bem como as medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas e a forma de prestação da cota de solidariedade, conforme definido no processo de análise e aprovação do EIV.

O certificado de aprovação do EIV terá validade máxima de 02 (dois) anos para ingresso do processo de licenciamento do empreendimento correspondente, ressalvadas as modificações na legislação pertinente.

ALTERAÇÕES E INFRAÇÕES

ALTERAÇÕES

A alteração de medidas de adequação estabelecidas para empreendimento de impacto, em função da impossibilidade de cumprimento dessas pelo empreendedor ou por razão de interesse público, deve ser submetida à apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

INFRAÇÕES

Considera-se infração toda ação ou omissão praticada, especialmente:

I - apresentar projeto, estudo ou outro documento que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de EIV;

II - omitir informações relevantes ou apresentar informações incorretas no EIV e demais documentos constantes de seu processo de análise, de forma culposa ou dolosa.



OBRIGADO!

icps@recife.pe.gov.br



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

PAUTA

- Informes

PAUTA

- Encaminhamentos