LEI No 15.946/94

EMENTA: INSTITUI O PARQUE DOS MANGUEZAIS, ESTABELECE O PROGRAMA DE DINAMIZAÇÃO URBANA DE SUA ÁREA DE INFLUÊNCIA, CRIA INCENTIVOS E FORMAS PARA SUA IMPLEMENTAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1º - Fica instituída a Zona Especial de interesse Urbano, denominada Parque dos Manguezais, sobre a qual o Poder Executivo desenvolverá o Programa de Dinamização Urbana, nos termos do Art. 49 da Lei 15.547/91, Plano Diretor da Cidade do Recife, visando à melhoria e valorização social, urbanística e ambiental da área, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Parágrafo único - A Zona Especial de Interesse Urbano Parque dos Manguezais compreende a área delimitada pelo seguinte perímetro urbano: inicia-se no cruzamento do eixo da Av. Mal. Mascarenhas de Morais e o prolongamento da Rua Gal. MacArthur, segue por este continuando pelo eixo da Rua Antônio Falcão até o cruzamento com o eixo da Av. Boa Viagem; deflete à esquerda, seguindo por esta até o cruzamento com o eixo da Av. Antônio de Goes; deflete à esquerda e segue por esta continuando pelo eixo da Ponte Gov. Agamenon Magalhães até o prolongamento do eixo do viaduto Capitão Temudo; deflete à direita seguindo por este até o cruzamento com o eixo da Rua Imperial; deflete à esquerda, seguindo por este, continuando pelo eixo da Ponte de Afogados e Rua da Paz, até o cruzamento com o prolongamento do eixo da Rua do Motocolombó; deflete à esquerda e segue por este, continuando pelo eixo da Ponte Motocolombó e eixo da Av. Mal. Mascarenhas de Morais até o cruzamento com o prolongamento do eixo da Rua Gal. MacArthur, ponto inicial, fechando a poligonal.

Art. 2º - O Programa de Dinamização Urbana Parque dos Manguezais tem por objetivo específico:

I - implantar o Parque dos Manguezais;

II - promover intervenções urnbanísticas na área delimitada, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e da qualidade ambiental;

III - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construidos ou subutilizados e a regularização das construções edificadas em desacordo com a legislação urbanística, excetuo as áreas faveladas inclusive as ZEIS que não são consideradas construções irregulares para efeito desta lei;

IV - incentivar a preservação do patrimônio ambiental, em especial das áreas de mangues existentes no perímetro, fundamentais para a manutenção do equilíbrio do ecossistema;

V - incentivar a oferta de espaços públicos de qualidade a serem utilizados pela população em lazer, especialmente as áreas verdes;

VI - promover a melhoria da infra-estrutura urbanística, com realce ao saneamento básico, drenagem e sistema viário;

Art. 3º - A área específica do Parque dos Manguezais de que fala o inciso primeiro do artigo 2º compreende a área delimitada pelo seguinte perímetro; inicia-se na confluência dos Rios Jordão e Pina, no início do Canal de Setúbal; segue pelo eixo do Rio Pina até encontrar o ponto R'10; deflete à direita, seguindo por este até encontrar o ponto R'11; segue por este até encontrar os pontos R'12, R'13 e R'14; deflete à esquerda seguindo por este até encontrar o ponto R'15, deflete à direita, seguindo por este até encontrar o ponto R'16; segue por este até encontrar o ponto R'17; deflete à esquerda seguindo por este até encontrar o ponto R'18; deflete à direita, seguindo por este até a confluência com o eixo do Rio Tejipió; deflete à esquerda, e segue pelo eixo do Rio Jordão até a confluência dos eixos dos Rios Jordão e Pina, completando assim a área em referência, cujas coordenadas são as seguintes:
Ponto R'10 = 9.103.317 e 291.264; Ponto R'11 = 9.103.486 e 291.453;
Ponto R'12 = 9.103.787 e 291.800; Ponto R'13 = 9.103.816 e 291.814;
Ponto R'14 = 9.103.901 e 291.906; Ponto R'15 = 9.103.948 e 291.788;
Ponto R'16 = 9.103.969 e 291.795; Ponto R'17 = 9.105.275 e 291.212;
Ponto R'18 = 9.105.275 e 290.675;
§ 1º - 70% (setenta por cento) da área de terra firme contida no perímetro do Parque dos Manguezais, descrito no caput deste artigo, serão destinados exclusivamente às instalações e tratamento urbanístico do Parque, garantida a natureza de bem público, mesmo quando da implantação e prestação de serviços por empresa privada na referida área.

§ 2º - O percentual de terra de que trata o parágrafo anterior, será continuo, sendo vedada a sua fragmentação sob qualquer pretexto.

§ 3º - Os 30% restantes de terra firme, existentes dentro da área do Parque dos Manguezais, poderão ser objeto de edificação mediante contrapartida financeira ou de obras, inclusive de interesse social.

§ 4º - Para efeito de cálculo da contrapartida financeira, a área de terra firme existente no perímetro definido pelo Art. 3º, passa a ser considerada como Zona Residencial Dois - ZR 2.

Art. 4º - Para os fins desta Lei, a Prefeitura da Cidade do Recife, mediante chamado por edital, convocará os interessados para apresentarem propostas que poderão conter solicitações relativas a:
I - modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação de solo, bem como modificações nos parâmetros de construção;

II - regularização das construções executadas em desacordo com a legislação urbanística vigente e concluídas até a data de vigência da presente Lei;

III - modificação do uso do solo na área definida no art. 3º.

§ 1º - A modificação de que trata o inciso III fica condicionada à contrapartida financeira que viabilize a execução e implantação do Parque dos Manguezais no todo ou em parte.

§ 2º - As propostas referidas deverão ser feitas com relação a imóveis situados no perímetro da Zona Especial de Interesse Urbano Parque dos Manguezais, definido no artigo 1º.

§ 3º - No caso de obras que envolvam áreas ocupadas por construções precárias, os proponentes deverão incluir em seu projeto a solução do problema habitacional dos moradores.

§ 4º - As propostas deverão ser apresentadas com todos os dados e documentação pertinentes e necessários a sua análise, conforme especificar o edital de Convocação, inclusive EIA/RIMA quando necessário.

§ 5º - As propostas referidas no caput deste artigo e seus incisos serão analisadas pela regional competente, que elaborará um relatório identificando as diferenças entre a proposta recebida e as exigências da legislação em vigor, enviando-o em seguida à comissão especial de que trata o parágrafo sexto deste artigo.

§ 6º - As propostas serão apreciadas no prazo de 90 (noventa) dias pela comissão especial, a ser criada para este fim pelo poder executivo, composta por representantes da Secretaria de Planejamento, Secretaria de Finanças, Secretaria de Assuntos Jurídicos e Administrativos, Secretaria de Infra-Estrutura, Empresa de Urbanização do Recife - URB, sob a presidência do primeiro, que deterá o voto de qualidade.

§ 7º - Aprovadas as propostas,o Poder Executivo dará ampla divulgação das mesmas, especificando as razões da aprovação e a contrapartida financeira correspondente, através de audiência pública, e/ou outro meio que considerar conveniente.

§ 8º - Aprovada a proposta, a Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental expedirá a certidão, respectiva, com as modificações dos índices, parâmetros e características de uso, ocupação do solo, bem como qualquer outra alteração, que deverá ser apresentada aos órgãos por ocasião do pedido de aprovação do projeto.

Art. 5º - As solicitações referentes ao inciso 1º do artigo 4º somente poderão ser concedidas até que seja alcançado o limite de área construída adicional compatível de 34.087,00 m^2 (Trinta e quatro mil e oitenta e sete metros quadrados).

Parágrafo único - O limite de área construída definida no "caput" deste artigo restringe-se a área delimitada pela Rua Antônio Falcão e pelas Avenidas Boa Viagem, Herculano Bandeira e Domingos Ferreira.

Art. 6º - As propostas, de que trata o artigo 4º serão apreciadas levando em consideração os seguintes aspectos.

I - o impacto urbanístico da implantação do empreendimento proposto no que diz respeito à saturação da capacidade viária, de energia elétrica e demais infra-estruturas e à qualidade ambiental;

II - o uso e a ocupação do solo na vizinhança e suas tendências;

III- a valorização paisagística dos logradouros e imóveis a preservar;

IV - a preservação ambiental, em especial da área de mangues;

V - o atendimento às diretrizes do Plano Diretor.

Art. 7º - As propostas, que impliquem em ganho efetivo em área construída, obtidos em decorrência de exceções à legislação urbanística vigente, autorizadas pela presente Lei, serão aprovadas mediante contrapartida financeira de modo a viabilizar no todo ou em parte as obras e serviços necessários ao Programa de Dinamização Urbana Parque dos Manguezais.

§ 1º - Na regularização das construções, a hipótese prevista no inciso II do art. 4º, a contrapartida financeira de que trata o "caput" deste artigo, não poderá ser inferior a 200% (duzentos por cento) do valor econômico atribuído ao acréscimo em área construída.

§ 2º - Na alteração de índice e características de parcelamento, assim como na modificação dos parâmetros de construção, a contrapartida financeira de que trata o "caput" deste artigo deverá ser calculada pela seguinte fórmula.

$$r = \frac{\Delta \; \mu \; [p - pc(1+0,3)]}{pt}$$

r = taxa da operação urbana (% sobre o valor de terreno),

Δ = acréscimo construtivo (%),

μ = coeficiente de utilização (Lei nº 14 511/83),

p = preço unitário de venda do imóvel ($ / m^2),

pc = Preço unitário de construção ($ / m^2),

pt = preço unitário de venda do terreno ($/$m^2$)

§ 3º - Para efeitos dos incisos I e II do Art. 4º desta lei calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo, tomando como base o valor do m^2 do mercado de terreno na área compreendida no perímetro urbano definido no art. 1º desta lei, avaliado pela Secretaria de Finanças.

§ 4º O valor da contrapartida financeira será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento) para as propostas apresentadas nos primeiros doze meses de vigência desta Lei.

§ 5º Sob nenhuma hipótese, a contrapartida financeira poderá ser igual ou inferior a zero.

Art. 8º - Os recursos financeiros decorrentes da contrapartida constituirão conta vinculada que será gerida pela Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental.

§ 1º - Além dos recursos definidos do "caput" deste artigo, comporão a conta vinculada as seguintes receitas:

I - contribuição de melhoria das obras públicas;

II - transferências orçamentárias especificadas para operação urbana.

§ 2º - Os recursos decorrentes das propostas aprovadas serão aplicados exclusivamente no programa de obras necessárias à implantação do Programa de Dinamização Urbana Parque dos Manguezais.

$ 3º - Os recursos, enquanto não efetivamente utilizados, deverão ser aplicados no mercado financeiro, para garantia do valor real.

Art. 9º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta dos recursos disponíveis vinculados ao fundo especial do Programa de Dinamização Urbana Parque dos Manguezais.

Art. 10 - Esta Lei vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Recife, 31 de agosto de 1994.

PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE

a) Jarbas de Andrade Vasconcelos.