

# **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

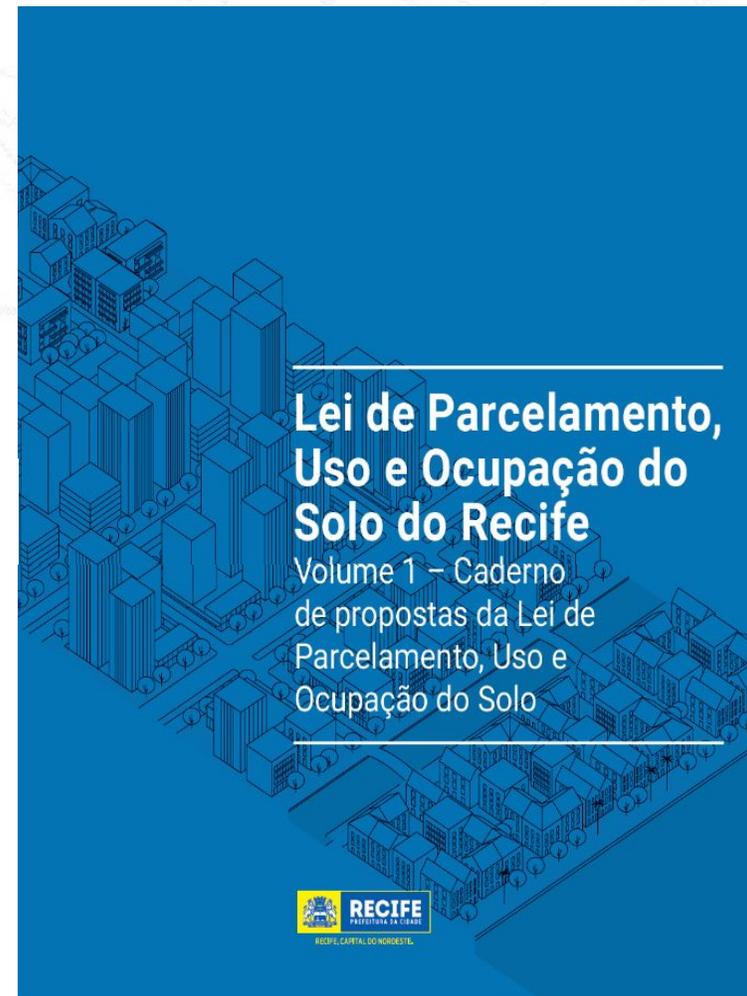
Revisão da LUOS e da LPS – Versão preliminar disponível no site do PD (inclui o EIV)

<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**



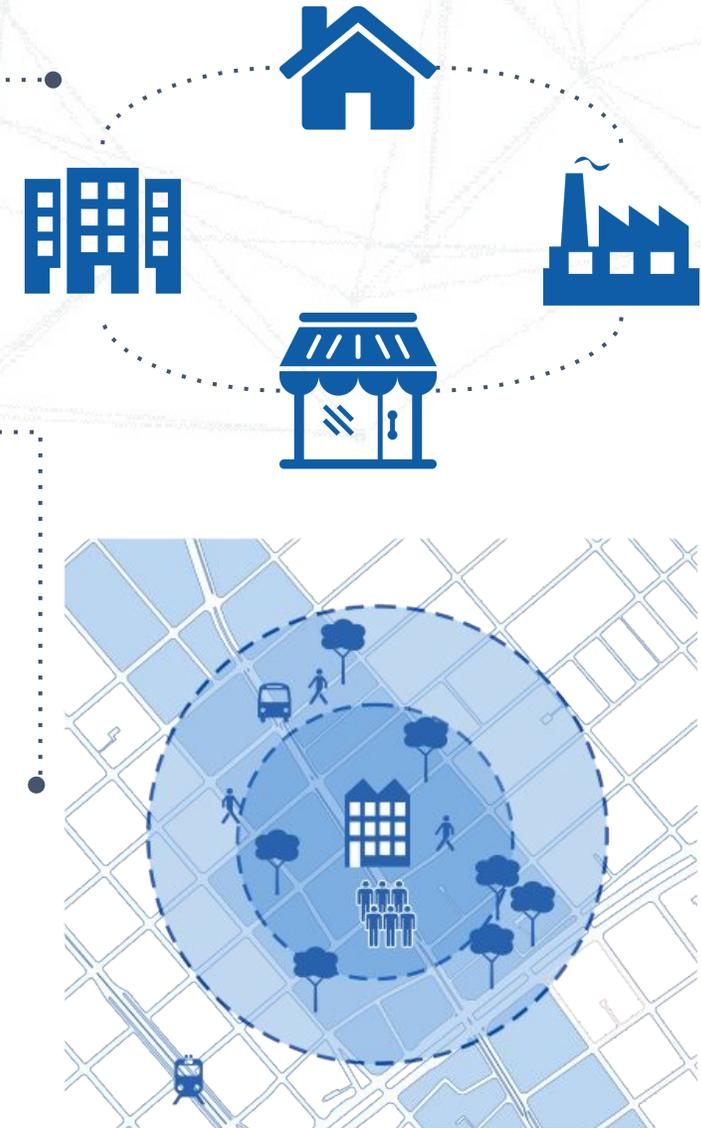
**RECIFE CIDADE MULHER, CIDADE ACESSÍVEL**

# 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

**POT  
(2018 e 2019)**

**Licenciamento  
Eletrônico**

**Ambiente de  
Negócios**

**Plano Diretor  
(2021)**

**PL EIV  
2018**

**PL LUOS  
2023  
(Enquadramento  
Empreendimentos de impacto)**

**PL EIV + Cota de Solidariedade  
2023  
(Estudos e procedimentos para  
aprovação)**

# 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)



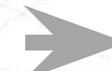
PD  
(2008)



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**

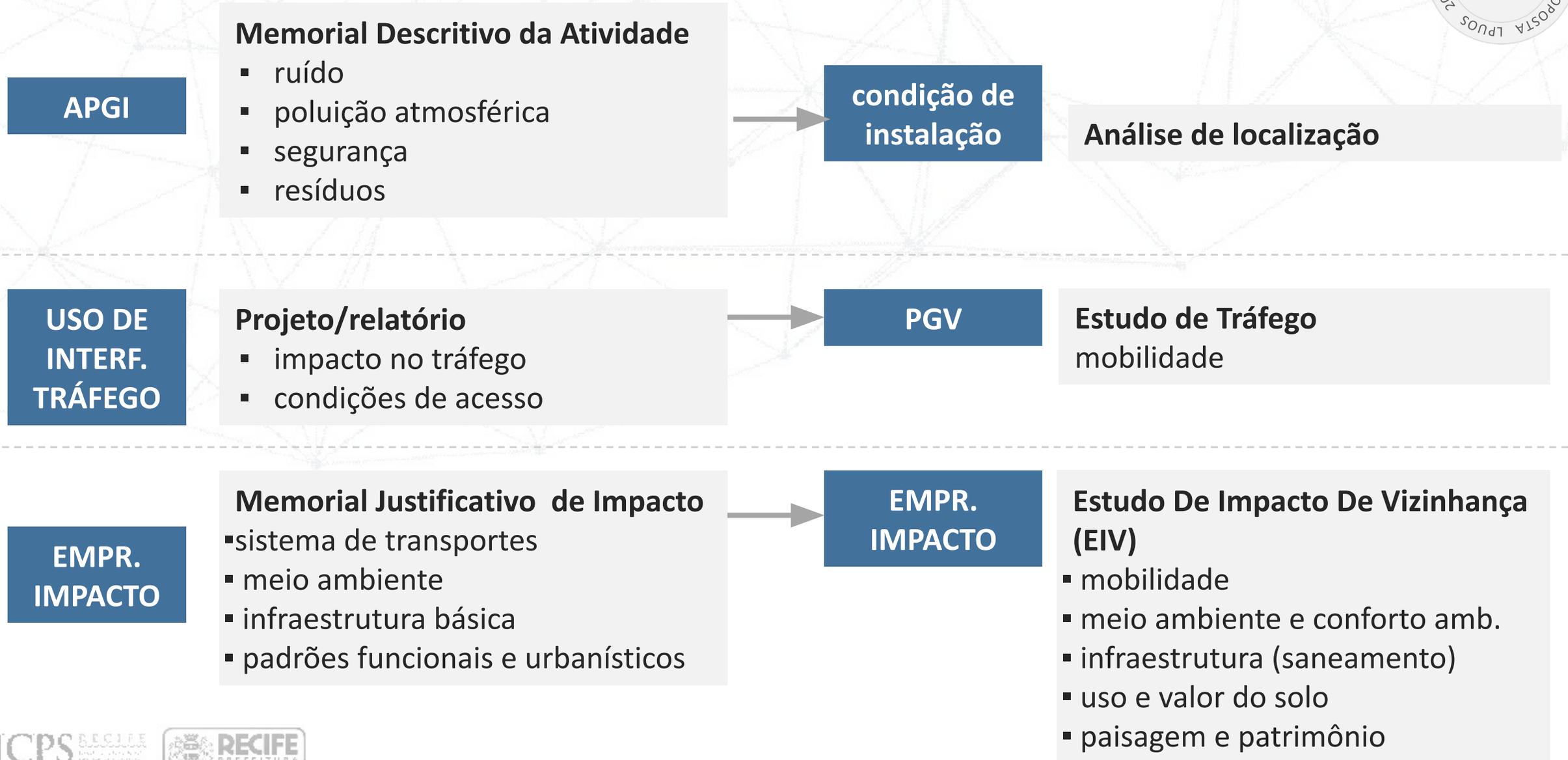
- Empreendimentos com mais de 300 vagas de estacionamento.
- Creches, escolas de 1º e 2º graus e hospitais nos Corredores de Transporte.
- Edificações com 1000m<sup>2</sup> nas ZECP e ZECS.
- Edificações com 500m<sup>2</sup> nas ZECM.

**Empreendimentos de Impacto**

- Empreendimentos em terrenos com mais de 3ha ou 20.000m<sup>2</sup> 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 5.000m<sup>2</sup> ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados ou com mais de 100 (cem) unidades;**
- Empreendimentos de uso **não habitacional com 2.500m<sup>2</sup> ou mais de área de estacionamento e circulação de veículos motorizados;**
- Estabelecimentos de **educação, religiosos, esportes ou espetáculos com 1.000m<sup>2</sup> ou mais de área construída;**
- **Conjuntos de lojas e ou salas comerciais com 2.500m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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				X		
Estações de energia elétrica e similares				X		
Estádios esportivos				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.				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				X		

# EIV - ANÁLISE

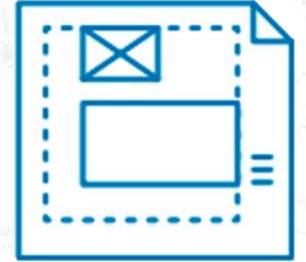
	ITENS DE ANÁLISE	ÓRGÃO ANÁLISE	DOCUMENTO
<b>PGV</b>	mobilidade	CTTU, UNAV	Estudo de Tráfego
<b>EIV</b>	meio ambiente e conforto amb.	SMAS	AIA - Aval. de Imp. Amb.
	drenagem	EMLURB	parecer
	resíduos sólidos	EMLURB	parecer
	Infraestrutura (redes)	concessionárias	parecer
	Paisagem e patrimônio	DPPC / ICPS	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 <sup>2</sup>	área construída maior que 15.000m <sup>2</sup>
Comércio varejista de produtos farmacêuticos;	x			área construída maior que 2.500m <sup>2</sup> ou área de estacionamento maior que 2.500m <sup>2</sup>	área construída maior que 10.000m <sup>2</sup>
Concessionárias de revenda de veículos com oficina e similares		x		área construída maior que 2.500m <sup>2</sup> ou área de estacionamento maior que 2.500m <sup>2</sup>	área construída maior que 10.000m <sup>2</sup>

# EMPREENHIMENTO 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

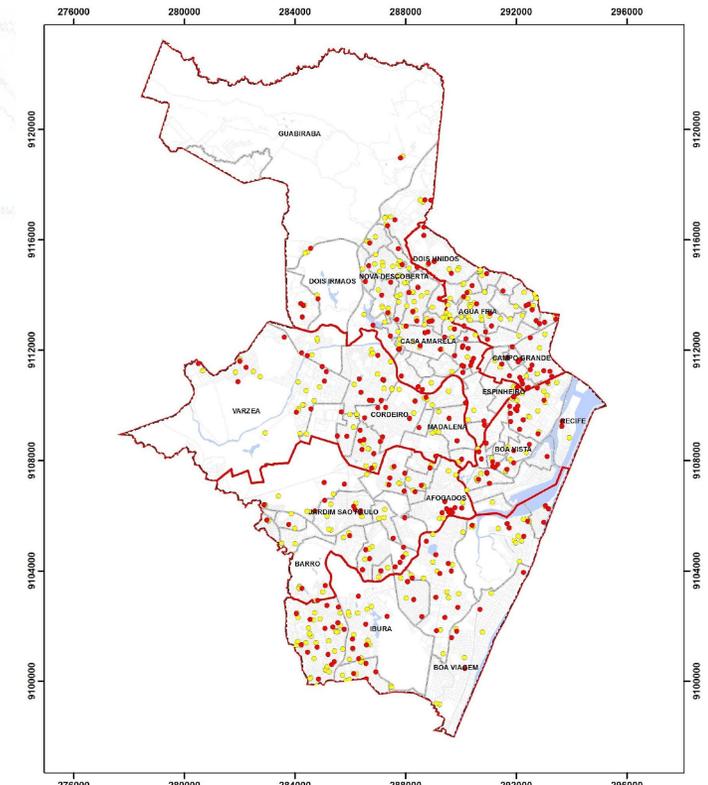
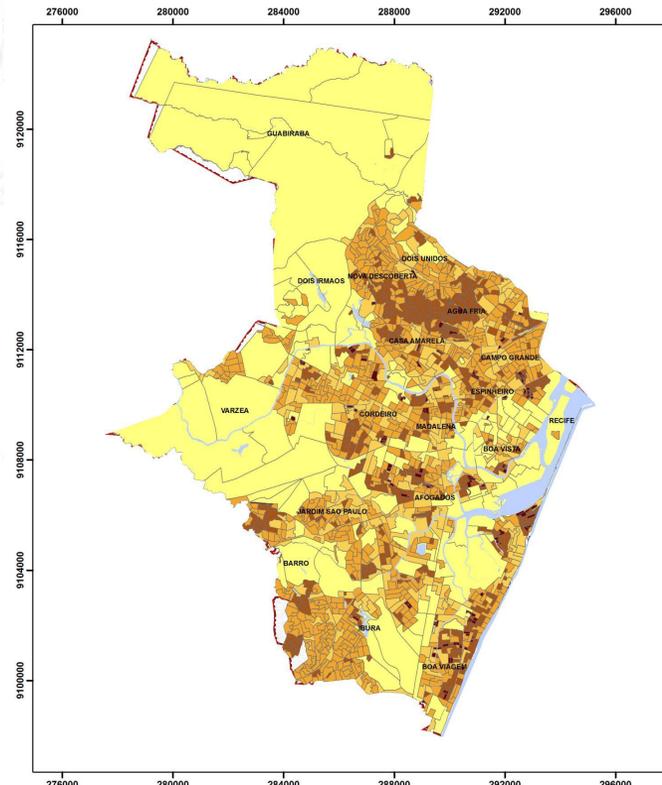
- **Caracterização do empreendimento:** identificação, localização, objetivos e justificativas;
- **Caracterização da vizinhança:** diagnóstico ambiental, social, econômico, cultural e da infraestrutura e serviços da área de influência do empreendimento proposto, antes da sua implantação;
- **Caracterização 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).



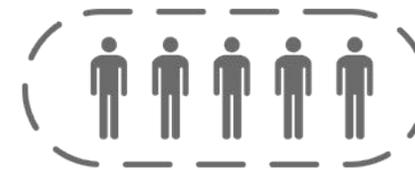
# PROCESSO DE ANÁLISE - PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO

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](mailto:icps@recife.pe.gov.br)



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE  
INSTITUTO DA CIDADE  
PELÓPIDAS SILVEIRA

# PAUTA

---

- Informes

# PAUTA

---

- Encaminhamentos