



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 371ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **30 (trinta) dias do mês de maio de 2017 (dois mil e dezessete)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 371ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, Diretora Executiva de Licenciamento e Urbanismo da PCR e Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Willian Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS, Fabíola Valença de Lemos, suplente do representante da CPRH; Joana D’Arc Pessoa Lessa, representante da CONDEPE/FIDEM e Paula Cristina Fernandes Pessoa, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE; Frederico G. Bastos Gonçalves, representante do CREA e o Engenheiro Florestal Jair João dos Santos Silva, representante da SENGE/PE. Além da Procuradora Paula Maria Mendonça, suplente da representante da PGM e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião com a leitura e assinatura da Ata, do dia 21/02/2017. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº 07.52301.0.16 de PÉROLA VITÓRIA MERENCIO DA SILVA**, referente ao Documento Especial sobre parâmetros urbanísticos para um habitacional multifamiliar na ZEIS Sítio do Cardoso, localizado na Av. Caxangá, nº. 642 – Madalena. (ZEDE II/ CTM) **ENCAMINHADO À CCU**: face a Lei nº. 16.176/96, Art. 110 (LUOS – parâmetros urbanísticos). A **Presidente** usando a palavra, disse: “Carla Dias, Arquiteta da Divisão de Zonas Especiais - DZE/DILURB, foi quem faz essas análises e o nosso procedimento tem sido sempre o seguinte: Se está dentro de uma Zona Especial, sem plano urbanístico, e é uma construção característica da ZEIS, nós vamos pensar parâmetros de ZEIS para aquele empreendimento. Se é uma construção dentro da ZEIS com característica da zona formal, nós vamos aplicar os parâmetros da zona formal. A ZEIS é uma Zona Especial sobreposta a uma zona de ambiente natural ou construído. Foi esse o entendimento da análise, estou explicando para que todo mundo fique ciente, nivelando o conhecimento em relação à ZEIS. Está aqui a proposta para o interessado elaborar o projeto e fazer o empreendimento, pois ele pergunta que parâmetro pode usar nessa área. Vou passar a palavra à relatora.” A representante da CPRH, Dra. **Fabíola** Valença de Lemos falou: “Analisando este Documento Especial, esta situação, tem algumas dúvidas que nós podemos discutir para que possamos entender exatamente, como analisar este empreendimento, apesar de já existir um parecer da DZE/DILURB. Ele fica na Av. Caxangá e está inserido na ZEIS Sítio do Cardoso. Anteriormente, já existia um projeto aprovado que não tinha nada a ver com a ZEIS, mas não vai ser construído. Então, o novo proprietário solicitou a definição desses parâmetros. Realmente, o empreendimento fica numa posição quase fora da ZEIS, bem na parte externa, voltado para a Av. Caxangá, não para a área da ZEIS. Como se trata de um empreendimento multifamiliar, a ideia é um edifício, a questão inicial seria a acessibilidade pelo Corredor de Transporte, onde não deveríamos ter empreendimentos que agreguem fluxo maior, ou que tenha obstáculos para o Corredor. Existe uma rua lateral indefinida, estreita, que encontra-se ocupada com habitações irregulares, não seguindo uma padronização, mas essas habitações estão consolidadas. Caso o projeto pense em utilizar essa rua, tem que fazer realmente, uma análise do impacto nessa Comunidade. Foi feito um parecer na DZE/DILURB, que diz: “1 – Por não haver, em sua totalidade, parâmetros específicos para a citada zona ZEIS SÍTIO DO CARDOSO, área onde está inserido o imóvel em questão, o processo em tela foi objeto de análise especial pela Divisão de Zonas Especiais- DZE

Lucy
Paula Maria Mendonça
Carla Dias
Paula Maria Mendonça
Paula Maria Mendonça
Paula Maria Mendonça



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

desta Diretoria de Licenciamento e Urbanismo – DILURB/SEMOC; 2 – Esta análise toma por base: a) Parâmetros da zona onde a ZEIS está sobreposta – ZAC Moderada; b) Plano de Regularização das Zonas de Interesse Social – PREZEIS, Lei nº. 16.113/1995, c) Ocupação predominante na área, d) Localização em Corredor de Transportes. 3 – De acordo com estes critérios, entendemos que a construção no lote em questão, deve atender os seguintes Parâmetros Urbanístico: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO: Art. 143/ Lei nº. 17.511/2008 (ZAC Moderada); AFASTAMENTOS: Art. 222/Lei nº. 17.511/2008 (ZAC Moderada); TAXA DE SOLO NATURAL: Art. 222/Lei nº. 17.511/2008 (Assim como Art. 97º/1/h da mesma Lei – Referente a Ajardinamento frontal (ZAC Moderada); GABARITO MÁXIMO: O imóvel em questão é lindeiro a um Corredor Expresso (Av. Caxangá), cuja área do entorno possui ocupação predominante comercial e de serviços (maioria concessionárias). Considerando que não existe gabarito estabelecido para ZEIS, essa ZEIS Sítio do Cardoso está sobreposta à ZEDE de EIXO, que também não possui gabarito definido, solicitamos parecer da CCU para decisão final quanto aos parâmetros adotados em Análise Especial por essa Divisão de Zonas Especiais (parâmetros da ZAC Moderada), bem como em relação a possível verticalização da construção em área de ZEIS. Salientamos que o entorno imediato, na sua maioria, possui edificações com PAVIMENTO TÉRREO e que, portanto, não existe acúmulo de edificações verticalizadas no entorno imediato do imóvel, porém na ZAC Moderada o gabarito é livre.” a) Carla Dias de Melo, Chefe de Divisão de Zonas Especiais – DZE/DILURB/SEMOC. Então, acho que a Comissão tem que discutir encima disso, e concordo com o parecer da DZE. Temos de vislumbrar a ideia de ocupação deste espaço, do outro lado da rua existe um grande terreno vazio, que está em questão, há muitos anos e que a tendência, pode ser também, de se buscar esses terrenos vazios para habitação. Como este lote está no início da Av. Caxangá, já se aproximando das construções dos Bairros da Madalena e da Torre, então, é como se a cidade já começasse a tomar conta desse espaço, buscando o crescimento vertical. Está na hora de nós fazermos essas definições. Concordo com o coeficiente que foi estabelecido com relação à acessibilidade do lote para uso habitacional, e também uma definição, por causa de uma sinalização do gabarito onde serão usados os parâmetros da ZAC Moderada.” Dra. Taciana, a **Presidente** da CCU, falou: “A chefe da Divisão de Normatização e Análises Viárias – DNAV, Dra. Mira Meira, fez o parecer da DNAV e estudou a questão do gabarito, por isso pedi a sua presença aqui, e peço que explique seus argumentos.” Usando a palavra, Dra. **Mira** disse: “O Plano Diretor quando estabeleceu as Zonas da Cidade, para não ter que mapear o que é Zona Especial para finalizar e tirar um recorte, ele colocou o mapa da cidade com as Zonas de Adensamento da Cidade - ZAC e, encima disso colocou as Zonas Especiais - ZE dizendo que aquilo ali, deixaria de ser a Zona que está por baixo, que seria a ZAC, e passaria a ser ZE. Só que nessa área tem outro complicador, a superposição de Zonas, porque a Av. Caxangá é um eixo estruturador da cidade, e é classificado pelo Plano Diretor como Zona Especial de Dinamização Econômica - ZEDE de EP - Eixo Principal. A Av. Caxangá por ser um corredor e terem sido implantados projetos de melhoria de transporte coletivo, é natural e é desejável que se potencialize alguma ação ao longo dela, para que, em melhorando o transporte coletivo, deixe de usar o carro e passe a usar o transporte coletivo. Então, isso não nos preocupou e, por isso, no nosso parecer não citamos o gabarito. Primeiro porque nessa Zona não tem gabarito, e segundo, a exemplo da maioria das operações dos Planos Consorciados, os eixos são as áreas que têm maior índice populacional, justamente por isso, para se induzir ao uso do transporte público. Quanto à acessibilidade, qualquer terreno que não tiver lote por trás, vai ter esse problema. Cabe a nós arquitetos, que, quando formos fazer o projeto, já indicar uma grande faixa de retenção de veículos, afastar ao máximo a cancela, o portão, para eliminar ou minimizar esse problema. Se possível, fazer uma baia de embarque ou

Carla Dias de Melo
Taciana
Mira Meira
[Signature]
[Signature]
[Signature]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

desembarque, alguma coisa desse tipo, mas não impedir que se construa um multifamiliar junto a esse Corredor. Complementando, deixe-me fazer uma explicação com relação às ZEIS. Por que o terreno entrou na ZEIS? É o seguinte, na Lei nº. 14.511/83, como era mais fácil fazer o limite pelo eixo das ruas, estabelecia que não só nessa, como também na Av. Domingos Ferreira, onde a Comissão já analisou um processo, estabelecia que o limite dessa ZEIS fosse o eixo da Av. Caxangá. Como, na Lei 14.511/83, tínhamos os Eixos de Atividades Múltiplas, a Lei dizia que os lotes lindeiros dos eixos deixavam de ser a zona em que ele estava mapeado, para ser Eixo e tinha parâmetros diferenciados, entendendo-se que o Eixo é mais forte do que qualquer outra Zona que venha por trás. É melhor trazer para o Eixo do que estar no interior das quadras, pois temos que garantir mais tranquilidade. Com a Lei 16.176/1996, acabou a figura do Eixo, então, o limite voltou a ser pela Av. Caxangá. No Plano Diretor, nós tentamos resgatar a figura do Eixo, entendendo como em 1983, que o Eixo é o espaço em que nós devemos potencializar a sua ocupação, até pela facilidade de acesso ao transporte. O Plano Diretor classifica essa área como ZEDE, mas não delimita, porque existia uma grande discussão se eram os lotes lindeiros, se era quadra, se eram os lotes, então ficou para se definir posteriormente. Resumindo, no meu entendimento há uma superposição de Zonas. Como é uma Zona Especial de Dinamização Econômica – ZEDE pressupõe-se que vai ter um índice maior do que a zona que ele está ao longo dele é uma Zona Moderada. Uma coisa que acho que é importante deixar registrada nesse processo, por não ser Empreendimento de Impacto, e foi o que nós fizemos com o processo da Av. Domingos Ferreira, sendo uma superposição de Zonas, Eixo e ZEIS, qualquer empreendimento que vai se instalar ali, nós deveríamos condicionar a alguma melhoria para a população da ZEIS. Logo atrás do lote tem um campo de futebol, uma quadra pequena, poderia se condicionar à melhoria daquele campo, fazer a arquibancada, qualquer coisa. A Comissão não deveria aprovar nenhum empreendimento em qualquer lote lindeiro, ao potencializar a sua ocupação, sem condicionar alguma melhoria para a população da ZEIS. Vou ler o nosso parecer.” **PARECER DA DNAV/DILURB:** “1. **SOLICITAÇÃO:** Análise urbanística para definição de parâmetros urbanísticos para construção de empreendimento de habitação multifamiliar a ser construído onde existe atualmente o imóvel de nº642 da Avenida Caxangá, no bairro da Madalena, Recife-PE. O requerente solicita também alteração do limite da Zeis Sítio do Cardoso, visando a retirada do referido imóvel do seu perímetro.

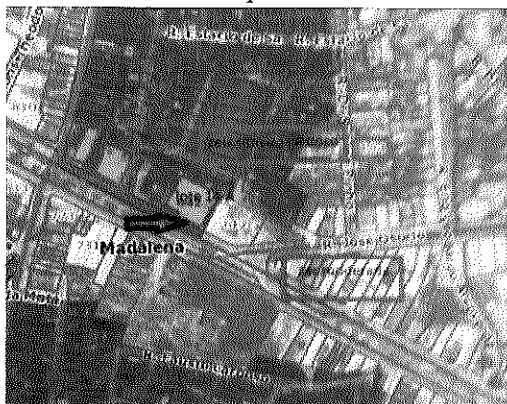


Imagem 01 – Fonte: documento anexo

2. **LEGISLAÇÃO:** Conforme a Lei nº 17.511/2008 – Plano Diretor, o lote em questão está inserido na Zona Especial de Dinamização Econômica II – ZEDE II (Zona Especial de Dinamização Econômica II), definida como “áreas situadas ao longo dos eixos viários e metroviários de atividades múltiplas, potenciais ou consolidadas” No caso específico da Av.Caxangá, a classificação é ZEDE de Eixo

Handwritten signature: Aires

Handwritten signature: Per



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Principal, uma vez que na classificação funcional dos corredores de transportes rodoviários (Anexo 7 da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.176/96), esta avenida é definida como Arterial Principal – Corredor de Transporte Metropolitano. Segundo o Plano Diretor, ZEDE Eixo Principal são “áreas limítrofes aos eixos viários principais com corredores exclusivos de transporte coletivo, potenciais ou consolidados”. O Art. 133 do PD estabelece como objetivo geral das ZEDE, promover a requalificação urbana e ambiental para dar suporte à concentração de atividades múltiplas. Dentre os objetivos específicos enumerados no Art. 135 deste Plano Diretor, ressaltam-se “estimular o uso habitacional e o uso misto...; garantir a acessibilidade através da recuperação dos passeios públicos e remoção de obstáculos; reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados”, dentre outros. O Plano Diretor determina, no Art. 134, que “serão desenvolvidos planos específicos para as ZEDE, devendo, prioritariamente orientar a implementação e a complementação da infraestrutura para direcionar a expansão urbana ao longo das ZEDE Eixo”. Pelo fato da ZEDE não estar devidamente delimitada, o mapa de zoneamento do Plano Diretor classifica a área onde se encontra este imóvel como ZEIS Sítio do Cardoso. Por se encontrar o imóvel no limite da ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), o requerente solicita a alteração do seu limite, considerando a configuração urbanística atual.

3. **PARECER URBANÍSTICO:** Para análise urbanística do empreendimento, verifica-se que a área onde o terreno se situa, Av. Caxangá é um importante eixo viário e vem sofrendo transformações face a implantação de projeto estruturador de mobilidade urbana - BRT que possibilitará a requalificação desta avenida com a substituição dos usos existentes por usos de comércio e serviços. Na análise do Empreendimento, verifica-se que do ponto de vista urbanístico, a sua implantação não acarretará impactos negativos à paisagem do entorno uma vez que se coaduna com o modelo de ocupação existente no bairro (habitação), com início de verticalização no seu entorno. Pela sua proximidade com o centro da cidade, a Av. Caxangá possibilita facilidade de acesso e transporte por ser corredor exclusivo de transporte coletivo além do fato de se constituir eixo de ligação a municípios vizinhos da Região Metropolitana do Recife. Pelo exposto, entendemos ser um caso omissivo à legislação uma vez que há superposição de zonas (ZEDE e ZEIS), onde a Lei nº 17.511/08 não determina os índices urbanísticos da ZEIS e nem da ZEDE definindo, no seu Art. 132, que as áreas situadas ao longo dos eixos viários são classificadas como ZEDE de Eixo. Dessa maneira, encaminhamos à CCU (Comissão de Controle Urbanístico) para análise, com nosso parecer favorável à implantação do empreendimento proposto, adotando os parâmetros urbanísticos definidos pela DZE, (Divisão de Zonas Especiais) na cota de 06/04/2017. A zona adjacente, tomada como parâmetro para definição dos índices urbanísticos, não define gabarito além do fato de que o Eixo deverá ser tratado uniformemente ao longo de toda a sua extensão. Assim como as operações urbanas definidas em outros estados, um eixo se constitui área apropriada para a intensificação de usos e verticalizações, principalmente pela facilidade de acesso pelo transporte coletivo, por evitar o adensamento construtivo no interior das quadras atraindo um fluxo não desejado para as mesmas. Pela superposição de zonas, onde uma delas é de baixa renda, sugerimos que seja efetuada obra de melhoria na área da ZEIS como compensação, quando da solicitação de aprovação de projeto.” Em, 18/04/2017. a) Mira Meira, Divisão de Normatização e Estudos Viários – SEMOC. A **Presidente** passou a palavra à relatora, Dra. **Fabiola** que falou: “Concordo com os dois pareceres que aqui foram colocados, o da DZE/DILURB e o da DNAV/DILURB, mas quis trazer para discussão a questão da acessibilidade e do gabarito. Sou favorável ao pleito e vou ler o parecer da CPRH. **PARECER DA RELATORA:** “Considerando os pareceres da Divisão de Zonas Especiais – DZE/ DILURB/ SEMOC, de 06/04/2017 e da Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/ DILURB/ SEMOC, concordo com os coeficientes de utilização/ afastamentos taxa de solo natural, a

Handwritten signatures and initials:
- Top right: "Ferreira"
- Middle right: "Mira Meira"
- Bottom right: "Fabiola"
- Far right: "CPRH"
- Bottom right: "SEMOC"



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

serem adotados, os parâmetros de ZAC Moderada (Lei nº. 17.511/2008), sem estabelecimento de gabarito, recomendando a proposta para melhorias a serem executadas na ZEIS e atenção à acessibilidade ao terreno em relação à Av. Caxangá.” Em, 30/05/2017. a) Fabíola Valença de Lemos, representante da Agencia Estadual de Meio Ambiente - CPRH. Pedindo a palavra, o representante da URB/Recife, Dr. **Willian Bernardo** Mendes perguntou: “Esse terreno tem dois acessos?” Ao que a **Relatora** respondeu: “Tem, mas um está ocupado com habitação irregular.” Continuando, Dr. **Willian Bernardo** disse: “Minha preocupação é com o acesso de veículos, poderia se exigir que o acesso fosse por essa rua ocupada para que não fosse pela Av. Caxangá, mesmo criando faixas de acomodação.” Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. **Paula Peixoto** falou: “Comentando um pouco essa sugestão de Tito, acho que estaríamos penalizando o empreendedor ao dar esta solução a esse terreno. Então, pelo que me parece, se existia essa rua na lateral que foi invadida pelo outro imóvel, claro que o ideal seria que o acesso fosse pela rua lateral, mas o fato é que essa rua está invadida, não existe. Então, daqui que se tenha uma solução de fato, para que essa rua possa existir, vai inviabilizar durante um bom tempo uma solução. A minha opinião, com relação até ao que a relatora levantou, é que se olhar que o terreno tem uma frente bastante larga, acho que nós deveríamos indicar aqui fazer uma bainha de desaceleração, paralela à Av. Caxangá, para resolver o problema do acesso. O Município deve ter tomado alguma providência, em relação à invasão do vizinho, mas acho que o empreendedor deveria resolver à sua maneira, para não precisar depender de outra. A minha sugestão é que ele faça uma bainha de desaceleração paralela à Av. Caxangá, pois ele tem uma frente suficiente para isso. Neste caso, quanto a questão do gabarito que foi sugerido, creio que não faz sentido na zona lindeira, esse terreno tem um coeficiente 3, você vai obrigar a usar o coeficiente de uma forma mais horizontal. Para acomodar essa bainha de desaceleração e ter uma limitação de gabarito, isso vai complicar e não vai ter espaço para fazer o acesso. Entendo que deveria deixar o gabarito mais livre, de forma que tivesse espaço para fazer esse acesso, ou, você decresce na largura ficando baixinho e largo, ou faz mais alto e estreito, liberando mais solo. Acho que o gabarito não seria adequado, por outro lado, em contrapartida com a ZEIS, com essa decisão a CCU concede um coeficiente de construção bom, igual a três, que é o melhor coeficiente da cidade, e o requerente teria condições de fazer algum benefício para a ZEIS.” A **Presidente** falou: “Queria esclarecer o seguinte: 1º. foi solicitado ao interessado e ele apresentou Registro do Cartório, do terreno com as dimensões que ele está informando no processo, até porque a área é mais de dois mil metros quadrados, onde um dia, já existiu um Posto de Combustível aprovado pela PCR e com “habite-se”. Então, com certeza, o terreno não ocupa área pública. 2º. Com relação à recomendação do acesso não ser pela via secundária, olhando a proposta, concordo. Que empreendimento vai ser esse? Vou levar esse fluxo para dentro da ZEIS? Tenho que entender que ele não tem possibilidade de acesso pela via secundária, só pode ter acesso pela Av. Caxangá. O que a Lei diz é que quando houver possibilidade, o acesso será feito pela rua de menor hierarquia, e eu entendo que essa possibilidade neste caso, não existe.” Pedindo a palavra, Dra. **Fabíola** disse: “Ele vai impactar diretamente na ZEIS.” A **Presidente** continuou: “Exato, ele vai impactar na ZEIS. O que precisa é a DNAV se reunir com a CTTU, para estudar como vai acontecer este acesso. Por enquanto, não existe projeto, o que estamos analisando é uma viabilidade para definirmos os parâmetros. Quando aprovamos empreendimentos em ZEIS, independente de ser de impacto ou não, em geral nós propomos que ele faça uma mitigação dentro da ZEIS. O representante do PREZEIS, já pode levar esse assunto para a COMUL.” Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS, **Edvaldo Santos**, disse: “Essa área tem a COMUR do Sítio do Cardoso instalada, hoje está passando por um processo de legalização de posse, vai ter que levar à COMUL. Agora uma observação que quero fazer, é para

Paula Peixoto
Willian Bernardo
Fabíola
Edvaldo Santos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

ter cuidado com essa coisa de Ação Mitigadora, não está funcionando, pois não existe fiscalização. Define-se aqui, é passada para o empreendedor, mas na prática é outra coisa. Tem que ter um monitoramento disso.” Dra. **Taciana** respondeu: “Vou explicar como é o acompanhamento da Ação Mitigadora: Carmem Assis, Arquiteta da SEMOC e que trabalha no gabinete, é quem acompanha essas Ações Mitigadoras, a dificuldade é que muitas vezes, nós aprovamos o empreendimento e este não vai para frente, ou ele está em construção, e só tem que comprovar a execução dessa ação no “habite-se”, que demora de três a quatro anos, pois é o prazo mínimo para a construção de uma obra de impacto. Carmem Assis é uma pessoa que está muito atenta, e vocês podem vir cobrar dela, que é Assessora do Secretário João Braga. Podemos colocar o parecer da relatora em votação?” Como houve concordância, foi exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 08 (oito) votos favoráveis: CTTU; URB; ICPS; PGM; CPRH; CONDEPE/FIDEM; CREA; CAU e 03 (três) abstenções: ADEMI; SENGE; PREZEIS, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 30/05/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº 07.32815.9.16 do CENTRO EDUCACIONAL DA JAQUEIRA LTDA**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Escola), localizada na Rua Dr. José Maria, nº. 1106 – Tamarineira. (ZAC Controlada II/ SSA 2/ ARU-SRU 1) **ENCAMINHADO À CCU:** face a Lei nº. 16.719/01, Art. 22, § 2º. (ARU – Estacionamento em outro lote). A **Presidente** passou a palavra para a representante do CAU, Dra. **Paula Peixoto**, relatora do processo que iniciou dizendo: “Esse processo trata-se do antigo Colégio Rosa Gatorno, que agora passa a ser um Centro Educacional do Colégio Boa Viagem. Aproveita basicamente as construções existentes e pede um pequeno acréscimo de área proporcionalmente pequeno, mas tem a questão das vagas. O pleito é a solicitação de dispor vagas em outro imóvel, que está previsto em Lei nº. 16.719/01 da ARU. Com relação a isto, não vejo problema, pois ele apresenta uma série de vagas na própria frente do imóvel, na Rua Dr. José Maria. No entanto, a minha recomendação é quanto a forma como o requerente indicou o imóvel, aonde estão colocadas essas vagas, não está bem esclarecido pelo seguinte, o imóvel da Escola é o nº. 1106, da Rua Dr. José Maria, e o Contrato de Locação das vagas, também é o nº. 1106 na mesma rua. Precisaria de esclarecimento com relação a isto. Ele apresenta uma planta complementar mostrando a disposição desse estacionamento e, com algum esforço, consegui identificar que, na verdade, é no imóvel vizinho, mas a planta não indica de forma clara o acesso e a saída. A conexão de um estacionamento com o outro, ficou sem ter esta indicação. Entretanto, acho que isso não é impeditivo para emitir uma opinião favorável, mas recomendo no parecer da Comissão, um esclarecimento. Vou ler o nosso parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “Considerando o encaminhamento da DILURB para Análise Especial da CCU, com base no Art. 22, parágrafo 2º, da Lei nº 16.719/2001 (Lei da ARU), que dita: Aplicam- se na ARU as mesmas condições expressas no Art. 40 da Lei 16.176/96, excetuando-se o disposto nos parágrafos seguintes. ... § 2º Excetuam-se do disposto do § 1º deste artigo os casos de reforma e mudança de uso e atividade, quando poderá ser atendida a exigência de vaga de estacionamento em outro lote, desde que dentro de um raio máximo de 100,00m (cem metros) de distância do mesmo, sendo exigida, neste caso, a Análise Especial pela Comissão de Controle Urbanístico CCU; O CAU opina que, a despeito da previsão legal, o posicionamento favorável ao pleito depende de esclarecimentos e/ou revisão dos pontos a seguir: a) Esclarecimentos quanto ao contrato apresentado referente ao terreno locado, tendo em vista que o imóvel contratado em locação é o mesmo imóvel onde se localiza o centro educacional em análise. O endereço de

Paula Peixoto
Paula Peixoto
Paula Peixoto
Paula Peixoto
Paula Peixoto



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

ambos é Rua Dr. José Maria nº 1106, tanto do presente processo, como do imóvel locado. b) A planta de “implantação” anexa ao processo com a disposição do estacionamento no terreno locado (P.00/00) menciona como endereço o mesmo nº 1106. O desenho não apresenta qualquer referência de rua e de acesso de veículos para o “terreno anexo”, nem a conexão com o imóvel principal da escola. Não está devidamente esclarecido o circuito dos veículos entre os dois imóveis. Quanto às condições do estacionamento apresentado: c) Dentre as vagas disponibilizadas no imóvel principal, deverão estar previstas as vagas dedicadas à pessoa com deficiência e a idosos, devendo ser atendidos os requisitos e dimensões da legislação urbanística e da norma técnica de acessibilidade ABNT-NBR 9050/2015. d) Quanto às vagas para pessoa com deficiência, é exigido 2% do total de vagas, no caso 3 vagas, que estão atendidas sendo 2 (duas) no acesso principal e 1 (uma) no estacionamento de funcionários. Assim, o projeto atende ao exigido na Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência). e) Quanto às vagas para pessoas idosas, é exigido 5% do total de vagas, no caso 6 (seis) vagas, conforme Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso). O projeto não faz a previsão destas vagas, devendo, portanto se adequar à norma, com a recomendação de que sejam atendidas no imóvel principal. Quanto às condições de mobilidade e acessibilidade do entorno imediato do imóvel, considerando que as condições das calçadas hoje são objeto de atenção da municipalidade e dos cidadãos, com vistas a se buscar promover melhorias contínuas para os pedestres e condições minimamente adequadas de acessibilidade universal, entendemos que a aprovação de um equipamento urbano desse porte – uma escola, com grande atratividade de veículos e pedestres – demanda que venham a ser implementadas condições confortáveis e seguras para a circulação das pessoas em seu entorno mais direto. Assim, considerando a prerrogativa da análise especial, a concessão do pleito fica também condicionada aos seguintes itens: f) Apresentar levantamento topográfico das calçadas do entorno imediato, mobiliário e demais elementos existentes, tais como árvores, postes, abrigo de ônibus, lixeiras, banca de revista, entre outros. g) Apresentar projeto de readequação das calçadas e elementos lindeiros ao imóvel principal e ao imóvel pretendido em locação, atendendo aos requisitos da norma técnica de acessibilidade ABNT-NBR 9050/2015 e, em especial: (i) Garantir faixa livre de no mínimo 1,20m e recomendada de 1,80m para a circulação das pessoas; (ii) Rebaixamento em no máximo 1/3 da largura da calçada; (iii) Adequar as travessias de pedestres com rebaixamento da calçada ou fazer travessia elevada; (iv) Implantar sinalização adequada para travessias em escolas; (v) Demais recomendações a cargo dos órgãos técnicos do município. h) A implantação e execução da readequação das calçadas, conforme projeto a ser apresentado, deve ser executada até o aceite-se da reforma em tela, como condicionante para emissão do mesmo, devendo ser e vistoriada e aceita pela municipalidade. Atenciosamente, submeto este relato à opinião dos demais membros desta Comissão.” Em, 09/05/2017. a) Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco – CAU. A Presidente, Dra. **Taciana** falou: “Quero explicar que o Colégio Rosa Gatorno tem um terreno imenso e ele alugou, sem desmembrar, parte do imóvel para essa escola. Eles estão pedindo vaga em outro lote, quando na verdade é no mesmo lote, mas é porque o empreendimento é que é em parte do lote.” Pedindo a palavra, a representante do IPCS, Dra. **Ana Patrícia** disse: “Querida saber se está claro no processo, quantas vagas são necessárias.” **Dra. Paula** respondeu: “São necessárias 120 vagas das quais 37 são no Colégio e as 83 restantes são no terreno vizinho.” O representante da URB/Recife, **Dr. Tito**, pediu a palavra e falou: “O maior número de vagas está no terreno anexo. Este imóvel tem uma parte desmembrada, nesse desmembramento, onde está se propondo a maior quantidade de vagas, tem alguma atividade que demande estacionamento? Como é que essas coisas se comportam? Como é que elas se somam? Porque, se é outra atividade educacional, também vai

Paula

Ana Patrícia

Taciana

Dr. Tito

Paula



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

demandar outra quantidade grande de vagas.” A **relatora** do CAU disse: “Acho que isso pode fazer parte do pedido de esclarecimento, mas o que consegui identificar foi que o estacionamento seria no terreno vizinho, onde tem uma edificação religiosa, de umas freiras, com uma edificação como uma Igreja, e você percebe que não tem movimento.” A **Presidente** disse: “Na próxima reunião, nós convidaremos um representante do interessado, para esclarecer essas dúvidas.” Dra. **Paula** Peixoto falou: “Acho que pode mostrar em mapa qual a fração do terreno, que é bem grande, que está sendo usada para o estacionamento. É só fazer essa conexão a título de esclarecimento, mas acho que a dúvida de Tito é bem pertinente.” A **Presidente** falou: “Alguém ainda quer algum esclarecimento? Então, o processo vai retornar à DILURB para complementar as informações sugeridas no parecer da relatora, quanto ao terreno e ao Contrato de Locação.” Em seguida, foi analisado o **Ofício nº 004/2017 do GAB/ SEPLAN**, referente à retificação do Imóvel Especial de Preservação – IEP, nº. 04 – Instituto de Educação de Pernambuco, para incorporação do Jardim da Infância Ana Rosa Falcão de Carvalho e da Biblioteca Pública do Estado de Pernambuco, localizado na Av. Mário Melo, s/n – Santo Amaro. (ZEDE/ ZAC Moderada/ UCN) Usando a palavra, Dra. **Taciana** disse: “Hoje, o Instituto de Educação de Pernambuco – IEP é um Imóvel Especial de Preservação- IEP, só que o Jardim da Infância e a Biblioteca que são anexos, não estão incluídos como imóveis a serem preservados. A proposta da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural - DPPC/SEPLAN é que sejam incluídos esses imóveis ao imóvel principal. Temos o parecer do DPPC que todos vocês já leram e está bem claro. Vou passar a palavra ao relator, o representante do CREA.” Usando a palavra, Dr. **Frederico** Guilherme Gonçalves disse: “Vou ler o nosso parecer que está bem explícito.” **PARECER DO RELATOR:** “O presente processo trata de solicitação de retificação de Imóvel Especial de Preservação (IEP) nº 04 – Instituto de Pernambuco, para incorporação ao Jardim de Infância Ana Rosa Falcão e da Biblioteca Pública do Estado de Pernambuco. Situado na Av. Mário Melo, s/nº. Santo Amaro, Recife-PE. Localizado em ZEDE (segundo ficha IEP/FUNCULTURA 2013) ZAC Moderada, UCN. Propriedade pública, composta com três (3) edificações de construções térreas de estilo arquitetônico moderno de uso educacional, sendo um bloco com quatro (4) salas, o segundo composto de quadra poliesportiva e palco de eventos, e o terceiro com setor administrativo e cozinha. No núcleo destes blocos existe área de play ground, recreio protegida por árvores de grande porte, distribuídas conforme estudos e levantamentos realizados. Considerando a justificativa contida nas páginas 19 a 21, do parecer nº. 09/2016 da DPPC, através das análises de valores: artístico/lúdico, histórico, existência, uso e cognitivo, com comprovações das características e importância cultural nestes descritos. Considerando que a presente edificação pública é de extrema importância para o conjunto arquitetônico imobiliário, histórico e cultural do Município. Considerando a necessidade de preservação do conjunto arquitetônico educacional e de atividades culturais integradas à população /sociedade definida. Somos favoráveis ao pleito da solicitação, sugerindo em tempo a identificação/classificação e mapeamento/localização das espécies de arbóreas existentes no conjunto citado. Sugerimos também a verificação e enquadramento na legislação para os parâmetros Urbanísticos. É o parecer.” Em, 30/05/2017. a) Frederico Guilherme Bastos Gonçalves, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco – CREA/PE. Pedindo a palavra, o representante da URB/Recife, Dr. **Tito**, falou: “Acho uma boa ideia, mas gostaria de saber porque veio para a CCU.” A Presidente, Dra. **Taciana** falou: “Todo IEP tem que passar pelo CDU e havendo aprovação, vai ser promulgado por Decreto. É no CDU que, se o proprietário do imóvel não concordar, pode ter assento para argumentar a proposta, considerando que compete ao CDU modificações na legislação urbanística, e que a transformação de um imóvel em IEP é uma modificação legal para aquele

Handwritten signatures and initials:
- Top right: *Paula*
- Middle right: *Frederico*
- Bottom right: *Tito*
- Far bottom right: *CCU*



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

imóvel, é de praxe se ouvir a CCU, antes do envio ao CDU.” A **Presidente** colocou em votação o parecer do relator, favorável a classificação dos imóveis em IEP, e exarou o seguinte parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 30/05/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº 07.52552.3.16 da FIORDES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Casa de Recepção), Lei nº. 16.176/96, Art. 41, § 1º, Anexo 8 (LUOS – Estacionamento), localizado na Rua da Aurora, nº. 1583 – Santo Amaro. (ZEC/ SRC 1) **Encaminhado à CCU:** face a Lei nº. 16.176/96, Art. 41, § 1º, Anexo 8 (LUOS – Estacionamento). Usando a palavra, a **Presidente** falou: “Como esse projeto está numa ZEDE é sujeito a Análise Especial, o mesmo não oferece estacionamento no imóvel. Está aqui na CCU, para a discussão quanto à quantidade de vagas.” A Presidente passou a palavra ao representante do interessado, Sr. **Sílvio Cezar** Rodrigues, que falou: “Esse imóvel fica ao lado do Instituto Tavares Buriel, na Rua da Aurora. É um galpão que já tinha uma planta aprovada, em meados de 1966, em estilo galpão ocupando toda área do lote. Foi proposto um acréscimo de área interna com estrutura metálica, e quanto ao estacionamento estamos oferecendo num outro lote, próximo do imóvel. O que acontece é que na frente desse lote, existem bolsões de estacionamento, mas nós não estamos contando com essas vagas públicas. Tivemos o cuidado e a cautela de fazer um Contrato com um imóvel particular, com uma quantidade de vagas bem superiores a necessidade, pois tem 738m² que, pela metragem, teria 23 vagas a serem ofertadas, e nós firmamos um contrato de 45 vagas para cobrir a demanda. Acontece que o tipo do nosso empreendimento são eventos sociais, festas de casamentos, 15 anos, que ocorrem normalmente nos finais de semanas, na parte da noite, quando a Rua da Aurora não tem movimento. Este empreendimento vai trazer vida para essa rua. Nós tivemos a cautela de fazer uma análise prévia de vários outros empreendimentos do mesmo porte, nessa região, como o Barroso, o Di Branco, que são empresas no mesmo seguimento que o nosso, e analisamos a possibilidade de colocar um manobrista, cujo contrato já está no processo, que vai suprir a necessidade dessa demanda, embora hoje em dia, as pessoas vão de táxi. É uma casa de pequeno porte, com um fluxo máximo de 350 pessoas, não teremos problemas de estacionamento, pois o bolsão frontal tem de 35 a 40 vagas, tem o Cimento Portland que também é uma área pública, com mais umas 80 vagas. Então, nós teremos aí 100 vagas defronte ao empreendimento e no Posto de Combustível, mais 45 vagas, com Contrato firmado E anexo ao processo. As ruas paralelas e laterais seriam utilizadas por manobrista. A questão de carga e descarga, seriam predefinidas e existe a possibilidade de caminhões de pequeno porte, adentraram ao galpão para o carregamento e descarregamento, pois tem uma porta larga que permite esse acesso, caso seja necessário. Queremos fazer o que a Lei manda, não estamos querendo trazer qualquer tipo de transtorno. Não é um imóvel tombado, mas não modificamos a fachada, respeitando ser uma construção antiga.” A **Presidente** passou a palavra ao relator, representante da ADEMI, que leu seu relato. **PARECER DO RELATOR:** “1. *Solicitação:* Reforma com Acréscimo de Área para uma Casa de Recepção. 2. *Conclusão:* Parecer favorável a aprovação. Anexar Contrato de Locação das vagas exigidas na legislação.” Em, 30/05/2017. a) Genildo Valença Filho, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI. A **Presidente** pôs em votação o parecer do relator, e exarou o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'Ferreira' and 'Genildo Valença'.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

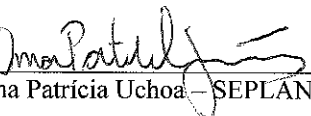
acompanhando o parecer do relator favorável ao pleito, devendo o empreendimento e as calçadas atender às normas de acessibilidade e, caso necessário, se houver erradicação da arborização, que seja consultada a SEDSMA. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 30/05/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Quanto ao Processo nº. **07.00203.8.16 da ELÓGICA PARTICIPAÇÕES LTDA**, ficou para ser analisado na próxima reunião, pela ausência do relator. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Lúcia Dantas, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 30 de maio de 2017.



Marcia Dantas – Secretária



Vivian M^a. Oliveira da Costa - CTTU



Ana Patrícia Uchoa – SEPLAN/ ICPS



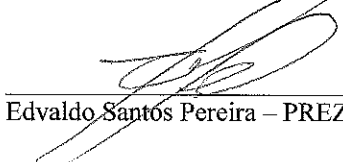
Fabíola Valença Lemos – CPRH



Genildo Mota Valença Filho – ADEMI/PE



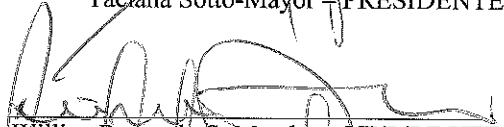
Frederico G. Bastos Gonçalves – CREA



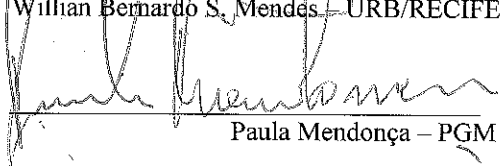
Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS



Taciana Sotto-Mayor – PRESIDENTE



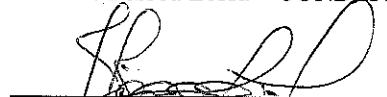
Willian Bernardo S. Mendes – URB/RECIFE



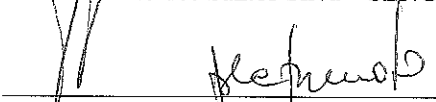
Paula Mendonça – PGM



Joana D'Arc Pessoa Lessa – CONDEPE/FIDEM



Jair João dos Santos Silva – SENGE/PE



Paula Peixoto - CAU/PE