



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

---

**TEMAS ESTRATÉGICOS PARA DEBATE**

## **PLANO DIRETOR: EIXO CONDUTOR DO PLANEJAMENTO URBANO**

-- POLÍTICA E PRINCÍPIOS

-- DIRETRIZES

-- OBJETIVOS GERAIS

-- DIRETRIZES SETORIAIS

-- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## **REVISÃO: ANÁLISE DA DINÂMICA URBANA**

-- IMPACTO DO PLANO DIRETOR SOBRE A CIDADE (10 ANOS)

## PLANO DIRETOR RECIFE - LEI Nº17.511/2008

Atos que alteram, regulamentam ou revogam este:

Decreto Nº 25536/2010 de 12/11/2010 (Norma em vigor)

Decreto Nº 26601/2012 de 24/08/2012 (Norma em vigor)

Lei Ordinária Nº 18046/2014 de 25/07/2014 (Norma em vigor)

Lei Ordinária Nº 18093/2014 de 17/12/2014 (Norma em vigor)

Lei Ordinária Nº 18338/2017 de 07/07/2017 (Norma em vigor)

## A LEI Nº 17.511/2008

- 228 Artigos (116 são consensuais)  
(remetem a Constituição, a Lei Orgânica, ao Estatuto da Cidade, a Legislação Ambiental, a Legislação de Mobilidade)
- 112 Artigos para análise (24 são Disposições Transitórias)
- 88 Artigos são passíveis de revisão

## SUBSÍDIOS PARA A REVISÃO

- Projetos de Lei: Plano de Mobilidade/ Plano Local de Habitação Social/ Estudo de Impacto de Vizinhança
- Planos Específicos: Novo Recife/ Centro Cidadão/ Santo Amaro Norte/ Parque Capibaribe
- Recife 500 Anos
- Estudos de Impacto de Grandes Empreendimentos

# TEMAS ESTRATÉGICOS PARA DEBATE

---

1. MACROZONEAMENTO
2. COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO
3. OUTORGA ONEROSA
4. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
5. REGRAS DE TRANSIÇÃO
6. PARTICIPAÇÃO SOCIAL
7. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS
8. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
9. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
10. INTEGRAÇÃO COM A METRÓPOLE

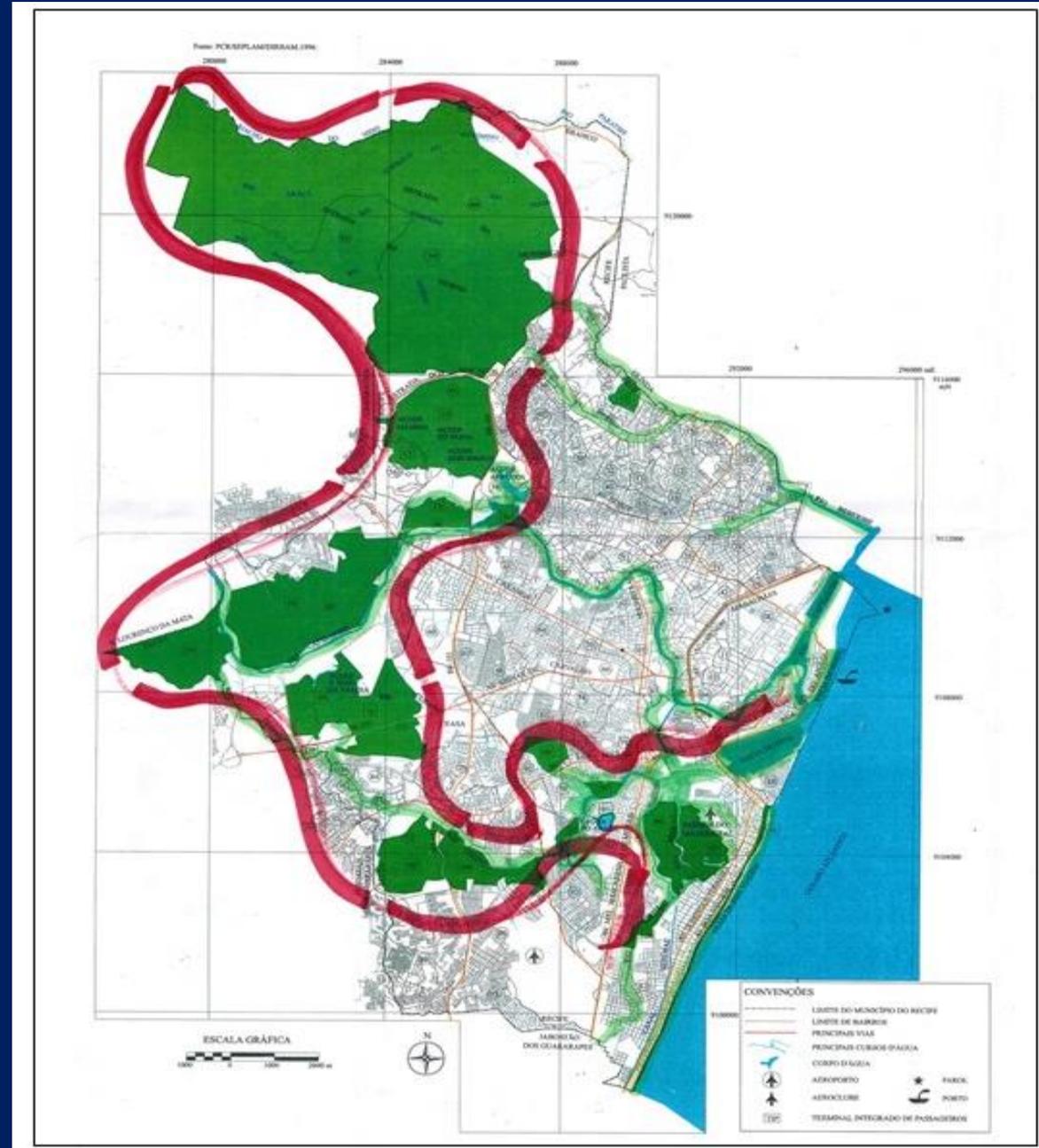
# 1. MACROZONEAMENTO

---

## a) Criar três Macrozonas no território:

- **Macrozona de Ambiente Natural**, incorporando os rios, as unidades de conservação, os mangues e o território correspondente a parte oeste da cidade – trecho entre a BR 101 até Aldeia/ Guabiraba e seus limites com Paulista, Camaragibe e o Rio Capibaribe.

# Macrozona do Ambiente Natural





- **Macrozona de Média e Baixa Densidade**, correspondendo ao território dos bairros periféricos, das áreas especiais de morros e zonas especiais de interesse social.

## Condicionantes

- Topografia
- Subsolo
- Zeis
- Parcelamento do solo
- Mobilidade
- Zona Proteção Aeroporto

**Macrozona de baixa e média  
densidade populacional**



- **Macrozona de Alta Densidade**, correspondendo ao território dos bairros litorâneos e de frente d'água e áreas centrais consagradas com adensamento verticalizado.

– Menos de 20% do Território

– Espaços Adensáveis

– Espaços Subutilizados

Centro Expandido Norte

Zonas Especiais para Planos Específicos

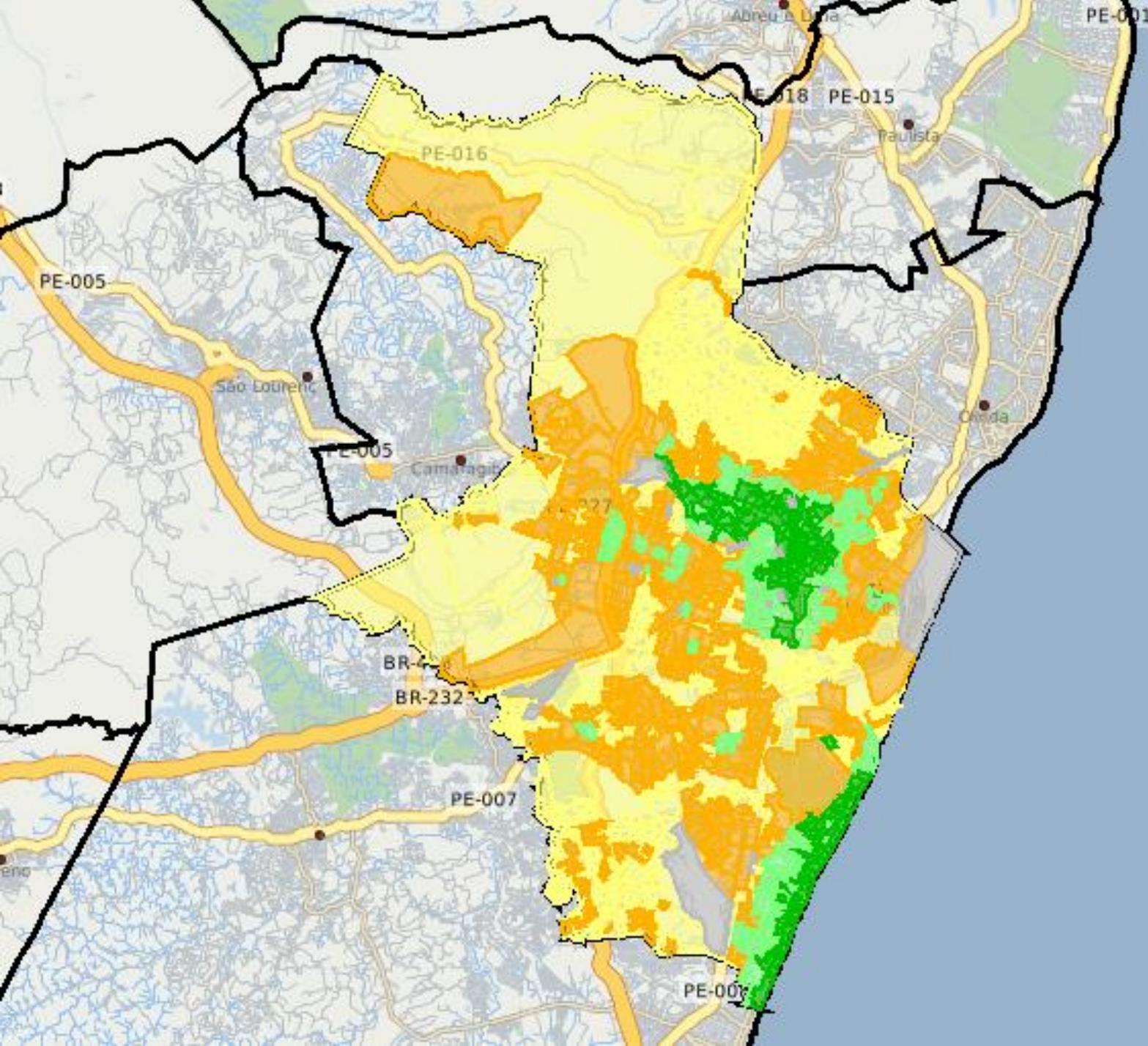
Aeroclube/Vila Naval

Jiquiá/Joquey Club

Ilha do Zeca/Cabanga

Macrozona de alta densidade populacional





# RECIFE *PE*

## LEGENDA

Faixas de Renda - 2017

-  Mais de R\$ 15.001
-  De R\$ 7.001 a R\$ 15.000
-  De R\$ 3.001 a R\$ 7.000
-  Até R\$ 3.000

# SETORES CENSITÁRIOS POR DENSIDADE DEMOGRÁFICA

## DENSIDADE DEMOGRÁFICA POR SETOR CENSITÁRIO - MUNICÍPIO - 2017

Setores Censitários	Curitiba - PR		BH - MG		Recife - PE		Fortaleza - CE		São Luís MA		Goiânia - GO	
	Absoluto	Part. (%)	Absoluto	Part. (%)	Absoluto	Part. (%)	Absoluto	Part. (%)	Absoluto	Part. (%)	Absoluto	Part. (%)
Setores Censitários com densidade demográfica mais de 25.001 hab/km <sup>2</sup>	148	6,2%	569	14,5%	524	28,3%	664	21,8%	108	9,6%	82	5,0%
Setores Censitários com densidade demográfica de 10.001 hab/km <sup>2</sup> a 25.000 hab/km <sup>2</sup>	799	33,4%	2.078	52,8%	946	51,0%	1.539	50,6%	478	42,5%	314	19,2%
Setores Censitários com densidade demográfica de 5.001 hab/km <sup>2</sup> a 10.000 hab/km <sup>2</sup>	843	35,2%	860	21,8%	237	12,8%	514	16,9%	255	22,6%	719	43,9%
Setores Censitários com densidade demográfica de 1.001 hab/km <sup>2</sup> a 5.000 hab/km <sup>2</sup>	516	21,5%	295	7,5%	105	5,7%	262	8,6%	188	16,7%	417	25,5%
Setores Censitários com densidade demográfica até 1.000 hab/Km <sup>2</sup>	89	3,7%	134	3,4%	42	2,3%	64	2,1%	97	8,6%	104	6,4%
<b>Setores Censitários Total</b>	<b>2.395</b>	<b>100%</b>	<b>3.936</b>	<b>100%</b>	<b>1.854</b>	<b>100%</b>	<b>3.043</b>	<b>100%</b>	<b>1.126</b>	<b>100%</b>	<b>1.636</b>	<b>100%</b>

FONTE: IBGE | ELABORAÇÃO: BRAIN

## 1. MACROZONEAMENTO

---

**b)** Manter o Zoneamento do atual Plano Diretor e reduzir a setorização, evitando a multiplicidade de índices e parâmetros urbanísticos.

# ATUAL PLANO DIRETOR: DIVISÃO TERRITORIAL

- **MACROZONAS:**
  - Ambiente Natural — 4 ZAN (Capibaribe/Beberibe/Tejipió/Orla)
  - Ambiente Construído — Moderada  
Controlada  
Restrita
- **ZONAS ESPECIAIS:**
  - ZEIS I e II
  - ZEPH
  - ZEA
  - ZEDE I
    - Centro Principal
    - Centro Secundário
    - Centro Local
  - ZEDE II
    - Eixo Principal
    - Eixo Secundário
    - Eixo Local
- **IMÓVEIS ESPECIAIS:**
  - Imóveis Especiais
    - IEP
    - IEIS
  - Unidades Protegidas
    - JB
    - UCN
    - UCP
  - Unidades de Equilíbrio Ambiental
    - IPAV
    - SSA1
    - SSA2

## 2. COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO

---

a) Manter os atuais coeficientes e adicionar coeficientes em zonas receptoras propícias ao adensamento/renovação urbana e a Operações Urbanas Consorciadas.

b) Avaliar os impactos do **baixo coeficiente de utilização** sobre a cidade em razão do surgimento de um processo de exclusão social decorrente da elevação dos custos das unidades habitacionais.

# ENSAIO-PESQUISA EM EMPREENDIMENTOS NO RECIFE

## I. Premissas

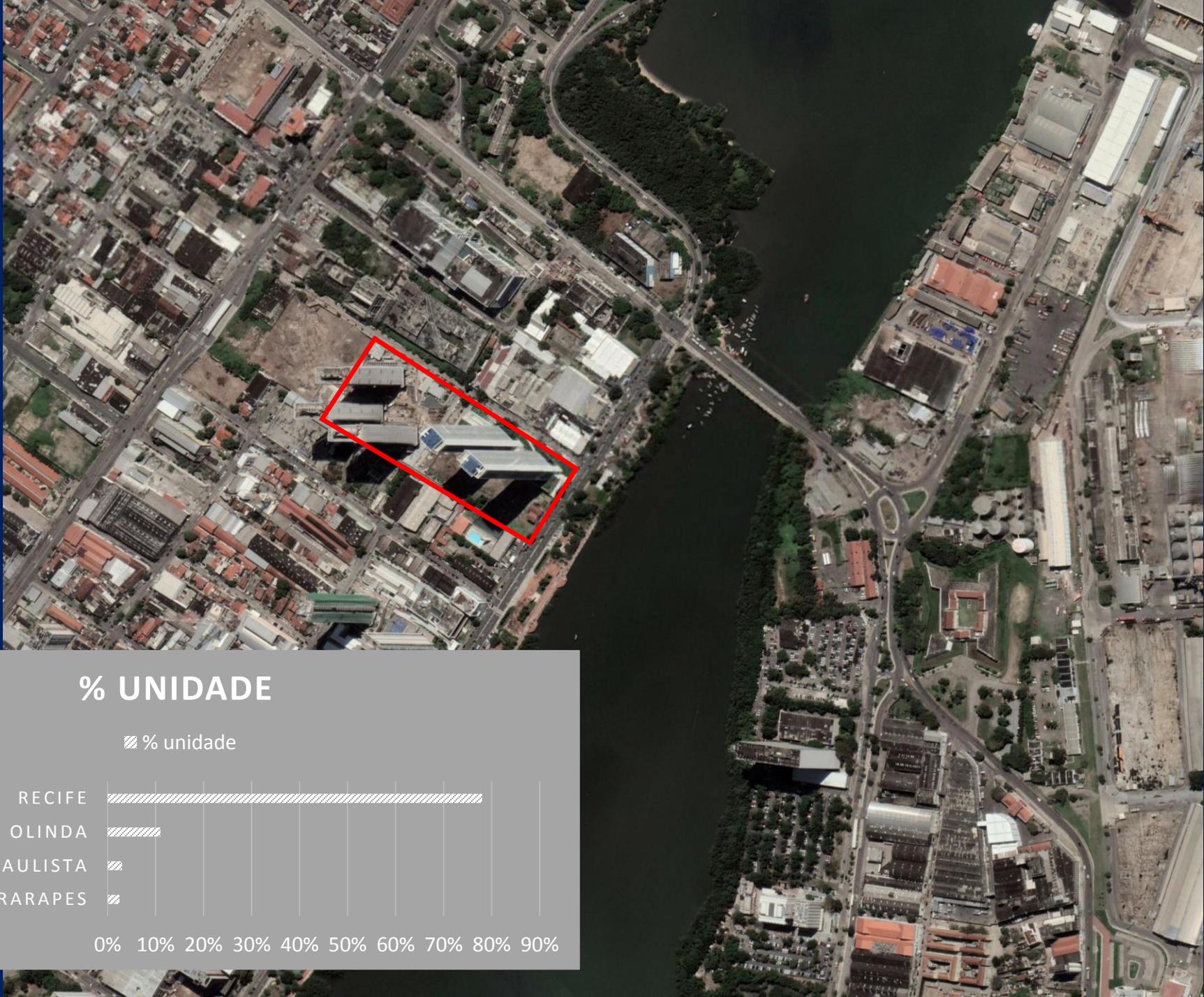
- área do terreno: 4.000m<sup>2</sup>
- % troca por área construída para aquisição do terreno: 15% (sobre o Volume Geral de Vendas)
- margem de remuneração do empreendedor: 18% (sobre o Volume Geral de Vendas)
- custo de produção: quanto menor a obra, maior o custo de produção (redução da produtividade direta, equipe fixa, aumento do custo de locação de equipamentos, redução do poder de compra de insumos)
- % dos custos:
  - financiamento 7%
  - legalização 2%
  - marketing 3%
  - impostos 4%
  - comissão 4%

## Ensaio Comparativo: CUT 2 e CUT 5

Componentes	CUT 2	CUT 5
Área privativa (terreno = 4.000m <sup>2</sup> )	8.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>
Permuta sobre o negócio (15%)	R\$ 9.600.000,00	R\$ 19.200.000,00
VGV Bruto	R\$ 60.000.000,00	R\$ 128.000.000,00
Custo da Obra	R\$ 3.925,8/m <sup>2</sup>	R\$ 3.399,50/m <sup>2</sup>
Custo Total	R\$ 41.606.444,76	R\$ 88.550.800,00
Resultado	R\$ 9.393.568,24	R\$ 20.246.200,00
Margem	18,42%	18,61%
<b>Preço Venda m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 7.500,00/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 6.400,00/m<sup>2</sup></b>

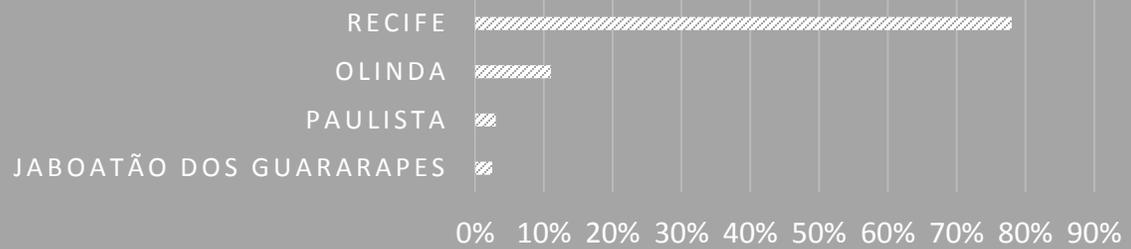
## Oferta de Imóveis na ARU (12 bairros)

Empreendimento	Endereço	Área dos Aptos	Nº Aptos	Valor/m <sup>2</sup>
Engenho Apipucos	Apipucos	149	42	8.000,00
Chácara Santa Rosa	Jaqueira	188,33	90	8.500,00
Residencial Luiz Arsenio	Casa Forte	50	77	7.800,00
Residencial Porto Mondego	Casa Forte	94,03	66	7.500,00
Jaqueira Park Selma Suassuna	Jaqueira	54 a 224	10 a 40	9.000,00
Central Park	Jaqueira	312	16	12.000,00
Beach Class Jaqueira	Parnamirim	32 a 42	180	10.200,00
Graças Prince Vanguard	Graças	50 a 56	90	8.500,00



## % UNIDADE

▨ % unidade



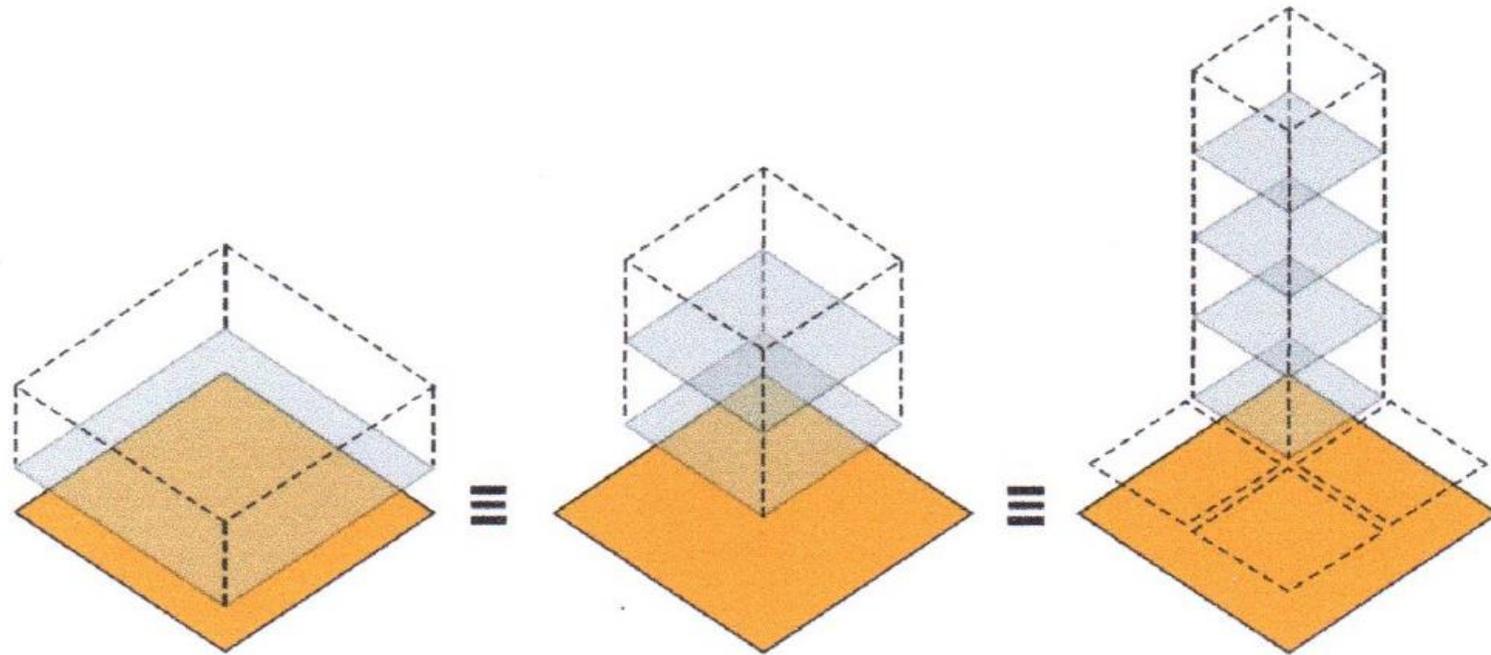
### 3. OUTORGA ONEROSA

---

- a) Adoção de modelo de transição capaz de promover o desenvolvimento de territórios subutilizados. Observar o comportamento do mercado e das expectativas pertinentes ao valor atual dos imóveis e os impactos na redução da área privativa potencial.

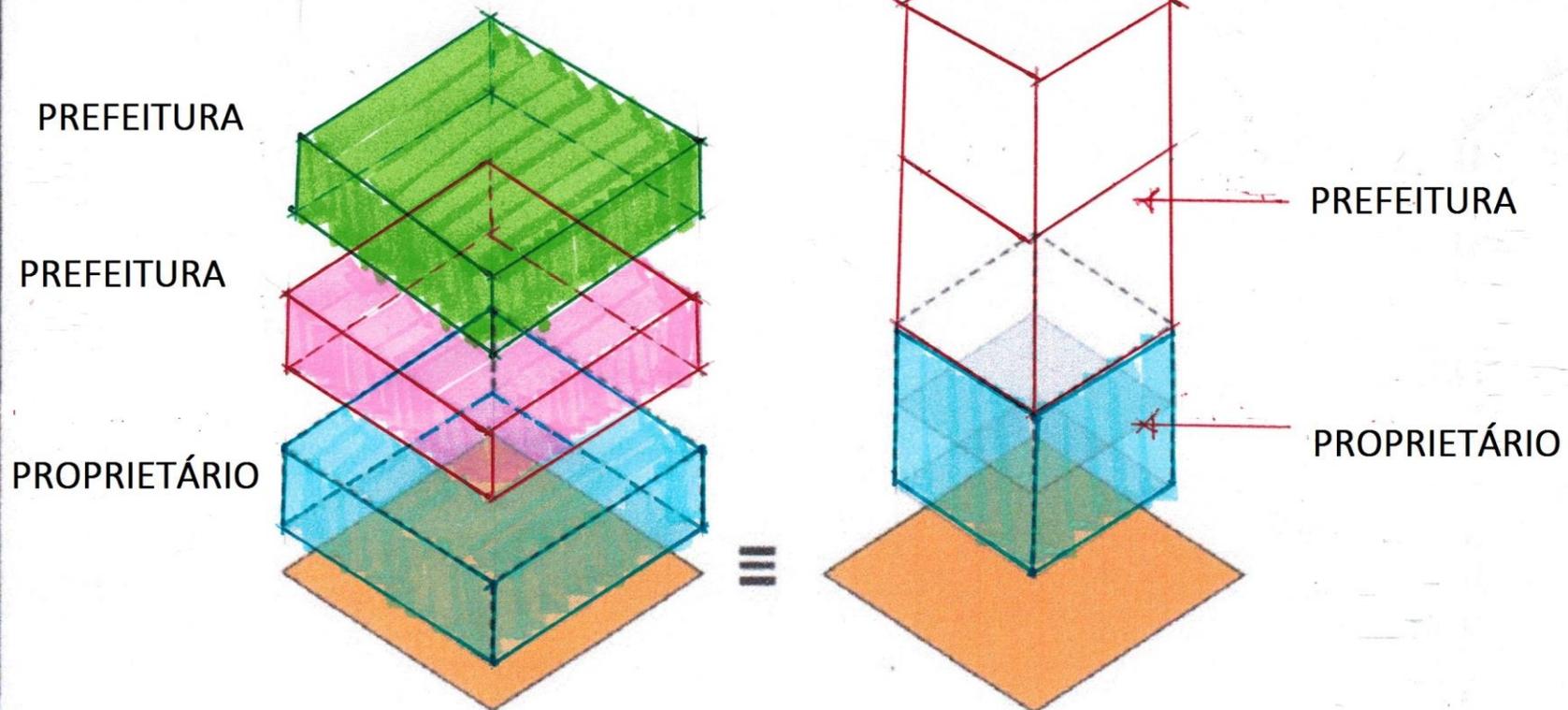
## solo criado

possibilidades de ocupação de um lote a partir do mesmo CA básico



# solo criado

possibilidades de ocupação de um lote a partir do mesmo CA básico com OUTORGA (CA2)

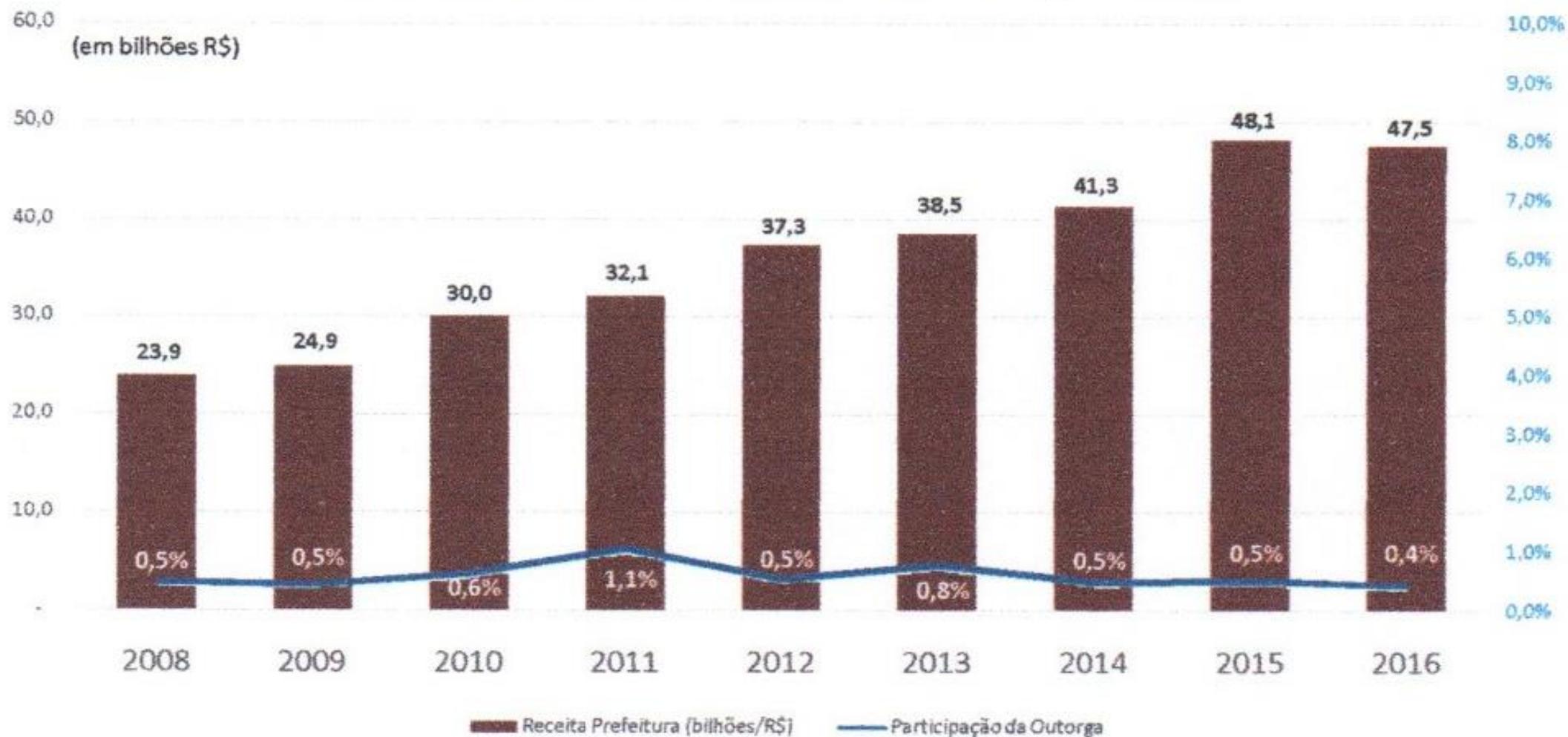


### 3. OUTORGA ONEROSA

---

- b) Elaborar uma regra de valoração da área dos terrenos em função do uso da Outorga Onerosa sobre os empreendimentos imobiliários, explicitando as condições de comercialização pela “Prefeitura Terreneira” dos coeficientes adicionais.
- c) Vincular os recursos decorrentes da Outorga Onerosa para Habitação de Interesse Social e Operações Urbanas Consorciadas.

## Receita da PMSP x Arrecadação de Outorga Onerosa



## 4. TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

---

- a) Adotar o instrumento de **Transferência do Direito de Construir** para os imóveis definidos como **IEP**, **IPAV** e **UP** para qualquer parte do território da cidade, que passaria a se caracterizar como receptor dos coeficientes de aproveitamento, desde que não incida restrição explícita de ocupação, como por exemplo sítios históricos e zonas do ambiente natural.

**IEP** – Imóveis Especiais de Preservação

**IPAV** – Imóveis de Proteção de Áreas Verdes

**UP** – Unidades Protegidas



O EXEMPLO DA AV. ROSA E SILVA



## 5. REGRAS DE TRANSIÇÃO

---

- a) Manutenção do Direito de Protocolo e adoção das regras de transição contidas na Lei nº 16.719/2001 da Área de Reestruturação Urbana – ARU (Lei dos 12 bairros).

LEI Nº 16.719/2001

(Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 22.326/2006)

(Vide Lei nº 17.511/2008)



**CRIA A ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA - ARU, COMPOSTA PELOS BAIROS DERBY, ESPINHEIRO, GRAÇAS, AFLITOS, JAQUEIRA, PARNAMIRIM, SANTANA, CASA FORTE, POÇO DA PANELA, MONTEIRO, APIPUCOS E PARTE DO BAIRRO TAMARINEIRA, ESTABELECE AS CONDIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NESSA ÁREA.**

O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES, DECRETOU, E EU, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## 6. PARTICIPAÇÃO SOCIAL

---

- a) No que se refere ao Planejamento Urbano, Aprovação e Licenciamento de Empreendimentos, se propõe manter a atual representação e respectivas atribuições do **Conselho da Cidade - CONCIDADE**, do **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU** e da **Comissão de Controle Urbano – CCU**.

### Espaços de Participação

- Conferência da Cidade
- Conferência Municipal de Política Urbana
- Fórum de Políticas Públicas
- Fórum Prezeis
- Conselho do Orçamento Participativo
- Conselho Municipal do Meio Ambiente
- Audiência Públicas
- Iniciativas Populares de Projetos de Lei
- Conselho Municipal de Transporte e Transito

## 7. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

---

a) Estabelecer **coeficiente de utilização 2** para todas as Zeis.



**Brasília Teimosa:**  
**302 habitantes/hectare**



**Boa Viagem: 163 habitantes/hectare**

- b) As áreas lindeiras das ZEIS junto a corredores de transporte vocacionados para empreendimentos/atividades econômicas deverão ser objeto de análise pela **COMUL** e submetidas ao **Conselho de Desenvolvimento Urbano** visando alteração de usos. Assegurados os direitos dos atuais ocupantes pela formalização da titularidade dos imóveis, através da adoção do Usucapião Urbano
- c) Promover estudos prioritários para realização de **Operações Urbanas Consorciadas** voltadas para a urbanização de ZEIS com a adoção do instrumento da **Transferência do Direito de Construir**, assegurando os direitos dos atuais ocupantes e sua participação nos resultados da Operação.

## 8. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

---

**O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do Recife**, em fase final de elaboração, identifica um déficit da ordem de 68.000 unidades habitacionais em 2017, dos quais cerca de 5.000 são domicílios precários (rústicos e improvisados – as palafitas dos rios e canais da cidade).

a) Promover a criação de Zonas Especiais para implantação de Habitação de Interesse Social, contemplando territórios estratégicos, como por exemplo as áreas de influência dos eixos do Metrô – Centro e Sul, do bairro de São José e de bairros periféricos da planície oeste.



O EXEMPLO DO BAIRRO DE SÃO JOSÉ



“O RECIFE EM 2035!!!”



**“O RIO CAPIBARIBE E AS PALAFITAS”**

## 8. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

---

- b)** Inserir no **Plano Diretor** a diretriz do “incentivo pleno e prioritário” a construção de habitação de interesse social contemplando a isenção de todos os impostos e taxas municipais, a não incidência de mitigações e contrapartidas urbanísticas.
  
- c)** Estabelecer a vinculação e transferência de parcela de recursos decorrentes de mitigações e ou contrapartidas, bem como de percentual do ITBI, para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

**No capítulo do PLHIS que trata de recursos para o Plano, está registrado o desempenho financeiro pertinente às despesas com a produção de habitação de interesse social no período 2007/2017. O percentual de despesa com habitação sobre a receita corrente está contido no intervalo de 0,10% a 0,83%.**

## 9. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

---

“O Poder Público poderá, através de operação urbana consorciada, coordenar intervenções e medidas para promover em determinadas áreas transformações urbanísticas estruturais, melhoria sociais e valorização ambiental, podendo para esse fim, atuar em parceria com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados”.

a) As Operações Urbanas Consorciadas poderão ocorrer em qualquer parte do território, sem condicionantes quanto a área e ou característica, devendo ser objeto de Lei Específica.

## 10. INTEGRAÇÃO COM A METRÓPOLE

---

- a) Estabelecer o período de até seis meses para adequação do Plano Diretor ao PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado e ainda, do Plano de Mobilidade Urbana do Recife ao Plano de Mobilidade da Metrópole.
  
- b) Inserir no Plano Diretor os componentes referentes aos serviços comuns, a governança e as diretrizes contidas no Estatuto da Metrópole, em especial no que concerne ao transporte público.

06  
RECIFE



06



