

Ofício nº /2006. GP
Recife, de abril de 2006.

Senhor Presidente,

Remeto a Vossa Excelência para apreciação deste Poder Legislativo, na forma prevista no art. 362 § 5º do Regimento Interno desta Casa, o anexo substitutivo ao Projeto de Lei nº 6/2006, encaminhado em 6 de abril de 2006, com fundamento nas razões abaixo expostas:

O projeto que institui o novo Plano Diretor da Cidade do Recife já apresentado a esta egrégia Câmara no último 06 de abril de 2006 tratou em suas exposições de motivos da necessidade da municipalidade elaborar estudos aprofundados acerca da estrutura espacial da cidade, de modo a fundamentar novas proposições de divisão territorial que se ajustem às diretrizes gerais e objetivos constantes dos diversos títulos e capítulos, bem como permitindo a utilização de instrumentos urbanísticos que lhe garantam eficácia e aplicabilidade. Os referidos estudos que subsidiaram a proposta ora apresentada encontram-se anexos a presente exposição.

Assim, em síntese, ora apresentamos substitutivo parcial ao Título IV – Do Ordenamento Territorial e ao Título V - DA Gestão Democrática da Política Urbana e, por conseguinte, ao Título VI - Disposições Finais e Transitórias, que trata da aplicabilidade da Lei, a partir de sua vigência, ajustando-a às novas proposições, bem como, sua aplicação concomitante com outras leis municipais, adequadas ao presente projeto de modo que não haja conflito entre as matérias tratadas, até que sejam elaborados os Planos Setoriais previstos e a Legislação Complementar ao Plano Diretor. Nos artigos 10, VII; 17, I; 23, 25, X; 25, XI; 26, I; 28, IV; 28, IX; 29, II e VII; 30 e Parágrafo único; 32, II; 37; 42; 44; 47; 51, § 4º; 54, III; 57, IV; 65; 205 e 225 foram introduzidas modificações vez que as disposições anteriores apresentavam incorreções gramaticais, ausência de pertinência ao Capítulo ou erro material quanto a remição apontada, sem que houvesse mudança substancial em seu conteúdo. Pequenas alterações de adequação de redação, sem mudança de conteúdo, foram introduzidas em outros trechos do referido Projeto de Lei.

Introduzimos, ainda, alterações no Inciso V, do Artigo 25, do projeto de lei original, de modo a suprimir o referido dispositivo, vez que trata matéria que dispõe sobre a estrutura administrativa e de gestão de órgãos que integram a administração direta do município.

Excelentíssimo Senhor
Vereador JOSENILDO SINÉSIO
MD. Presidente da CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
NESTA

Assim, apresenta-se também modificação à redação do inciso IV, do Artigo 32, objetivando substituir a expressão utilizada por outra de igual significação em forma de verbo no infinitivo, sem que haja alteração no conteúdo da proposta.

Ademais, modificou-se a redação do Artigo 33 do projeto de lei, apresentado originalmente, para adequar-se o conceito de Habitação de Interesse Social a aquele adotado na legislação federal.

Igualmente fora suprimido o artigo 34 do projeto original, que dispõe acerca da transformação em Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS I, de assentamentos localizados em áreas de situação de risco ou impróprias ao uso habitacional por entendermos que essa proposição contradiz às diretrizes do Plano Diretor, no que diz respeito ao Plano Preventivo de Defesa Civil do Recife – PREVER. Pelo mesmo motivo entendemos que deverá ser suprimido o artigo 37 do projeto de lei originalmente apresentado, vez que também não se coaduna com a política de meio ambiente adotada no âmbito do Município.

Ao fim, justificamos que houve alteração no inciso VII, do artigo 40, da proposta original vez que trata de vinculação de receita orçamentária, o que é proibido constitucionalmente e por lei federal. Igualmente, por entendermos ser ilegal, o inciso VI do artigo 66, do projeto original, por ofensa à Lei nº 8.666/93, que dispõe exhaustivamente sobre licitações e contratos administrativos, bem como por tratar matéria estranha ao conteúdo do Plano Diretor.

Em face à magnitude e importância das mudanças introduzidas no **Título IV – Do Ordenamento Territorial**, apresentamos justificativa técnica que embasou as alterações introduzidas, sem desconsiderar os princípios fundamentais aprovados na Conferência do Plano Diretor e a partir dos estudos e diagnósticos dos dados existentes na Secretaria da Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental e Secretaria de Finanças, referentes ao Cadastro Imobiliário da Cidade como indicadores do padrão e do adensamento da cidade. Assim, pretende-se apresentar um novo ordenamento territorial que vise de forma coerente e articulada a orientação do crescimento da cidade e a organização do espaço urbano.

A análise dos referidos dados nos permitiu a constatação das seguintes situações :

- As áreas de expansão, onde não incidem restrições urbanísticas de caráter especial ou de risco (ZEIS, ZEPH, Unidades de Conservação Ambiental ou Morros), apresentam um potencial de adensamento da ordem de 37 milhões de metros quadrados, o que demandaria cerca de 37 anos, levando-se em consideração o padrão médio anual de novas construções na Cidade do Recife para se atingir o mencionado adensamento;
- A desproporcional concentração do mercado imobiliário nas regiões da Área de Reestruturação Urbana - ARU, cuja regulamentação restritiva existente é mantida, e na região de Boa Viagem. Caracteriza-se, assim, um tipo de expansão que compromete a infra-estrutura existente e a qualidade ambiental dessas áreas, exigindo investimentos cada vez maiores e concentrados por parte de poder público em detrimento à distribuição

de investimentos públicos em áreas carentes e com potencial de expansão.

Os conceitos enunciados no texto aprovado pela Conferência da Cidade foram detalhados para cada zona, especialmente para aquelas que compõem a Macrozona do Ambiente Construído - MAC, a fim de se melhor precisar o seu papel na organização do espaço, os seus limites e possibilidades de crescimento, bem como tornar compreensíveis esses propósitos para toda a população. De forma sintética, a MAC se organiza em três zonas:

- A Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita – ZAC Restrita – compreendendo as áreas de morros, onde o Plano estabelece as diretrizes para consolidar um trabalho permanente de estabilização de encostas e controle de risco;
- A Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada – ZAC Controlada – compreendendo os 12 bairros que integram a ARU e os Bairros de Boa Viagem e Pina, onde o Plano estabelece diretrizes e instrumentos para a redução dos padrões de adensamento;
- A Zona do Ambiente Construído de Ocupação Moderada – ZAC Moderada – compreendendo as demais áreas de expansão da MAC onde se concentram a maior parcelas de solo que não incidem restrições urbanísticas de caráter especial ou de risco (ZEIS, ZEPH, Unidades de Conservação Ambiental ou Morros). O Plano orienta essas áreas para exercer um papel de concentração de bolsões residenciais e estabelece diretrizes e instrumentos para a adoção de padrões diversificados de adensamento, com potenciais máximos abaixo daqueles atualmente praticados pelo mercado, de forma a consolidar uma paisagem de densidade moderada.

O Plano reafirma as Zonas Especiais já consagradas na cultura urbana da cidade, notadamente as ZEIS e as ZEPH e, incorpora do texto da conferência, a figura da Zona Especial de Dinamização Econômica – ZEDE que:

- Compreende os centros principal, secundários e locais, áreas que concentram infra-estrutura, equipamentos urbanos e um significativo estoque de imóveis vazios ou subutilizados, objeto privilegiado para a reabilitação urbana.
- Compreende, também, os eixos viários, dotados de usos diversificados e de significativa infra-estruturas de saneamento, energia e telecomunicações. Reunem, sobretudo, condições favoráveis para a implantação de corredores de transporte público e orientam a implementação das políticas de mobilidade e acessibilidade;
- O aprofundamento do conceito de ZEDE aponta, também, para uma melhor precisão do papel de Centro Principal na organização territorial da cidade. A ZEDE de Centro Principal consiste um tipo de polarização de influência regional, metropolitano. Neste âmbito se situa o centro tradicional do Recife que, historicamente, tem exercido esse tipo de função. Não obstante, uma parcela da região ao sul da cidade vem se desenvolvendo no entorno do Shopping Center Recife como área de forte dinâmica econômica, dotada de toda a infra-estrutura viária e de transportes (inclusive de metrô). Essa ZEDE de Centro Principal foi delimitada no Plano para, estrategicamente,

atender as demandas geradas pelos investimentos previstos ao sul da RMR, a partir da Refinaria e do estaleiro localizados no complexo portuário de Suape.

- O Plano estabelece, portanto, as diretrizes e os instrumentos para que as ZEDE exerçam o papel de indutor da expansão urbana, da articulação entre crescimento e a oferta de infra-estrutura, incluindo-se, nesse contexto, levar os benefícios da urbanização para as áreas mais carentes da cidade e a reabilitação de áreas urbanas centrais, dotadas de infra-estrutura e de um estoque imobiliário vazio ou subutilizado a ser recuperado para cumprir a função social da propriedade urbana.

A Proposta substitutiva ora apresentada observa as condições reais para a adoção de mecanismos complementares de equilíbrio ambiental. A instituição dos Setores de Sustentabilidade Ambiental 02 — SSA 2, consiste alternativa ao modelo idealizado de “escalonamento” das edificações proposto no texto aprovado pela conferência. Observa-se que a cidade possui um tecido de tal forma edificado que a noção de escalonamento raramente será percebida, ou mesmo, possível de ser implementada. O Plano propõe recuperar a idéia original de se reduzir densidades construtivas, gerar e conservar áreas de amenização ambiental de forma alternativa, através, basicamente, de dois mecanismos:

- As SSA 2 restringe o adensamento nas quadras limítrofes à praças e refúgios viários;
- Através da introdução da Transferência do Direto de Construir, permite-se incentivar a permanência das tipologias tradicionais, dotadas de áreas livres vegetadas que, no seu conjunto compõem uma importante reserva de interesse ambiental e paisagístico.

O Plano observa, também, as condições adequadas de aplicação dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, no sentido de aplicá-los diferenciadamente como mecanismos de incentivo ou de restrição ao adensamento, de acordo com as diretrizes estabelecidas para cada zona assim explicitada:

- O Plano introduz a TDC como elemento compensatório para os imóveis impedidos de adensar ou para aqueles que optarem por não adensar, de forma a preservar as tipologias tradicionais;
- A aplicação da TDC incide praticamente sobre toda a cidade, exceto na ZAC Restrita;
- Para a ZAC Controlada, onde se pretende restringir o adensamento, o Plano estabelece um coeficiente básico de livre utilização e um coeficiente máximo que poderá ser alcançado apenas através da aquisição de potencial mediante a utilização do instituto da Transferência do Direito de Construir - TDC, ou Outorga Onerosa;
- NA ZAC Moderada, a TDC será aplicada apenas como mecanismo de exportação de potencial construtivo. Considerando ser uma zona de indução ao padrão moderado de adensamento, concentrando bolsões habitacionais, vez que a proposta prevê a utilização plena do potencial edificável;

- De forma semelhante, o instrumento é estabelecido para as ZEDE, onde se prevê adensamentos mais elevados;
- As SSA 2 restringe o adensamento das quadras limítrofes a praças e refúgios viários.

Ressalte-se que as modificações introduzidas no **Título V - Da Gestão Democrática da Política Urbana**, passou a denominar-se Título V – DOS SISTEMAS DE PLANEJAMENTO URBANO PARTICIPATIVO E GESTÃO DEMOCRÁTICA E DE INFORMAÇÃO MUNICIPAL URBANA E AMBIENTAL objetivou garantir ao máximo as proposições que resultaram da Conferência do Plano Diretor e da Conferência da Cidade. Todavia, precisou-se claramente os conceitos técnicos utilizados para definição do Sistema de Planejamento, Gestão Democrática Urbana e de Informações vez que, o planejamento urbano diz respeito aos princípios e objetivos a serem alcançados no futuro e o sistema de gestão deverá tratar das ações desenvolvidas no âmbito desta gestão e no processo de continuidade administrativa. Desta forma, apresentam-se também, os instrumentos adequados para cada qual desses sistemas e instâncias que deverão atuar de forma conjunta e articulada, cuja competência e composição visará atender melhor a funcionalidade e eficiência devendo ser normatizados na forma de seus regimentos internos e disposições legais aplicáveis no âmbito do Município.

Por fim, também foi apresentada alteração no Capítulo III do Título V que trata das disposições sobre a revisão do presente Plano Diretor, em atendimento à Lei Orgânica do Município do Recife e à Lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade, garantindo coerência com todos os títulos que compõem o Plano Diretor da Cidade do Recife e o espírito norteador da efetivação de um planejamento urbano participativo e de gestão democrática do Recife.

Em face do exposto e confiante na aprovação deste substitutivo ao Projeto de Lei nº 06/2006, renovo a Vossa Excelência e demais vereadores os votos de consideração e apreço

JOÃO PAULO LIMA E SILVA
Prefeito do Recife