

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife - CDU

**PARECER REFERENTE AO PROCESSO: 07.01045.4.12**

**PROJETO INICIAL DE EDIFICAÇÃO NÃO HABITACIONAL (Arena Multiuso, Hotel, Empresarial e Centro Comercial)**

Relator: Marçal Sayão Maia – CREA-PE

Interessado: Sport Club do Recife

Localização: Av. Sport Club do Recife, S/N, Ilha do Retiro, Recife-PE.

**INTRODUÇÃO.**

O processo refere-se ao projeto para renovação da sede do Sport Club do Recife, transformando-a em um complexo que abrigará atividades diversificadas. Denominado COMPLEXO ILHA DO RETIRO.

A sua composição será de uma Arena de Multiuso, um Salão de Exposição, um Hotel, dois Empresariais, um Clube e um Shopping Center, a construção será situada na Av. Sport Club do Recife, no Bairro Ilha do Retiro, na Cidade do Recife.

Por trata-se de uma edificação que ultrapassa sua área total de construção para mais de 20.000,00m<sup>2</sup>, passa o mesmo a ser considerado um empreendimento de impacto devendo ser analisado pelo CDU.

**DADOS DO EMPREENDIMENTO.**

O Complexo será composto dos seguintes edifícios e seus respectivos pavimentos:

<b>EDIFÍCIOS</b>	<b>PAVIMENTOS</b>
1. Espaço de Exposição (Edifício existente preservado)	Térreo e 1º Pavimento
2. Empresarial A e B	Térreo, 1º Pavimento, 2º Pavimento, 1º ao 19º Tipo, 19º ao 35º Tipo, Cobertura e docas (Carga, descarga e serviços).
3. Hotel	Térreo, 1º Pavimento, 2º Pavimento, 1º ao 11º Tipo, 12º ao 18º Tipo, Cobertura.
4. Clube	Térreo, 1º Pavimento, 10º Pavimento, Cobertura.
5. Garagem	Térreo, Mezanino, 1º Pavimento, 2º Pavimento, 3º ao 7º Pavimento Tipo, 8º Pavimento.
6. Mall	Térreo, 1º Pavimento, 2º Pavimento, Docas.
7. Expansão (Mall)	1º e 2º Pavimento.
8. Docas (Geral)	Térreo (Serviços)
9. Passarela	Térreo
10. Arena	Níveis -1 a +6

O Empreendimento apresenta os seguintes índices principais:

ITEM	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Terreno	101.613,96
Área de Construção Total	333.532,13
Área de Construção Computável	159.332,10
Área Coberta	50.293,79
Área de Solo Natural	30.709,34

#### TRAMITE DO PROCESSO.

1	27.04.2012	Protocolo de Ingresso na 5ª Gerência Regional - DIRCON
2	23.07.2012	Encaminhado ao Grupo Especial de Trabalho, criado pela Portaria nº 3.332/2011, criado para apreciação de empreendimentos classificados como de impacto ou cuja área de construção ultrapasse 20.000 m <sup>2</sup> .
3	06.09.2012	Encaminhamento do Parecer Técnico GGA nº 15/2012 da SEMAM/DIRMAM, por solicitação do Grupo Especial de Trabalho, conjuntamente com Termo de Referencia para elaboração de Relatório Ambiental Preliminar - RAP;
4	14.11.2012	Encaminhamento do Parecer Técnico DPR/CTTU, por solicitação do Grupo Especial de Trabalho.
5	07.02.2013	Formulada exigências ao interessado, acrescidas pela CTTU e SEMAN/DIRMAN.
6	20.02.2013	Anexada cópia do Termo de Audiência do MPPE, ocorrida em 20/02/2013.
7	13.03.2013	Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, entregue a CTTU.
8	18.03.2013	Encaminhado Ofício nº 186/2013 - 5ª GR/EXIG ao interessado, para cumprimento de exigências.
9	05.04.2013	Anexado Parecer Técnico da EMLURB, sobre o impacto no sistema de micro e macro drenagem da área do canal do Sport Club do Recife.
10	10.05.2013	Anexado Parecer Técnico GGPM/CTTU - nº 020/2013
11	05.07.2013	Expedida a Licença Prévia - LP Nº 034/2013, pela Secretária de Meio Ambiente e Sustentabilidade, com validade até 05.07.2015.
13	24.07.2013	Anexados documentos pelo interessado em atendimento das exigências formuladas pela 5ª Gerência Regional da SCDUO.
14	25.07.2013	Encaminhado Ofício nº 546/2013/5ª GR/EXIG ao interessado, para cumprimento de exigências.
15	29.07.2013	Encaminhado Ofício nº 560/2013/5ª GR/EXIG ao interessado, para cumprimento de exigências.
16	29.08.2013	Encaminhado Ofício nº 560/2013/5ª GR/EXIG ao interessado, para cumprimento de exigências.
17	06.09.2013	Anexado novo Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto pelo interessado.
18	22.10.2013	Anexado Parecer Técnico GGPM/CTTU - nº 098/2013.
19	22.10.2013	Encaminhado o processo à CCU - Comissão de Controle

		Urbano, com a recomendação de que o interessado atenda algumas exigências.
20	23.10.2013	Enviado o processo ao membro da CCU para análise e parecer.
21	28.10.2013	Anexado Parecer Urbanístico sobre o Empreendimento por parte da Gerência de Normatização da Secretária Executiva de Licenciamento e Urbanismo - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano.
22	28.10.2013	Anexado, pelo interessado, justificativa ao Parecer Técnico GGPM/CTTU - nº 098/2013, datado de 22.10.2013.
23	08.11.2013	Anexado parecer do Relator do Processo na CCU e Representante da ADEMI-PE, Eng.Civil André Callou da Cruz, favorável a aprovação do projeto como se apresenta.
24	12.11.2013	Anexado Parecer do SENGE-PE, pela não concessão da licença inicial do projeto Sport Club do Recife.
25	12.11.2013	Anexado Parecer referente ao pedido de vistas pelo CAU-PE - Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco.
26	13.11.2013	Anexado Parecer Técnico ICPS - 03/2013, do Instituto da Cidade do Recife Eng. Pelópidas Silveira.
27	13.11.2013	Anexado, pelo interessado, Carta CTD/GNM CENTRO Nº 080/2013 - COMPESA sobre a viabilidade de abastecimento d'água e Declaração de Viabilidade Técnica para Esgotamento Sanitário do Empreendimento.
28	14.11.2013	Anexado Parecer do Instituto dos Arquitetos do Brasil/Departamento de Pernambuco.
29	19.11.2013	Anexado ATO DE HOMOLOGAÇÃO da decisão da Comissão de Controle Urbanístico - CCU, com 08(oito) votos favoráveis e 04 (quatro) votos contrários, aprovando o parecer do relator e da SEDPU.

## CONCLUSÃO

Por tratar-se de Empreendimento de Impacto, o interessado apresentou Memorial Justificativo, elaborado de acordo com o roteiro estabelecido na Resolução nº 03/1996 do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU. E segundo o Memorial apresentado “*é notória a transformação dos usos nesta área com a presença de comércio e de habitacionais verticalizados.*”. A SELURB sintetiza em seu parecer, emitido em 28 de outubro de 2012 que, na análise do Empreendimento, verifica-se que a área vem sofrendo modificações significativas quanto à ocupação do solo em face da implantação de diversos empreendimentos habitacionais e não habitacionais. Esta área se configura como ponto de confluência para diversos bairros da cidade. Por este motivo, um fator de importância fundamental na análise é a questão do impacto viário, haja vista que a área, conforme parecer da CTTU, já se apresenta com índices de saturação do seu sistema viário, sendo necessárias intervenções que melhorem a mobilidade nesta porção do território. Considera ainda, que o projeto do empreendimento com os índices apresentados, atende às exigências para um IPAV (preservação de 70% da área verde existente) além do fato de que a exigência de 50% de solo natural é desproporcional para uma área

aproximada de 5% do terreno classificada como ZAN, ainda mais que ao se considerar que o campo de futebol já proporciona a amenização climática preconizada para o terreno.

Em sessão plenária datada de 19 de novembro de 2013, a Comissão de Controle Urbano – CCU homologou parecer favorável ao pleito do interessado (Sport Club do Recife) na construção do empreendimento, e encaminha a esse conselho (CDU) para análise e decisão.

Assim sendo, somos de parecer favorável à aprovação do empreendimento, desde que sejam cumpridas as ações mitigadoras definidas no Parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano / SELURB de 28/10/2013, como condicionantes para sua aprovação final. As ações propostas no parecer são em seguida discriminadas:

- Não ocupar a área na porção noroeste do terreno, destinada a expansão do Mall, como forma de destacar o estilo arquitetônico da sede, característica de uma época assim como da identidade do clube. Sugerido que no local seja implantada uma praça de convivência e contemplação aumentando o percentual de área verde;
- Plantio de árvores de porte, equivalente a 5% da área do terreno (508 indivíduos arbóreos), respeitando a localização na Faixa de Amenização Ambiental de 01 árvore a cada 7,00m lineares no entorno do terreno, conforme determinações da proposta de legislação para os imóveis inseridos no SSA 2;
- Atender as solicitações da CTTU quanto às complementações do estudo de impacto e revisões indicadas;
- Que sejam aprovados os projetos de drenagem e de acondicionamento de resíduos pela EMLURB até a obtenção da Licença de Construção;
- Que sejam adotadas as ações mitigadoras sugeridas pela CTTU, com destaque para a complementação viária da Rua João Elísio Ramos a partir da Rua Tabaiães, complementando o anel viário em torno do Complexo e favorecendo a ligação com a Ponte Gregório Bezerra, eliminando os transtornos existentes no deslocamento de quem vem do sentido oeste para a zona sul da cidade;
- Que sejam observadas as determinações da DPPC quanto aos elementos a serem preservados, caso seja determinada a classificação do imóvel como IEP; e,
- Atender às exigências da análise da 5ª Regional, em especial quanto a condições de acessibilidade por portadores de deficiência.

Salvo melhor juízo esse é o nosso parecer.

Recife, 27 de novembro de 2013.

Marçal Sayão Maia  
CREA-PE