



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 346ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO  
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **25 (vinte e cinco) dias do mês de agosto de 2015 (dois mil e quinze)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 346ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Juliane Emanuele C. de Oliveira, representante da URB/Recife; João Domingos P. da C. Azevedo, representante da SEPLAN/ICPS; Fabíola Valença Lemos, representante da CPRH; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e Eduardo Aguiar, representante do IAB/PE. Os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE; Genildo M. Valença Filho, representante da ADEMI/Pe; Hermínio Filomeno da Silva Neto, suplente do representante do SENGE/PE e Fernando A. B. Lapenda, representante do CREA/PE. Além da Procuradora Andréa Galiza, representante da SAJ e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar foi dado início a reunião, sendo analisado o Processo nº. **07.24598.6.14 da MOURA DUBEUX ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Rua General Polidoro, nº. 306 – Várzea. (ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.176/96, Art. 61 (LUOS – Empreendimento de Impacto). A presidente concedeu a palavra ao arquiteto, Dr. Ênio Laprovítera da Motta, que iniciou agradecendo a oportunidade de fazer a apresentação do projeto, pedindo desculpas por não ter comparecido na reunião anterior, e que estava representando um grupo de arquitetos, capitaneado por Geraldo Magela. Falou que a apresentação se dividia em três etapas: a localização, o partido arquitetônico adotado e, por fim, a apresentação do edifício propriamente dito. (Apresentação em anexo). Em seguida, Dr. Eduardo Aguiar representante do IAB, pediu a palavra e perguntou quantas vagas teria cada apartamento. Ao que o projetista explicou que seria uma vaga por apartamento, mas funcionaria como área comum, já que o acesso de veículos seria independente dos prédios. O representante do IAB, falou: “Achei muito boa a ideia de que o estacionamento seja usado pela comunidade durante o período que fique ocioso, quando não esteja sendo usado pelo proprietário, dando oportunidade a outros para não estacionarem na rua. Sugeriu que os novos edifícios habitacionais, também funcionassem como “edifícios garagem” sendo usados como estacionamento comunitário, alugando a vaga, como acontece com este empreendimento.” A presidente solicitou que o representante do IAB, Dr. Eduardo Aguiar, lesse o parecer do pedido de “vista”, já que sua suplente o tinha feito. Pedindo a palavra, Dra. Nadja V. G. Falcone de Melo, suplente do representante do IAB, falou que tinha pedido “vista” do processo para conhecer melhor, pois, não havia sido feita a apresentação na reunião anterior. Ao que a presidente falou que o projetista não pode comparecer e que estava esclarecido que o pedido de “vista” do IAB, havia sido feito apenas para conhecimento. Prosseguindo, solicitou que a CPRH fizesse a relatoria do seu parecer. Ao que a Dra. Fabíola Valença Lemos, iniciou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** “1. **SOLICITAÇÃO:** Análise urbanística de projeto inicial de dois edifícios de uso habitacional multifamiliar, a serem construídos na Rua General Polidoro, no lote “1A” da quadra XII do Loteamento Jardim Caxangá, no bairro da Várzea. 2. **LEGISLAÇÃO:** De acordo com a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está inserido na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Moderada) que, por definição, é caracterizada por ocupações diversificadas e facilidade de acessos, tendo o objetivo de moderar a ocupação, com potencialidade para novos padrões de adensamento, observando-se a capacidade das infraestruturas.

Imagem 01: Mapa de zoneamento do Município do Recife.



Fonte: Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) – [www.recife.pe.gov.br/ESIG/](http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/)

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme art. 61, parágrafo único, da Lei nº 16.176/1996. 3. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O empreendimento localiza-se na parte oeste da cidade do Recife, na Região Político-Administrativa 4 (RPA 4), no bairro da Várzea. O entorno do imóvel tem uma ocupação com usos mistos, mas com predominância habitacional unifamiliar e multifamiliar até 4 pavimentos, embora haja um lento processo de verticalização voltado para o uso habitacional. A Rua General Polidoro, lindeira ao imóvel, apresenta uma significativa ocupação de usos comerciais e de prestação de serviços para a população do bairro. Dentre os principais equipamentos urbanos nas proximidades do empreendimento destacam-se a Universidade Federal de Pernambuco e Caxangá Golf & Country Club.

Imagem 02: Mapa de localização do empreendimento no bairro da Várzea.



Fonte: [www.recife.pe.gov.br/ESIG/](http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/)



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

O empreendimento prevê a construção de duas torres de 19 pavimentos para uso habitacional multifamiliar, com 456 unidades, 488 vagas de garagem e uma população estimada de 1.824 pessoas. O projeto apresenta pavimentos com as seguintes finalidades:

Quadro 01: Programa arquitetônico do empreendimento.

PAVIMENTOS	BLOCOS A e B
Térreo	Área de lazer e garagem
Mezanino 1 e 2	Garagem
1º ao 19º pav. tipo	12 unidades por pavimento

Fonte: Projeto Arquitetônico

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

Quadro 02: Quadro de áreas.

ITEM	APRESENTADO
TERRENO	8.674,87m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA	25.817,96 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM	10.129,57 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	35.947,53m <sup>2</sup>
ÁREA DE SOLO NATURAL	2.597,43m <sup>2</sup> (29,94%)

Fonte: Projeto Arquitetônico.

4. **TRAMITAÇÃO DO PROCESSO:** A seguir, a relação os principais trâmites do processo: 25/06/2014 – Ingresso do processo para análise na 4ª Regional/SELURB; 21/07/2014 – Cota do serviço de Topografia da Prefeitura; 29/07/2014 – Encaminhamento do processo à DPU/SELURB; 04/08/2014 – Encaminhamento do processo para CTTU para análise do Memorial Justificativo de Impacto; 10/12/2014 – Retorno do processo à 4ª Regional com o parecer técnico da CTTU e da DPU/SELURB; 12/12/2014 – O processo foi colocado em exigência; 06/03/2015 – Encaminhamento do processo à DAP/SELURB e à DPU/SELURB e CTTU, após anexação de novas plantas; 12/05/2015 – Retorno do processo à 4ª Regional com novo parecer técnico da CTTU; 21/05/2015 – Anexo novo Memorial Justificativo de Impacto; 03/08/2015 – Cota do Setor de Fiscalização/SECON sobre a inexistência de contestação quanto ao empreendimento; 05/08/2015 – Encaminhamento do processo à DAP/SELURB; 07/08/2015 – Encaminhamento do processo à Gerência de Licenciamento/SELURB para parecer urbanístico.

5. **IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA:** Para que o empreendimento possa ser construído, é preciso avaliar os impactos sobre a infraestrutura existente. Neste sentido, são necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos e privados quanto à viabilidade técnica para sua instalação. Foram apresentados documentos dos seguintes órgãos: OI Fixa, quanto aos serviços de telecomunicações; Celpe, quanto ao fornecimento de energia elétrica; EMLURB, quanto ao projeto de lixeira, conforme art. 174 da Lei nº 16.292/1997; COMPESA, que atestou a ausência viabilidade para ligação das instalações prediais de esgoto sanitário a sua rede coletora, devendo o empreendedor prover solução individual de esgotamento sanitário.

6. **IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO):** Quanto aos atributos naturais, o bairro é caracterizado pela presença de massa verde, com diversas Unidades de Conservação da Natureza, como a Mata da Várzea, além de ser cortado pelo Rio Capibaribe. Porém, na área onde se pretende instalar o empreendimento, não existe arborização relevante nos logradouros ou interior dos lotes. No local, há uma considerável concentração de assentamentos populares, incluindo alguns em logradouros públicos, como



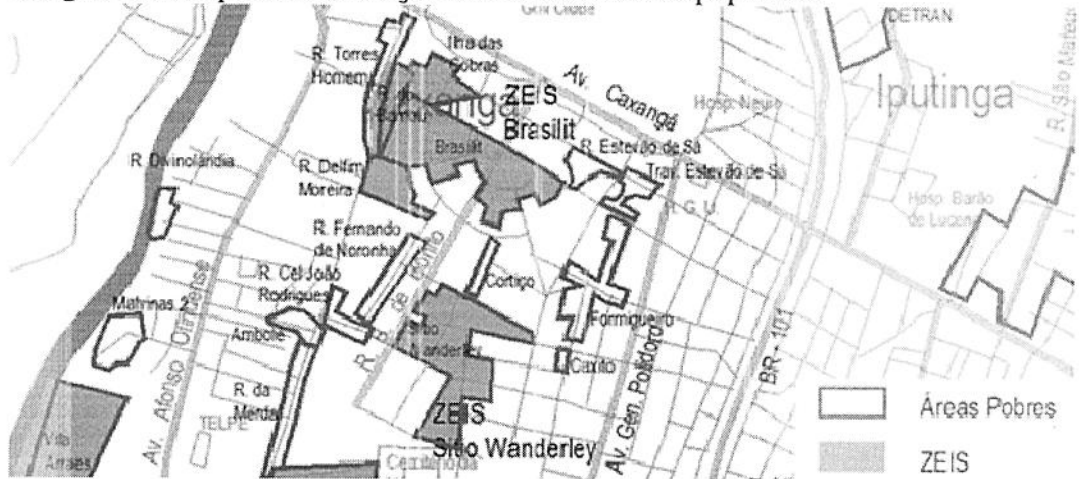


PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

na Rua Urbano Duarte e na Rua João Sales de Menezes, que são lindeiras ao terreno do empreendimento. Não há incidência de restrições patrimoniais para o imóvel em questão.

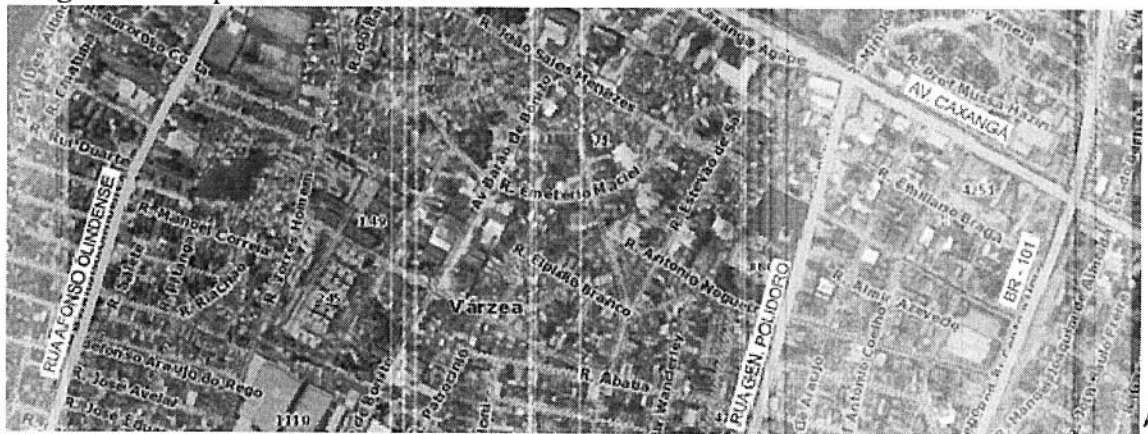
Imagem 03: Mapa de localização dos assentamentos populares.



Fonte: Cadastro de Áreas Pobres da Cidade do Recife.

O projeto obteve a anuência da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SMAS), através da emissão de Licença Prévia nº 030/2015, onde determina, dentre outros condicionantes, que caso haja supressão de vegetação no interior do terreno, deverá ser solicitada autorização ambiental mediante compensação ambiental. **7. IMPACTOS SOBRE A MOBILIDADE:** O bairro da Várzea conta com duas vias estruturadoras: Av. Afonso Olindense e Rua General Polidoro, além de estar próximo de importantes eixos de circulação como a BR-101 e a Av. Caxangá. O terreno é lindeiro a três vias: Rua General Polidoro – Corredor de Transporte Urbano Secundário, Coletora e sentido duplo; Rua João Sales Menezes – via local e sentido duplo; Rua Urbano Duarte - via local e sentido duplo.

Imagem 04: Mapa do sistema viário.



Fonte: [www.recife.pe.gov.br/ESIG/](http://www.recife.pe.gov.br/ESIG/)

O acesso de pedestres será realizado pela Rua General Polidoro, que é interligada à Av. Caxangá e por onde passam 11 linhas de ônibus. Para este logradouro foi proposto o acesso de veículos, uma vez que a Rua Urbano Duarte e a Rua João Sales de Menezes estão ocupadas por assentamentos irregulares. Tal solução foi aceita pela Divisão de Projetos Urbanísticos - DPU/SELURB desde que o portão fosse recuado 20m em relação ao paramento. A Companhia de Trânsito e Transporte Urbano (CTTU) analisou o Memorial Justificativo de Impacto e emitiu os Pareceres Técnicos nos 76/2015 e 21/2015,

346ª. Reunião da CCU do dia 25/08/2015



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

posicionando-se favorável o projeto. 8. *PARECER URBANÍSTICO*: A área onde se localiza o empreendimento, conforme já caracterizado anteriormente, apresenta uma ocupação diversificada pelos tipos de usos instalados e pelos tipos de edificações. Os usos comerciais e de serviços encontram-se instalados em edificações horizontalizadas. Já as habitações, apresentam, ainda, uma grande massa composta de habitações unifamiliares e multifamiliares até quatro pavimentos. Percebe-se que estas habitações foram sendo construídas como apoio ao Centro Universitário da UFPE. No mapa a seguir, percebe-se e existência de habitações multifamiliares acima de quatro pavimentos em substituição às de pequeno porte, nas proximidades do terreno e por influência da Av. Caxangá. Este eixo estruturador da cidade compõe o corredor leste-oeste e foi objeto de melhoria no transporte público com a implantação do BRT. É importante destacar nas imediações, o Caxangá Golf e Country Club como uma grande área de recreação e arborização e áreas de habitação popular inclusive invasões.

Imagem 05: Localização das ocupações de destaque.



Fonte: Google Earth

Como já destacado, esta área é bem servida de acessos com vias pavimentadas e transportes públicos, o que favorece a sua implantação. O projeto apresentado atende aos parâmetros urbanísticos exigidos pela legislação vigente para a ZAC Moderada, e às recomendações da CTTU e da DPU/SELUB. Apresenta parecer favorável, das instâncias competentes que atestaram viabilidade técnica, quanto aos impactos na infraestrutura básica. Com relação aos impactos no meio ambiente, a SMAS emitiu a Licença Prévia. Consta a publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, na data de 19/06/2015, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento, conforme informação da SECON em 03/08/2015. 9. *CONCLUSÃO*: Diante do exposto e entendendo que a construção do empreendimento encontra-se em sintonia com a ocupação existente, não acarretando prejuízos ao seu entorno, somos de parecer favorável desde que sejam atendidas aos itens relacionados abaixo: 1. Recuo de 2,00m (dois metros) do gradil divisório frontal à Rua General Polidoro, criando faixa de amenização ambiental com plantio de árvores de porte, face a pouca arborização urbana da rua; 2. Faixa de serviço ajardinada, próxima ao meio-fio, nas calçadas de forma a garantir faixa contínua exclusiva para a circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo; 3.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Bicicletário nos pavimentos destinados à guarda de veículos; 4. Paraciclo, próximo ao acesso principal para os visitantes que utilizam bicicletas; e, 5. Cobertura dos pavimentos garagem com vegetação, amenizando o ambiente do entorno. Além do cumprimento dos itens acima elencados, apontamos como medida mitigadora que o empreendedor participe financeiramente da complementação do estudo da circulação do Centro Expandido e na devolução das ruas: Urbano Duarte e João Sales de Menezes. Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por se tratar de Empreendimento de Impacto, e após o parecer desta Comissão, o mesmo deverá ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, para parecer final.” Em, 14/08/2015. a) Mira Meira, Gerente de Normatização e Raphael Melo, Analista de Desenvolvimento Urbano. Em seguida, a relatora passou a ler seu parecer. **Parecer da relatora:** “1. *Caracterização do empreendimento:* O presente processo trata da análise de projeto inicial para a construção de edifício de uso habitacional, a ser localizado na Rua General Polidoro, Lote 1 A, Quadra XII, Loteamento Jardim Caxangá, onde existiu o imóvel de nº 306, esquina com as Ruas João Sales de Menezes e Urbano Duarte, no bairro da Várzea- Recife/PE. O terreno apresenta topografia plana, sem alagamentos e com pouca cobertura vegetal, onde existem edificações que serão demolidas para a implantação do empreendimento. O lote está inserido na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada- ZAC Moderada. O Projeto apresenta 02 torres com 19 pavimentos tipo, destinado ao uso habitacional multifamiliar, com 12 apartamentos por andar, totalizando 228 unidades por torre e 456 no total, além dos pavimentos: térreo, mezanino 01 e mezanino 02, destinados a abrigar, 491 vagas sendo 05 delas destinadas a PNE. Os acessos ao edifício, tanto de veículos quanto de pedestres, serão feitos pela Rua General Polidoro, Corredor de Transporte Urbano Secundário - Coletora e de sentido duplo de tráfego, onde foi aceita pela DPU/SELURB a proposta de recuo de 20m do portão para o logradouro, uma vez que as outras vias lindeiras ao lote estão ocupadas por assentamentos irregulares. O terreno tem área total de 8.674, 87m<sup>2</sup>, e o projeto propõe área de construção total de 35.947,53m<sup>2</sup>, com área de solo natural de 2.597,43m<sup>2</sup> (29,94%) 2. *Considerações:* Em 14/08/2015 foi encaminhado à CCU para análise e emissão de parecer por tratar-se de empreendimento de impacto, uma vez que o projeto proposto tem área de construção superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme Art. 61, Parágrafo Único da Lei Municipal nº 16.176/1996. O projeto apresentado atende aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação em vigor, para a ZAC Moderada e também as recomendações da CTTU e da DPU/SELURB. O projeto obteve Licença Prévia da SMAS. 3. *Conclusão:* Após a apreciação da documentação apresentada, que inclui o Memorial Justificativo e acompanhando o parecer técnico emitido pela Gerencia de Licenciamento da SELURB, não vislumbro óbice na aceitação da proposta, concordando com o projeto conforme se apresenta DESDE QUE sejam atendidas as solicitações contidas no referido parecer. Em, 17/08/2015. a) Fabíola Valença Lemos, representante da CPRH. A presidente colocou em votação o parecer da relatora. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 11 (onze) votos: CTTU, SEDPU/ICPS, URB/RECIFE, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI/PE, SENGE/PE, CREA/PE, IAB e PREZEIS, e com 01 (uma) abstenção: SAJ se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer da relatora e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em 25/08/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, seriam analisados os processos do **NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS Ltda. n.ºs. 07.26129.1.15; 07.26131.6.15;**





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**07.26167.0.15; 07.26171.8.15; 07.26172.4.15 e 07.26173.0.15**, referentes aos Projetos Iniciais para edificações habitacionais multifamiliares, empresariais e comerciais, a se localizarem na Avenida Engenheiro José Estelita – São José. **Encaminhados à CCU:** face à Lei 16.176/96, Art. 61 (LUOS – Empreendimento de Impacto). A presidente passou a palavra ao urbanista, Dr. Paulo Roberto Barros e Silva que começou dizendo que: “Mais uma vez vamos apresentar o Empreendimento Novo Recife, que durante dois anos discutimos muito com toda sociedade e a Prefeitura, para chegarmos a estes projetos. Eles obedecem ao Estatuto da Cidade e a nova Lei nº. 18.138/15, que regulamenta o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga. Foi necessário fazer uma análise mais completa, alterando o terreno original, o traçado das vias, modificando completamente o loteamento e ficando com sete quadras. Foram alterados o programa e o produto atendendo as expectativas da sociedade, como vocês vão ver. É um terreno privado com uma proposta de ação imobiliária, não é uma ação do governo, mas uma ação do privado com grande intervenção do público sobre o privado. A partir da criação da nova lei que exige uso misto, comércio no pavimento térreo, para toda edificação habitacional da área temos que conviver com isso. É um grande ganho, uma quebra de paradigma no mercado imobiliário. Vamos à apresentação em imagens.” (Apresentação em anexo) Pedindo a palavra, a representante da SAJ, Dra. Andréa Galiza, falou: “Gostaria de fazer algumas considerações: É difícil falar sobre este caso, pois, é um caso com paradigmas, um processo duro, difícil, de aprendizado para todo mundo que esteve envolvido nele. Estamos analisando um novo projeto, mas todo mundo está sabendo que ele é fruto de uma proposta anterior, que passou por inúmeras situações e discussões tanto no ambiente formal, os Conselhos, órgãos institucionalizados como nos veículos de discussão social, como internet, facebook, etc. Hoje, na Secretaria de Assuntos Jurídicos, quando analisamos um processo juridicamente, cuidamos de três pontos tradicionais do Direito: a Lei, a jurisprudência e os costumes. Agora temos uma quarta questão que é a rede social. Quando falo da dificuldade que se teve durante todo esse processo, não podemos deixar de reconhecer que é, principalmente, uma dificuldade afetiva. Já começa pela relação de afetividade que a cidade tem com a paisagem e com “aquela” paisagem. Existem outras questões afetivas que decorrem da própria discussão, da imaturidade da juventude envolvida, que é munida deste espírito contestador. Temos que respeitar muita gente preparada que era contrária ao projeto, das quais podemos até discordar, mas temos que respeitar. O que gostaria de frisar é que esta proposta é uma proposta que cresceu naquilo que foi possível em termos de equilíbrio à livre iniciativa e ao direito de propriedade particular que está na Constituição, e aquilo que o poder público tem capacidade de exigir, como garantia do direito à cidade. Não vou dizer que esse é o projeto que eu queria, também não vou dizer que é o que não quero. Cada qual tem o projeto dos seus sonhos, mas não estamos aqui para aprovar o projeto dos nossos sonhos, mas sim para analisar um projeto que está se colocando diante de uma legislação que hoje está em vigor, e diante de impactos que razoavelmente devem ser analisados. Não entendo porque desde o início não havia a ideia do parque linear, que é uma coisa óbvia para todos nós e que está nesta nova proposta. Não descarto a importância da sociedade no momento em que ela contesta, é bom para todos, inclusive para a qualidade do projeto que está reunindo o que tem de bom dentro de uma proposta urbanística: tem uso misto, tem permeabilidade, tem adensamento. Está dentro de uma área que possui infraestrutura e precisa ser adensada. Houve um esforço nítido dos empreendedores de promover uma mitigação na paisagem, me parecendo que houve um ganho enorme. Posto isso, queria fazer um relato jurídico destes processos, por questão de segurança jurídica. Esse é o papel da



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

SAJ. Do ponto de vista jurídico, em relação a estes processos específicos não temos nenhuma decisão judicial que impeça a análise neste momento, pela CCU. Tivemos um Mandado de Segurança que foi impetrado contra o Presidente da Câmara de Vereadores, por conta de uma suposta desobediência ao Regimento Interno, mas que foi extinto tão logo o Município se pronunciou a respeito. Além disso, temos duas ações que estão tramitando e, em ambas, o Município já falou, não sendo concedida nenhuma liminar suspendendo a análise dos processos. Portanto, esta lei com base na qual os processos estão sendo analisados, está plenamente em vigor e sua eficácia está preservada. Como o Professor Paulo Roberto já falou, a coisa mais importante é a transparência, quanto mais transparente e mais informações forem disponibilizadas, menos problemas terão. Isto foi um grande aprendizado para os empreendedores, para os técnicos e para os militantes. A transparência vai ser o remédio para que não se repita mais o que aconteceu. Embora o projeto esteja atendendo aos requisitos da nova lei, ela é muito mais ampla, abrangendo outras áreas, todos os projetos inseridos nela serão projetos especiais. Os parâmetros gerais do Plano Diretor não se aplicam ao presente caso, pois este diz que naquela área a legislação deve tratar o território de forma especial e não há nenhuma posição do judiciário, no sentido de entender diversamente do que estou dizendo e declará-la ilegal, em face do Plano Diretor e, por sua vez, inconstitucional em face da Constituição que diz que devemos obedecer ao Plano Diretor. Gostaria de fazer um registro quanto à ausência de muros, como o Professor bem colocou, vai ser um exemplo para a cidade. A possibilidade de as pessoas em vez de se enclausurarem, tentar conviver mais no seu espaço privado com o público, vai fazer com que haja uma proximidade urbana, gerando um impacto muito positivo na questão da violência. No bairro das Graças, temos exemplos desta integração nos mostrando que em algum momento isto foi possível.” Pedindo a palavra, o representante da SEPLAN/ICPS, Dr. João Domingos, falou: “Gostaria de fazer alguns registros, desconheço um projeto que tenha sido mais debatido, mais discutido, mais esmiuçado do que este ao longo dos anos. Precisamos parabenizar o Professor Paulo Roberto pela síntese do processo como um todo, e a Dra. Andréa, pelas equilibradas palavras. Acho que nós conseguimos, nesse projeto como um todo, chegar num desenho que tenta sintetizar tudo que poderia ser feito, respeitando e valorizando os atores que participaram do debate e que de alguma forma proporcionaram a revisão do projeto para a forma que está hoje. Sem sombra de dúvida, vai trazer muitos benefícios para a cidade, principalmente comparando com o projeto original onde se extrapolou o lote, se extrapolou a área do privado e o projeto terminou sendo desenhado no território, numa simbiose onde as áreas que são públicas e as áreas que são privadas se integram. Gostaria de colocar algumas questões: em relação ao Plano Específico que prevê a questão da conexão do território da frente, da água com o território da Rua Imperial, temos a questão da área operacional da RFFSA que ainda não houve a liberação; o plano previu a possibilidade de ajustes no traçado viário com uma possível adequação; a PCR não conseguiu viabilizar esta transposição, entretanto esforços estão sendo feitos, os problemas que existem hoje, nesse sentido, se dão por conta da concessão. Do ponto de vista do DNIT e do IPHAN, não existe nenhuma restrição. Acreditamos que no menor espaço de tempo possível vamos conseguir viabilizar isso, podendo derrubar o viaduto, retirar o muro, fazer as conexões e criar o parque na parte posterior. O importante é que o projeto está a espera deste momento e está respeitando esse desejo da cidade. Outra questão para registrar é que sempre se colocou o desejo que a cidade tinha de conectar Boa Viagem à Ponte Joaquim Cardoso, foram feitos vários estudos e simulações da mobilidade da ilha como um todo, e nós acompanhamos de perto. Uma coisa ficou patente, em havendo esta ligação direta, quem





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

vier pelo Cabanga contornando uma das quadras, vai entrar para pegar a Ponte Joaquim Cardoso e irá dá um nó na Av. Sul e Rua Imperial. As quadras ali são muito estreitas, com uma quantidade enorme de opções para mudança de direção. Quem vier da Rua Imperial e quiser pegar para Boa Viagem e quem descer a Ponte e quiser pegar para o Centro, não tem área de estocagem para isso. O caminho que hoje se faz para quem vai pegar a Ponte, vindo do Centro, é contornar o Forte, passar na frente da Igreja, passar na Praça. Esse percurso seria transferido para o Binário do Cais José Estelita, mais direto. Esta ligação foi descartada com base nos estudos de mobilidade, mas os movimentos foram mantidos. Hoje, quem vem de Boa Viagem, sobe o Viaduto, e desce mais na frente. Agora, vai ser feita uma conexão para que você tenha este acesso sem precisar passar pela Rua Imperial, Av. Sul ou o Cais José Estelita, quem vier do Centro continuará o caminho normal. Quem estiver no Cais José Estelita, poderá contornar o Forte e fazer também este caminho. Outra coisa que gostaria de ressaltar é quanto a ausência de postes com fiação aparente, no projeto serão todos embutidos. Fora a questão das Ações Mitigadoras, este é um empreendimento “sui generis” na cidade, normalmente um empreendimento é projetado para uma área já urbanizada, com rua, calçada, fiação, drenagem, etc. inclusive os problemas e, neste caso, os empreendedores vão entregar esta área completamente urbanizada, num padrão de qualidade nunca visto no Recife, arcando com toda despesa. Quanto à história da lei, quero ressaltar que o Plano Específico não poderia flexibilizar parâmetros diferentes do que estava posto no Plano Diretor, que trata esta área como uma área especial e em nenhum momento coloca que esta especificidade seria restritiva.” Pedindo a palavra, o representante do IAB/PE, Dr. Eduardo Aguiar, falou: “Gostaria de parabenizar a representante da SAJ e o representante do ICPS, pelos pronunciamentos. Sinto-me privilegiado por ter participado da discussão deste projeto, tanto aqui dentro da CCU como das Redes Sociais e discutido com diversos colegas. Acho que é um processo realmente difícil, pois, os empreendedores e o poder público não estavam preparados, no projeto inicial, para romper as barreiras que seriam necessárias. A sociedade como um todo e as redes sociais propiciaram isto, a discussão deste projeto que é, de certa maneira, o resultado disso tudo. Quando o projeto surgiu e começou a ser discutido, o que fez com que todo mundo reagisse fortemente foi contra a ideia do condomínio fechado, com muros altos, no centro da cidade, considerado um absurdo pelas redes sociais, mas a discussão foi muito enriquecedora, propiciando a modificação disso adotando novos conceitos da arquitetura contemporânea, a questão do uso misto e a revitalização da área. Quanto à questão da conectividade, está resolvida? O grande ganho deste novo projeto é a questão da conectividade, a integração com a cidade, favorecendo a integração das áreas adjacentes. Se a sociedade se mobilizou para modificar, terá que se mobilizar para que aconteça essa conectividade, para sair do papel. Muitos conceitos que vimos já foram discutidos na CCU, neste projeto foram incorporados. A questão do Parque Urbano, da Frente d’Água, não pode ser privada, tem que ser para a cidade. Sobre a discussão que tivemos com a SAJ e o ICPS, em relação ao Plano Específico que alterou os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor, está sendo discutido juridicamente. Fica a ideia da questão da paisagem e gabarito que precisa ser discutido. Será que esta área não pode ter um modelo diferenciado? Sugiro que este novo projeto seja apresentado ao Conselho da Cidade para ter uma legitimidade maior.” Pedindo a palavra o professor Paulo Roberto falou: “Gostaria de dizer que este novo projeto já foi apresentado exaustivamente por 36 (trinta e seis) vezes, 80% dos representantes do Conselho da Cidade já viram, assim como o IPHAN regional e do Brasil, e a Câmara dos Vereadores do Recife, representantes do povo dando legitimidade ao processo, além de quarenta e três mil seguidores das redes sociais que têm conhecimento



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO


do projeto.” Usando a palavra, a presidente falou: “Só queria reforçar duas questões, a primeira coisa é que nos sentimos muito lisonjeados por ter participado da análise deste processo na Gerência de Licenciamento. Outra coisa é que nunca a CCU analisou um processo desta envergadura, e realmente como bem disse Paulo Roberto, esta análise é um marco na elaboração de legislação urbana, pela parceria na construção desta legislação e por incorporar uma série de questões que a CCU sempre vem exigindo nos Empreendimentos de Impacto. Lembro-me que uma vez, analisando um edifício na Praça de Boa Viagem, num plano de quadra, na época em que estava sendo elaborado o Plano Diretor, tivemos uma grande dificuldade com o empreendedor, para implantar o uso misto num edifício habitacional. Quanto a este empreendimento, o primeiro projeto que analisamos, estava baseado numa legislação, e o novo em outra, fazendo com que o projeto se abrisse para a cidade, integrando-se aos diversos espaços da cidade, fazendo uma conexão entre o rio e a bacia. Acho que o empreendimento traduz o que é, não só como legislação, mas como transformação de espaços urbanos, é um Novo Recife, melhorado. Quem faz a cidade são os munícipes, não é o poder público quem faz a legislação, mas ela é fruto de uma forma de viver, do que pretendemos ter. Não vou me estender mais, e gostaria de saber se alguém quer a palavra.” Como ninguém se manifestou, a presidente deu início as apresentações dos projetos de Novo Recife, passando a palavra ao arquiteto, Dr. Alexandre Maças, que fez a apresentação dos projetos arquitetônicos inseridos nos Lotes 2 e 3 A, em anexo. Dando prosseguimento, o arquiteto, Dr. Lídio Souza, apresentou os projetos arquitetônicos inseridos nos Lotes 3 B e 4, em anexo. Continuando, o arquiteto, Dr. Jerônimo da Cunha Lima, apresentou os projetos arquitetônicos inseridos nos Lotes 1 e 5, em anexo. Por fim, a presidente falou que a votação ocorrerá na próxima reunião, já que o relator não teve tempo de preparar o seu relato. Pedindo a palavra, os representantes da CPRH, ADEMI, IAB e SENGE, pediram “vista” dos processos. Quanto ao **Processo nº.07.08729.0.15 de BEIVA BOUQUAR**, por falta de tempo, ficou para ser analisado na próxima reunião. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 13h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes.


Recife, 25 de agosto de 2015.

  
Marcia Dantas de Oliveira – Secretária


  
Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE

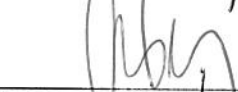
  
Vivian Maria Oliveira da Costa – CTTU

  
Juliane Emanuêl C. de Oliveira – URB/Recife


  
João Domingos P. da C. Azevedo - SEPLAN/ICPS

  
Andréa Galiza - SAJ

  
Fabíola Valença de Lemos – CPRH

  
José Antônio A. de Lucas Simón – FIEPE


  
João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP

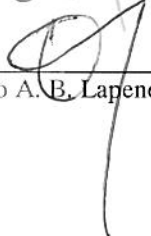
  
Genildo Mota Valença Filho – ADEMI





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

  
Hermínio E. da Silva Neto – SENGE

  
Fernando A. B. Lapenda – CREA/PE

  
Eduardo Aguiar – IAB/PE

  
Edvaldo Santos Pereira - PREZEIS