

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

como ser tratado no seu território. Então, acho que do ponto de vista ambiental, este empreendimento é bem vindo, como também do ponto de vista empresarial. Não vejo potencial de risco a esse empreendimento, porque eu consideraria que ele é relativamente de médio para baixo. Estou à disposição para tirar qualquer dúvida posteriormente.” Usando a palavra, a **Presidente** falou: “Para ficar mais claro a localização desse empreendimento, vamos mostrar a Planta de Localização, inclusive, foi um dos questionamentos da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente- SDSMA, a localização exata do galpão, e eles prepararam esta Planta que deve ir circulando entre vocês, já que não trouxeram nenhuma imagem. Alguém quer fazer alguma pergunta?” A representante da Procuradoria Geral do Município- PGM, Dra. **Andrea Galiza** pediu a palavra e cumprimentando os presentes perguntou: “Este processo já tem Licença Ambiental?” Ao que a **Presidente** confirmou. Ela então perguntou se já tinha Licença de Instalação. O Dr. **Geraldo Miranda**, respondeu: “Foi elaborado um relatório preliminar por solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente - SDSMA, durante o processo de Licença Prévia, e que está dentro do processo de Licença de Instalação, embora o galpão já exista vai ser licenciado pela atividade. Já existia a Licença de Instalação e, durante o processo de análise pela própria SDSMA, chegou-se a conclusão que era importante fazer um Relatório Preliminar, também acho que deveria ter sido feito mesmo. Então foi feito, apresentado e agora depende apenas da aprovação da Comissão de Controle Urbanístico- CCU.” Pedindo novamente a palavra, Dra. **Andréa Galiza** disse: “Na realidade este processo veio para cá, como Taciana falou, com base no Art. 50, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, segundo estou entendendo, certo? Diz o seguinte: “...A Análise Especial, prevista no Inciso II, do Art. 45, será efetuada pela Comissão de Controle Urbanístico- CCU, quando a natureza da incomodidade a exigir, nas situações indicadas no Anexo 9º, e consistirá na apreciação final das análises a seguir ...” O anexo diz que tipo de atividades são essas, que têm que vir para cá, e essa foi enquadrada como uma dessas atividades que estão escritas no anexo 9 A, Inciso II, que diz “... Análise de Localização exigida para os usos classificados no nível 3, ou seja, sempre que estiver classificada nesse nível, ela é de um potencial de incomodidade tal, que a Lei exige além dos requisitos legais, que passe aqui na CCU, por isso que o processo veio para cá. Fiquei na dúvida porque vi aqui uma publicação, já que não é Empreendimento de Impacto, e Taciana me explicou que acharam necessário uma divulgação em jornal de grande circulação, por uma questão de cautela, já que é Nível de Incomodidade 3. Então, para mim, ficou esclarecido.” A **Presidente** falou: “Com relação a Análise de Localização, o terreno tem uma área tão grande que o raio de influência dele continua dentro do próprio terreno. Então, a rigor, a vizinhança mesmo sendo comercial não sofreu influência, mas ainda assim é preciso a publicação em jornal. No terreno tem vários galpões com atividades diversas e esta atividade que está sendo solicitada, é para este galpão onde está o nº 200. Alguém quer fazer mais alguma pergunta? Podemos passar a palavra para o Relator?” Como ninguém mais se pronunciou, a **Presidente** passou a palavra ao representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/PE, Dr. **Genildo Valença Filho**, que assim falou: “Vou começar pelo fim. Alguém quer fazer alguma consideração? Neste caso digo que meu parecer é favorável, de acordo com o parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano – SEMOC/DILURB. Gostaria também de destacar que o Atestado de Regularidade do Corpo de Bombeiros está em dia, previsto até 02/08/2018; que dentro do parecer da DILURB atende a atividade; que no Memorial Descritivo apresentado, atende aos requisitos para APGI-3; e também, a edificação encontra-se em perfeitas condições de segurança, e que já está pronta conforme relato de **Geraldo Miranda**. Diante disso, nosso parecer é favorável. Vou ler o parecer da DILURB.”

PARECER DA DNAV/DILURB: “1. SOLICITAÇÃO: O presente processo trata de solicitação para



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 374ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos 19 (dezenove) dias do mês de setembro de 2017 (dois mil e dezessete), às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 374ª. 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; Gustavo Marques Lins, suplente da representante da SDSMA; João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante da SEPLAN/ICPS; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS; Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da CONDEPE/FIDEM; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e Paula Cristina Fernandes Pessoa, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, representante da CPRH; José Antônio A. de Lucas Simón, suplente do representante da FIEPE e Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEM/PE. Além da Procuradora Andréa Galiza, 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 25/07/2017. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº 07.16126.6.17 da RENOVE PE TRATAMENTO DE RESÍDUOS Ltda**, referente ao Alvará de Localização para uma edificação não habitacional (Serviço de Coleta e Tratamento de Resíduos com Usina de Compostagem - Indústria), a se localizar na Rua Pereira Barreto, nº. 200 – Passarinho. (ZAC Restrita/ ZAN Beberibe) **Encaminhado à CCU: face Lei nº. 16.176/96 Art. 50, Parágrafo II (LUOS – APCI- nível 3). A Presidente iniciou falando: “O uso solicitado, além de ser obrigatória a sua publicação em jornal de grande circulação para se instalar, precisa de uma Análise Especial da CCU, autorizando o funcionamento naquele local. Por isso, está hoje aqui depois de cumprido toda tramitação legal. Por se tratar de Tratamento de Resíduos com Compostagem, nós convidamos um representante da empresa para explicar o que eles fazem lá, a quem passo a palavra.”** **Dr. Geraldo Miranda**, Engenheiro Civil e Sanitarista, Consultor Ambiental, iniciou cumprimentando a todos e disse: “Esse empreendimento da RENOVE, é um empreendimento de Tratamento de Resíduos Civil de Saúde, que não envolve a incineração de resíduos e também não envolve compostagem, pois a Presidente falou em Tratamento de Resíduos com Compostagem. Simplesmente ela trata de Resíduos Cíveis de Saúde utilizando Autoclave, como se fosse uma Autoclave de Laboratório, só que numa dimensão maior. Vai ser localizada no Bairro de Passarinho, numa área totalmente já antropizada, num galpão já existente há bastante tempo. Todo processo de calefação do resíduo, é feito utilizando-se uma matriz energética relativamente limpa, que é o gás, não se usa nem o diesel, nem madeira, nem outro tipo de matriz que produza efluentes gasosos. O efluente líquido é todo colocado após o tratamento do resíduo, que é tratado através de uma empresa licenciada pela CPRH, que é a FC SOLUÇÕES AMBIENTAIS. Essa empresa já trata todo tipo de resíduo, inclusive Resíduos Classe 1, Resíduos Perigosos. O Resíduo Sólido quando fica inertizado é apenas uma inertização, não há incineração, ele é transportado para um Aterro Sanitário Classe 1, de Resíduos Perigosos. As peças anatômicas são transportadas para a SERQUIPE ALAGOAS, que também é licenciada ambientalmente e tem ISO14.000. Então, todo o processo do ponto de vista de sustentabilidade, está sustentável. O que posso dizer é que a RENOVE, é do mesmo grupo que tem diversos serviços de tratamento dentro do Brasil, há praticamente 20 anos e está trazendo mais essa solução para o estado. Lembro-me que, quando estava na CPRH os Resíduos Perigosos daqui, tinham que ser transportados ou para Alagoas, ou até para o Rio Grande do Sul, porque não tinha

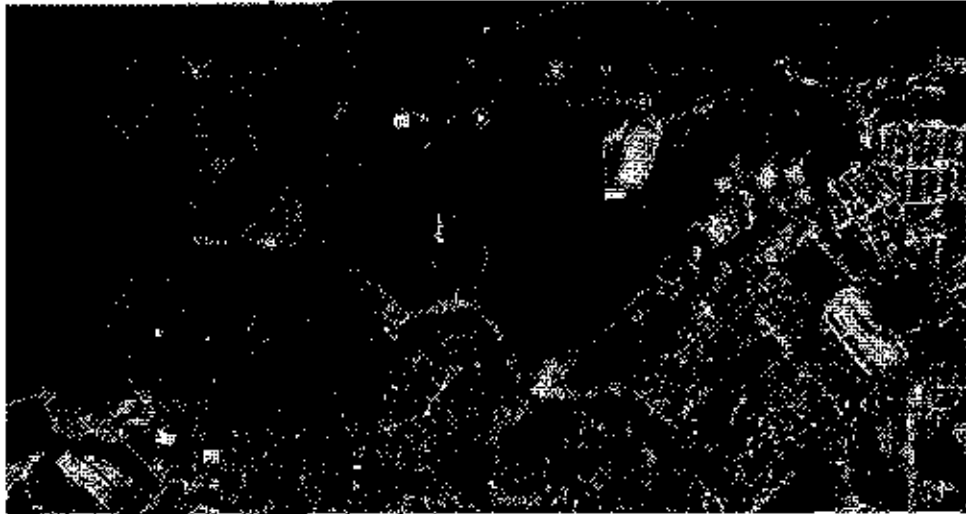
374ª. Reunião da CCU do dia 19/09/2017

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right side and several initials at the bottom.

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

licenciamento de atividade de serviço e tratamento de resíduos com usinas de compostagem - indústria. A situação do imóvel onde a atividade pretende se instalar é: Rua Pereira Barreto, Nº 200, no bairro do Passarinho - Recife, conforme figura abaixo.



Vista aérea. Fonte: GOOGLE MAPS

O imóvel objeto desta análise encontra-se inserido parte na ZAC Restrita e parte na ZAN Beberibe, conforme a Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor. A atividade pretendida é classificada na Lei Municipal nº 16.289/97 como USO GERADOR DE INCÔMODO DE VIZINHANÇA 3, devendo ser objeto de análise especial por se tratar de "Empresa de Serviço de Coleta e Tratamento de Resíduos Perigosos e Não Perigosos com Usinas de Compostagem - Indústria", conforme determina o Anexo 9A da citada lei. 2. **PARECER:** Diante do acima exposto e considerando que: a) A área objeto totaliza 178.574,76 m²; sendo 1910,37m² de área construída. b) A edificação, segundo laudo técnico em anexo, encontra-se em perfeitas condições de segurança, habitabilidade, estabilidade, acessibilidade e acústica, para o uso previsto. c) A atividade solicitada, segundo declaração anexa, diz respeito à "empresa de serviço de coleta e tratamento de resíduos com usinas de compostagem-indústria; d) De acordo com o memorial descritivo apresentado os requisitos de instalação, definidos na lei, foram atendidos para APCI nível 3; e) Dessa maneira, consideramos que a atividade pleiteada poderá funcionar na edificação em tela. Foi anexada publicação em jornal de grande circulação conforme exige o Art. 62, inciso 3º da Lei 16.176/97. Encaminhamos à CCU para análise por se tratar de APCI, nível 3, conforme determina o Art. 50, parágrafo II, da Lei nº 16.176/96." Em, 11/09/2017. a) Mira Meira, Gerente de Normatização. Edilene Venancio, Arquiteta e Urbanista. Em seguida, o Relator passou a ler seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico - CCU. "1. *Solicitação:* Alvará de Localização para uma edificação não habitacional/ Serviço de Coleta e Tratamento de Resíduos com Usina de Compostagem. Lei 16.176/96, Art. 50, Parágrafo II, APCI - Nível 3. 2. *Conclusão:* Favorável conforme parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (na íntegra)." Em, 19/09/2017. a) Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI. Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Andréa Galiza** disse: "Só para esclarecer, o Licenciamento Urbanístico, obviamente, não dispensa o Licenciamento Ambiental, só para constar em Ata. Independente da nossa decisão e do que for entendido, a atividade vai ter que atender a todos os requisitos solicitados pelo Licenciamento Ambiental, até a Licença de Instalação." A **Presidente** colocou em votação o parecer do relator e exarou o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Controle Urbano. "A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, com 08 (oito) votos favoráveis: CTTU; ICPS; PGM; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ADEMI; ACP e CAU, e 03 (três) abstenções: PREZEIS; SDSMA e CPRH, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia." Em, 19/09/2017. a) Taciana Maria Sottomayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi feita a apresentação e análise do Processo nº 07.10842.7.14 da NE 1000 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, referente ao Projeto Inicial, para uma edificação de uso misto (Edifício Residencial e Comercial Tacaruna), a se localizar na Praça General Carlos Pinto, s/n – Santo Amaro. Encaminhado à CCU: face Lei nº. 16.176/96, Art. 62, § 1º. (LUOS – Empreendimento de Impacto) e Lei nº. 16.292/97, Art. 130, Parágrafo único (EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES – Avanço tecnológico). A Presidente passou a palavra aos Arquitetos Urbanistas Dr. Paulo Roberto Lins e Silva e Dr. Marcílio Aguiar Coutinho de Oliveira, que iniciaram a apresentação. Usando a palavra, Dr. Paulo Roberto Lins e Silva cumprimentou a todos e falou: "Este projeto tem uma curiosidade que nos leva, no final, a algumas reflexões sobre a sua proposta. Ele é um Estudo de Impacto de Vizinhaça, um empreendimento localizado num estacionamento, um terreno hoje asfaltado e usado como um amplo estacionamento, numa área em que a cidade vem se desenvolvendo que é a região de Santo Amaro. É uma área que a cidade vem, a partir da própria Prefeitura, desenvolvendo vários estudos de como ocupa-la, já por um tempo induzido, já por um tempo contido, já por um tempo com planos superpostos, que cobrem o território de Santo Amaro e Boa Vista, que é o Plano Centro Cidadão. Agora, com o plano em discussão e debate pela cidade, de Santo Amaro Norte, enfim é um território realmente estratégico e que requer, por parte da Prefeitura, uma atenção especial, e que requer por parte do mercado, do setor imobiliário, da área de construção, também uma atenção especial. Se nós olharmos em volta, apesar de todo esse conjunto de projetos em análise, cerca de doze empreendimentos de porte razoável estão em construção aqui, nesse entorno de Santo Amaro. Saindo da Av. Visconde de Suassuna, atravessando a Av. Mário Melo, chegando à Rua da Aurora, por uma razão muito singela a população que morar no Centro. Há 10 anos atrás, nós estávamos fazendo torres no Jardim São Paulo, de quinze e dezoito andares, mas as pessoas se arrependeram de ir para o Jardim São Paulo e querem vir para o Centro, por todas as razões que o Centro oferece. Este produto tem uma trajetória e vamos contar para vocês entenderem. É um processo que deu entrada na Prefeitura em 2014, para um empreendimento com duas torres empresariais, uma torre empresarial convencional, nos moldes dos empresariais da Ilha do Leite, de Boa Viagem, num momento em que a cidade estava se expandindo e desenvolvendo projetos na área empresarial. O empreendimento tinha salas comerciais e estava em processo de análise na PCR, quando a então Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Urbano solicitou, por entender que fazia sentido e nós entendemos que sim, que o trabalho que vinha sendo executado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, com relação ao Centro, Santo Amaro e Santo Amaro do Norte, mereceria olhar para aquele lugar, que é um lugar estratégico dentro do estratégico, vizinho ao Shopping Tacaruna, na Av. Cruz Cabugá, junto de tudo aquilo que era parte destes estudos que vêm sendo feitos. O Instituto se debruçou sobre isso e fez uma leitura que é a leitura que faço questão de registrar aqui, que precisa ser feito sempre. Olhou para o terreno e o empreendimento de fora para dentro vendo o território, a cidade e depois o empreendimento, e não o lote primeiro para depois ver a cidade. Esse olhar deu indicações para um parecer urbanístico, e aí não é uma Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto – OPEI, aí não é uma condição de ter que passar pela regra da OPEI, porque o projeto é anterior ao Decreto de Regulamentação da OPEI, e deu a sinalização de que com aquele parecer urbanístico, as recomendações levariam a um novo produto imobiliário. Os empreendedores fizeram

Handwritten signatures and initials on the left margin:
 - Top: "fene"
 - Middle: "M"
 - Bottom: "C"
 - Further down: "P"
 - Bottom-most: "M"

Handwritten signatures and initials on the right margin:
 - Top: "A"
 - Middle: "P"
 - Bottom: "P"



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

a leitura das recomendações e entenderam que haveria sim, condições de fazer uma revisão no projeto. Mobilizaram os arquitetos e aí construíram um novo projeto, que tem um olhar do Instituto, com base no seu olhar para Santo Amaro, que é o olhar da Prefeitura, e indicações de um produto que atendesse a isso, a essas possibilidades que Santo Amaro oferece ao Recife. Digo a vocês que a alteração do programa e uso teve consequência na arquitetura e no projeto resultante. Significa dizer que daquele produto original que o empreendedor ia fazer, nós temos hoje a apresentação de outro produto, que está apoiado no Memorial de Impacto, por indicação também do próprio Instituto. Esse Memorial tem toda estrutura de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ele atende as recomendações como se Orientação Prévia fosse. Entendam essa passagem para que vocês vejam o que estava posto e o que nós vamos mostrar agora nesse novo projeto. Essa é uma contextualização importante para entendermos que o empreendedor e a cidade, leia-se a Prefeitura, entraram num entendimento e refizeram um produto que apresentaremos agora algo para vocês contemplando todo um conjunto de visões urbanas para esse território de Santo Amaro. É o primeiro exemplo que se pode obter em Santo Amaro, com a incorporação de um conjunto de proposições que são viáveis, do ponto de vista econômico, e por isso estão aqui. Esse é um dado muito importante da leitura desse projeto, que é um projeto singular, quase no limite de não precisar ter um EIV, mas é um projeto que tem essa característica. O programa do novo projeto agora tem 3 (três) Torres, contempla: 1 (uma) Torre com salas comerciais e um apoio para Convenções; numa 2ª. Torre, apartamentos de dois quartos; e na 3ª. Torre, apartamentos de um quarto. É um empreendimento com 557 (quinhentos e cinquenta e sete) unidades, de uso misto clássico, com uma coisa importante: a tipologia habitacional que permite a classe média vir para o centro, que é o almejado. Este produto vem com essa linha, com esse conjunto de coisas e oferecendo também, uma coisa que é demandada hoje, que é o uso misto em parte do Pavimento Térreo. É um empreendimento do grupo JCPM e tem aqui o Estudo de Impacto de Vizinhança que é o Memorial Justificativo semelhante ao EIV. Ele obedece toda a lógica construída no Instituto da Cidade para se fazer o EIV. Todas essas coisas estão contempladas neste documento que foi elaborado, seguindo o rito de um EIV, com todos os anexos e toda sua documentação. É importante destacarmos isto, do ponto de vista de informação, o que diz respeito ao grupo e ao endereço. Nós estamos fazendo este empreendimento naquele terreno que é esquina da Praça General Carlos Pinto, em Santo Amaro, com o Shopping Tacaruna do outro lado, e que tem uma área total de 20.437 m². Cerca de 25 milhões são a previsão do empreendimento e 900 (novecentos) empregos serão gerados nesse conjunto, entre empregos diretos e indiretos. Está dentro de uma estrutura de Zona de Dinamização Econômica – ZEDE, de Centro Principal. Com esses estudos urbanísticos em curso, o Centro Expandido Continental, que é o Centro Cidadão, pega todo o Centro Expandido dessa área da cidade, e mais em discussão inclusive pública, do Centro Cidadão, Santo Amaro Norte, mais focado no pedaço onde está o empreendimento, que é da Av. Mário Melo, Av. Norte, até a Tacaruna. É um terreno expressivo, há muito tempo usado como estacionamento de veículos e, na verdade, com uma serventia de um bolsão de espera, quando o Shopping tem seus grandes eventos e movimentos. É um terreno absolutamente antropizado, pavimentado, focado em ser estacionamento. Nós fomos buscar primeiro olhar o lugar, a proximidade e o comprometimento da qualidade de vida dos atuais ocupantes do lugar. Você tem do lado Leste a Vila Naval, sempre ocupada com a Av. Cruz Cabugá que é um grande eixo de transporte de massa, no lado Oeste, a ZEIS Santo Amaro com uma comunidade densa ocupando plenamente aquele território, e requerendo sim, que os seus acessos, as suas vias, o seu entorno, tenha o olhar para o lado de dentro, e do lado de dentro se olhar para o lado de fora, que a transição se dê de uma forma confortável para os empreendimentos que chegam e quem lá está. Que os impactos positivos sejam ampliados e os

Handwritten notes and signatures on the right margin:
 - A large arrow pointing downwards.
 - A scribble of lines.
 - A signature that appears to be "Pereira".
 - Another signature below it.

374ª. Reunião da CCU do dia 19/09/2017

Handwritten signatures and initials at the bottom:
 - "DR" on the left.
 - "Ame" in the middle.
 - "M" on the right.
 - "Goul" with a superscript "5" on the far right.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

negativos sejam reduzidos, essa é a busca desse trabalho. A área de influência indireta nos leva a uma primeira leitura que é esse território, onde o terreno está, que foi objeto de análises que dizem respeito àquelas coisas macro do território. Esta análise está muito contida dentro da própria leitura que o Instituto faz daí, esse é o território que incorpora basicamente os estudos que vêm sendo feitos para o Santo Amaro Norte, contemplando todo um conjunto de análise muito profunda na área de habitação da ZEIS, uma análise muito contida com relação à paisagem e com relação ao Sítio Histórico que está aí dentro e é um terreno da Vila Naval, que é expressivo e que requer muita atenção por parte da Prefeitura. Esses elementos foram contemplados na leitura que se fez, chegando mais de perto, que é a área de influência direta. Em cima dele nós visitamos o que é atividade de saúde, comércio, educação, equipamentos públicos, que predominaram na faixa da Av. Cruz Cabugá, a ZEIS Santo Amaro com sua força, sua expressão no território e a Vila Naval. Esses elementos somados ao Shopping Tacaruna compõem o cenário de análise da área de influência direta do empreendimento. Olhando mais de perto vocês percebem, na beira d'água, a Vila Naval que está semi abandonada, semi ocupada e hoje é um vazio urbano. A força da ZEIS com sua presença entre a Av. Jaime da Fonte e a Av. Agamenon Magalhães, a área de proteção de Santo Amaro, e enfim, o terreno em frente da Praça General Carlos Pinto. Vou pedir a Marçílio, que passe para vocês o que significa o projeto de Arquitetura, mas ele olhando para o lado de fora, porque foi assim que nos fizeram fazer. O Instituto pediu que nós olhássemos para o lado de fora, orientando como deveria ser feita a implantação desse projeto novo. Nós obedecemos basicamente ao que o Instituto já vinha analisando como o Santo Amaro Norte, porque é uma área que já dispõe de um conjunto muito rico de informações, e basicamente, tem índices territoriais muito claros." A Presidente passou a palavra ao Arquiteto, Dr. Marçílio Aguiar Coutinho de Oliveira, que iniciou dizendo: "Vou mostrar em meio digital (em anexo), as três Torres já implantadas no terreno para se ter uma noção da escala. Na ala Norte do terreno, temos a Torre Empresarial, a Torre Residencial com apartamentos de dois quartos e que, por estar numa área comercialmente mais valorizada, possui as Lojas embaixo voltadas para a Praça e para a Av Cruz Cabugá. A Torre com os apartamentos de um quarto e todo o centro que está coberto pelo Teto Jardim, onde estão exatamente as áreas das Garagens que servem concomitantemente a todos os três usos. No local mais ensolarado do Teto Jardim tem uma área equipada com Tetos Solares para a geração de energia. O fluxo de Acesso às Garagens, de quem vem de lado de Olinda, vai ser mantido com o mesmo fluxo que tem hoje, e quem vem do lado da Av. Agamenon Magalhães, passa a ter Acesso e Saída pela Rua dos Casados e Rua Mariana do Rêgo Barreto. Essa possibilidade pedida pelo Instituto para que tivesse o compartilhamento de Garagens, permite que nós reduzamos muito os impactos causados pela multiplicidade de Entradas e Saídas de veículos, ao empreendimento. Atrás, na Travessa dos Casados que dá Acesso às residências da ZEIS, nós passamos a tratar no projeto com a mesma uniformidade em relação a todo o tratamento periférico que estamos dando. A parte de Jardins resultantes da aplicação do recuo frontal das Garagens passou a ser incorporada sem utilização de grades ou muros, para ampliar paisagisticamente esse espaço da Travessa. As duas Torres têm um gabarito de vinte pavimentos que é um gabarito intermediário dentro do proposto no novo plano para essa região. Na parte da frente, voltada para a Praça, trouxemos a calçada para frente das Lojas e colocamos o Jardim junto ao meio fio. Não colocamos grade, só vai ter barreira no edifício em si. A Marquise faz uma ligação das três Torres e cobre a calçada na face Leste. Adotamos equipamentos sugeridos de paraciclos, que pode ser uma parada do Sistema de Compartilhamento de Bicicletas. Buscamos dar um aproveitamento público aos espaços entre as Torres, por exemplo, com a Cafeteria que vaza o edifício, abrindo na frente e atrás, criando uma Praça que fica entre o Edifício Garagem e a Torre dos apartamentos de

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signature and initials on the right margin]

[Handwritten initials and marks at the bottom center]

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

dois quartos. São 193 (cento e noventa e três) unidades de um quarto e 90 (noventa) unidades de dois quartos, com 35 m² e 60 m², totalizando 283 (duzentos e oitenta e três) apartamentos. São 270 (duzentas e setenta) salas comerciais e quatro lojas no Térreo, voltadas para o Leste, área com maior valorização imobiliária. Vale salientar que existe um equilíbrio entre as Áreas Comerciais e as Áreas Residenciais, permitindo que tenhamos um compartilhamento de Garagens que permita esse equilíbrio do uso. Não adianta compartilharmos Garagens de um Edifício Residencial com uma quantidade gigantesca de apartamentos, e uma quantidade de uso comercial ser muito pequena, esse projeto tem 557 (quinhentos e cinquenta e sete) vagas de automóvel, mais 32 (trinta e duas) vagas de motos e o bicicletário com 100 vagas. O total da área de construção privativa é de 20.000 m² que representa um coeficiente de 2,64%, inferior aos 3% permitidos para a área. O total de construção é de 42.000m² e o solo natural é de 28%, quando o mínimo é 25%, mas se nós somarmos com as áreas verdes que foram locadas onde existirão as calçadas, teremos 33,15%." Pedindo a palavra, Dr. Paulo Roberto continuou: "Quanto aos impactos potenciais seguindo o roteiro do EIV clássico, a primeira coisa é que o terreno hoje é um antigo estacionamento e passará a oferecer para aquele território, mais de 2.000m² de área verde, compartilhada com a cidade e as pessoas, pois está aberta para a cidade. O afastamento entre os blocos dá uma condição de aeração com o vazamento nas Garagens, muito confortável para o lado Poente, para o Norte e para o Sul. Isso é uma coisa muito boa no conjunto, em vez de ter um bloco original, ter essa repartição tanto de gabarito quanto ao afastamento, que permite uma condição confortável do ponto de vista ambiental. A Licença Prévia foi concedida pela SDSMA e está incluída no documento do Estudo de Impacto. A relação com a comunidade vizinha que foi uma coisa colocada sempre pela Prefeitura, pelo Instituto, aquele tratamento do Beco dos Casados, e o detalhamento do Projeto de Paisagismo com equipamentos que se venha colocar, além de permitir esse giro completo na quadra diminuindo o terreno, que vai ficar muito menor, lembrem-se que esses 2.000 m² vão ficar integrados à cidade, fora dos muros e não tem muro. Foi uma relação cuidadosa, para que se obtivesse esse resultado que vocês viram agora. Quanto à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural, nós seguimos algumas questões levantadas pelo Instituto, que diz respeito a essa clara evidência de renovação desse pedaço de território. Ele está sendo objeto sim, de interesse para ocupação pelo cidadão do Recife, está sendo sim, um retorno ao centro, e isso está sendo demonstrado pelo cuidado que a Prefeitura vem tendo em dar um freio, em seguida desenvolver um estudo macro, e agora, desenvolver o plano específico Santo Amaro Norte, criando a organização do território para receber essa demanda que vem da cidade. Isso incorpora o entorno da ZEIS Santo Amaro, que é expressivo, forte e contundente, e que requer sim, uma atenção de todos nós. O Sítio da Santa Casa, o Shopping Tacaruna, que é um atrator de fluxo, que também virá com a Nova Vila Naval, que deverá ser também, pelo que tudo indica conjuntos que venham nessa mesma linha de uso misto, solo verde aberto, espaço público maior, condições de ocupação compartilhada de estacionamento, são coisas que a cidade incorporou. Diria ao representante do empresariado e do Instituto que, graças a vocês conversarem, posso dizer isso com muita tranquilidade, a conversa entre o Setor Privado e o Setor Público, olhando para o território, o empreendimento do lote na cidade, resultam nesses avanços que nós tivemos nos últimos três anos. São muito expressivos e estão alterando significativamente a forma de ocupar o Recife. Quem não prestar atenção nisso, não está vendo o que está acontecendo, são alterações muito importantes para a cidade. Esse projeto mostra isso no fazer concreto. O empreendedor está sentado ali, e está dizendo que vai fazer e o planejador aqui sentado, diz que faça assim que é bom para a cidade. Então, é muito importante nós não perdermos isso, porque é o segundo exemplo com esses conceitos, que eu venho aqui defender, o primeiro foi o Novo Recife. Esses conceitos foram



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Histórico. Cruzando a Av. Norte, temos uma leve visão, por cima das árvores do Sítio Histórico. Andando uns 20m você já não tem mais essa visão, pois passa a ficar encoberto pelos próprios equipamentos urbanos e vegetação. Indo pela Av. Cruz Cabugá, só vamos avistar o Sítio Histórico, depois do Shopping Tacaruna e depois do maciço de árvores do Memorial Arcoverde, vindo pela Agamenon Magalhães. Em cima do viaduto é que temos a leitura do Sítio e o projeto está para trás. Nós invertemos o caminho fomos ao Sítio Histórico de Olinda e passamos a ter uma visão direta do Município do Recife. E aí, a visão panorâmica que nós temos, desde o bairro de Boa Viagem até a Zona Norte, onde o empreendimento colocado neste local, coincidentemente neste ponto, com alturas onde a própria cidade como um todo, já ultrapassa essa condição." Pedindo a palavra, Dr. Paulo Roberto falou: "Essa preocupação foi decorrente de se tratar do Sítio Histórico de Olinda, de um lado e do outro, para que se percebesse, por ser o primeiro empreendimento no extremo do limite Recife/Olinda. De lá para cá virão outros empreendimentos e já precisa ter uma clareza do que significa isso para o território. É muito importante que as pessoas quando falem em paisagem, andem no chão, digo para meus colegas arquitetos que não sou ave nem ando de helicóptero, paisagem a gente vê do chão. A paisagem da cidade é aquele perfil que nós vimos agora, um "skyline" gigantesco, aonde as coisas vão acontecendo vão sendo construídas e vão nascendo numa cidade dinâmica, que se move. Então, isso nos deu muito conforto de mostrar essa região da borda d'água do encontro do Rio Beberibe com o Rio Capibaribe, para o lado esquerdo da área de terra, ele não compromete o Sítio Histórico de Olinda. E olhando de lá para cá, não se cria nenhum ruído com o território que está em expansão, ele está se incorporando naturalmente, vindo de lá para cá, dentro dos seus limites. Do ponto de vista de uso do solo, os aspectos inovadores do projeto que são parte dessa coisa de construir de fora para dentro, de dentro para fora, estão aí postos em três itens: o primeiro é no que diz respeito à Calçada Jardim onde vocês viram as vantagens; o segundo é Estacionamento Compartilhado, importantíssimo para uma mudança no que diz respeito ao controle do crescimento do automóvel e de espaços para garagem. Compartilhou Garagem facilita a vida da cidade, facilita acesso, facilita tudo, desde que se possa ter Entrada e Saída, desde que se possa ter aquilo que a demanda que o empreendimento requer, mais ou menos. Compartilhar, essa é a palavra mágica para estacionamento. Outro item é o Recuo Bonificado, é uma coisa que está na Legislação, usamos um terreno que é uma quadra, que não é retilíneo, e se fez aí um exercício na arquitetura de obter esse Recuo Bonificado para implantar numa das esquinas do projeto. A valorização imobiliária é parte do roteiro, mas o projeto é neutro do ponto de vista de valorização pela sua localização. Ele não tem vizinho que vá ganhar com ele, a Vila Naval é muito maior, mais forte e mais contundente do que esse empreendimento, que não é referência. As pesquisas de mercado na região, demonstram o que nós já sabíamos, demonstram tanto a locação residencial quanto o empresarial nos últimos cinco anos, o quadro é difícil, duro, de uma crise muito grande que começa a dar um respiro agora, quando estamos querendo colocar esse empreendimento no mercado, pois o país vai adiante e vai melhorar. O componente sócio econômico da população do entorno, a área densa, forte e vigorosa da ZEIS, muito presente, carecendo sim de uma intervenção do Poder Público e da sociedade. Ela é que predomina, pois não temos outro tipo de moradia aí no entorno. Temos Serviço de Saúde, Postos de Saúde, Educação e tem Organizações não Governamentais - ONG's. A população do projeto chega próximo de 2.000 pessoas que vão dar uma vida nova a esse pedaço de território que está inóspito e subutilizado. Do ponto de vista da mobilidade, a preocupação foi identificar qual era o impacto no eixo da Av. Caxangá, no eixo do BRT, no eixo do transporte de massa da Av. Cruz Cabugá. Aí, a demarcação do território foi esse para a área de análise, as pesquisas elaboradas são nesses pontos todos, se fez um levantamento e se fez uma combinação desses pontos de pesquisa e depois os

Paulo

→

Paulo

Paulo

Paulo

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

fluxos, e se chegou a essa conclusão dos indicadores de desempenhos das vias. Esse documento é um anexo do EIV, é um documento muito denso, acompanhado pela CTTU, e o desempenho das vias em razão da escala do empreendimento e da força da Av. Cruz Cabugá, nos leva a variações de 1 e 2% no seu desempenho, para mais ou para menos. O impacto é residual e plenamente aceitável para a via e ela, com o BRT na função que esperamos que tenha, vai dar sim um conforto do ponto de vista de redução de veículos. Que o BRT seja capaz de dar ao cidadão que utiliza o carro, a condição de mobilidade que a cidade sonha. Do ponto de vista do Sistema Viário, os estudos de rede do sistema foram incorporados nas pesquisas, as matrizes de origem e destino, também levaram em consideração, e os usos em equilíbrio, minimizando impactos, inclusive por conta de hora de entrada e saída, os picos são alternados, os serviços se mantêm sem alteração nas intercessões. Na Infraestrutura, foram consultadas todas as Concessionárias, que responderam positivamente ao empreendimento, que é de baixo impacto. Quanto às medidas potencializadoras, nós vamos identificar o que é ali, claro que as recomendações levaram ao uso misto; ao uso ativo do solo, que é o espaço para comércio; a ampliação de vagas de veículos; a condição de compartilhar Garagem integrando as várias demandas e otimizando o estacionamento; a implantação do Teto Jardim na laje de cobertura, e uma ampliação na área de solo natural, criando mais conforto ambiental no térreo; geração de empregos com os empreendimentos. O tratamento do entorno da Praça e das duas vias de acesso da comunidade; as fachadas voltadas para a ZEIS Santo Amaro, reduzindo o calor; e a mão de obra do que vai acontecer. Diante disso, as medidas mitigadoras vão requalificar esses espaços públicos, localizado na faixa Oeste do terreno, e a intervenção nas vias de acesso a comunidade, que será objeto de uma compatibilização entre os interesses da comunidade, da Prefeitura e do empreendedor, para que isso possa ser feito. Para encerrar essa apresentação, eu diria a vocês que graças a essa relação de compartilhamento de um produto imobiliário, de um empreendimento do Setor Privado e do Setor Público, leia-se a Prefeitura, se pode desenvolver esse projeto. Ele é um projeto exemplar do ponto de vista de uma relação entre o Público e o Privado, olhando para a cidade. É importante não perdermos de vista isso, porque será repetido, assim espero." Usando a palavra, a Presidente, Dra. Taciana falou: "Obrigada pela apresentação e parabéns. Antes de passar a palavra para o relator queria esclarecer o que não ficou bem claro na apresentação. 1º: Para efeito cartorial, o limite do terreno permanece inalterado, a calçada é ajardinada, mas dentro do lote tem o passeio que vai ser de uso público. Então, as áreas permanecem privadas, mas estão entregues para uso da população. 2º: Esses novos conceitos aqui postos, só foram possíveis porque estamos nos referindo a uma quadra, o Instituto estudou isto como um Plano de Quadra "sujeito a uma Análise Especial e não a um lote. Muitas vezes existe aquele preconceito de que o Técnico Analista, lá na ponta, só olha o lote, mas é o papel dele olhar o lote. Quem olhou a cidade, o entorno, foi o Planejador quando criou o Plano Diretor, a Lei do Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Edificações, etc São momentos diferentes, eu Planejador, entendi a cidade, olhei e dei a regra para o lote. O Técnico Analista vai olhar o lote, mas ao Instituto cabe uma análise especial, vai olhar diferente, pois vai assumir outro papel. Falo isso para tirar esse estigma do Técnico Analista, ele tem a mesma capacidade, mas está numa função diferente. Então, o Instituto e a DILURB entendem que é um Plano de Quadra, que precisa de uma Análise Especial e essa proposta passou anteriormente na CCU e no CDU, foi validada e agora estamos com a análise do projeto." Pedindo novamente a palavra, Dr. Paulo Roberto disse: "Para que meus colegas técnicos da análise do projeto não entendam mau, quando eu digo que agora se olhou de fora para dentro e de dentro para fora, foi do ponto de vista da Legislação vigente, o técnico tem que fazer a parte dele mesmo. Nós temos que olhar o planejamento e fazer de fora para dentro, de dentro para fora, uma coisa só. Taciana está coberta de razão e os

Handwritten notes and signatures on the left margin:
 - A large signature, possibly "Paulo Roberto".
 - Several other smaller signatures and initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin:
 - A large checkmark-like symbol.
 - A signature that looks like "Paulo Roberto".

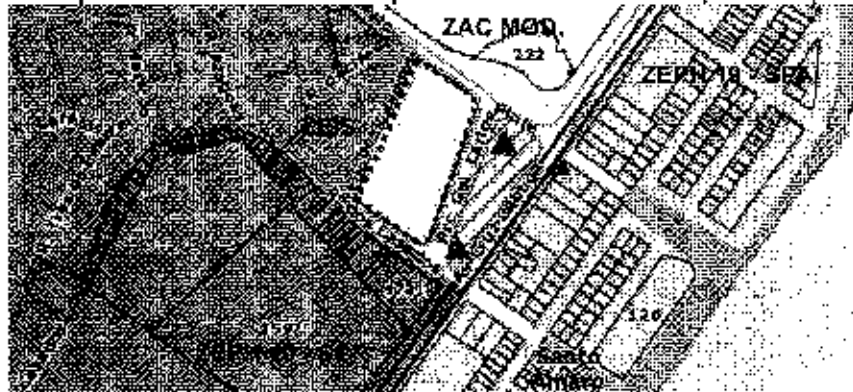
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:
 - Several signatures and initials, including one that looks like "Paulo Roberto".

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

técnicos com mais razão ainda, eles tem que fazer isso mesmo. Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira disse: "Gostaria de falar como uma pessoa que passou dezesseis anos na análise de processos. Quando comecei a ler esse processo, senti um impacto, pois as perguntas que o Técnico Analista fez, algumas ficaram sem respostas, um pouco perdidas, até quando vi o que estão chamando de Marquise, que pela Lei de Edificações não é uma Marquise, mas sim uma Passarela. Só ficou claro quando Taciana deu essa explicação, que foi tratado como um Plano de Quadra. Quando analisei na condição de Técnica Analista, pensei, e aí? Como ficam os recuos? E, quanto a essa questão da Bonificação de Recuos, que para mim é um conceito novo, Taciana falou que está na Legislação, que Legislação é essa? Agora entendo que é um Plano de Quadra e fica difícil para o Técnico Analista." A Presidente falou: "Vou passar a palavra para o relator." Usando a palavra, o representante da FIEPE, Dr. José Antônio A. de Lucas Simon relator do processo, disse: "Queris iniciar colocando que nós temos um relatório da DILURB, onde foram tiradas todas as dúvidas e eu, modestamente acompanho. Acho melhor começar lendo este parecer". **PARECER DA DNAV/DILURB:** "1. **SOLICITAÇÃO:** Trata-se de análise urbanística de projeto inicial de um complexo de uso misto (habitacional e não habitacional), a ser construído no lote delimitado pela Rua dos Casados, Largo dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto, situado no bairro de Santo Amaro. 2. **LEGISLAÇÃO:** Segundo a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está situado na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC 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 com a localização do empreendimento.



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

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão definidos na Lei nº 17.511/2008 (Plano Diretor) e Lei nº 16.176/1996 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), e estão resumidos no quadro abaixo:

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)
Frontal	Lateral e fundos			
	Ed. ≤ 2 pavtos.	Ed. > 2 pavtos.		
5,00m	nulo/1,50m	3,00m	25	3,00

Fonte: Lei nº 17.511/2008 – art. 222.

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme parágrafo único do Art. 61 da Lei nº 16.176/1996. 3. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Durante os meses de

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

maio de 2016 a fevereiro de 2017, foram realizadas reuniões entre o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, os autores do projeto e os empreendedores. Ao término deste período, o ICPS elaborou um parecer urbanístico contemplando as diretrizes do Plano Específico do Projeto Especial ZEIS Santo Amaro/ Tacaruna/ Vila Naval, as modificações realizadas no projeto, a caracterização da nova proposta, os aspectos a serem observados pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU e algumas recomendações para o projeto. De acordo com o ICPS, o referido parecer possui força de uma Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto - OPEI, em cumprimento ao Decreto nº 27.529/2013. As modificações podem ser resumidas no quadro abaixo:

Quadro 01: Comparativo entre a proposta inicial e a atual.

	Proposta inicial	Proposta atual
Uso/Atividade	1 torre de 30 pav. tipo (empresarial) 1 bloco de 3 pav. (garagem)	1 torre de 19 pav. tipo (empresarial) 2 torres de 19 pav. tipo (habitacional) 1 bloco de 6 pav. (garagem)
Área Privativa	15.486,30 m ²	20.437,93 m ²
Área Total de Construção	31.212,70 m ²	42.032,92 m ²
Vagas	556 vagas	559 vagas
População	3.203 pessoas	1.871 pessoas

Fonte:Elaboração própria, a partir do projeto arquitetônico.

A nova proposta, em caráter de anteprojeto, foi analisada pela CCU (fev./2017) e CDU (mar./2017). Na ocasião, foram discutidos e acatados os quatro itens destacados pelo ICPS: calçada jardim, estacionamento compartilhado, redução do afastamento frontal ("recoo bonificado") e gabarito, além do afastamento da marquise e a baixa de acesso. O empreendedor ficou responsável pelo desenvolvimento da nova proposta e ajustes no Memorial Justificativo de Impacto, de modo a possibilitar nova análise da CCU e CDU. Após a reformulação do projeto, o autor anexou novas plantas e um ofício, datado de 24/05/2017, o qual solicita que sejam analisados pela CCU/CDU dois aspectos ainda não discutidos: 1 – Extensão do rebaixamento do meio-fio (art. 42 – parágrafo único da Lei nº 16.176/1996); 2 – Inexistência de reservatório de água superior (art. 133 da Lei nº 16.292/1997), em virtude da adoção de sistema de pressurização de água. Na proposta atual, o empreendimento consiste em um conjunto de quatro edifícios que se comunicam no pavimento térreo. As Torres A, B e C estão voltadas, respectivamente, para a Travessa Cruz Cabugá, Praça General Carlos Pinto e Rua dos Casados, enquanto que o edifício garagem ocupa o centro da quadra.

Imagem 02: Vista aérea do empreendimento.



Fonte:Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto.

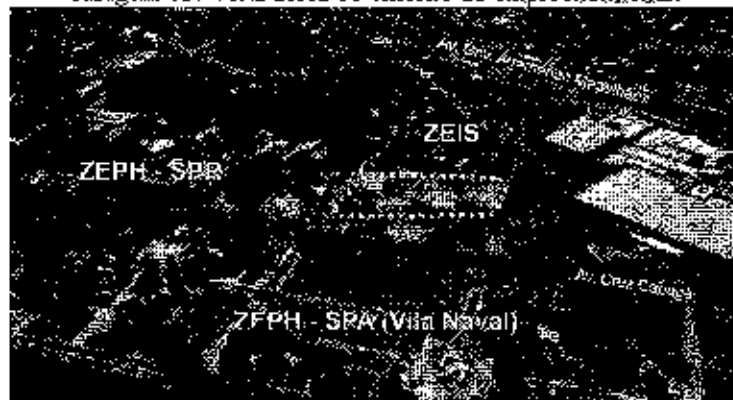
Os usos propostos estão distribuídos nos edifícios, conforme descrição a seguir: • Torre A (20 pav.): destinada ao uso não habitacional. Térreo (auditório), 1º pav. (8 salas de reunião) e 2º ao 19º pav. (270 salas comerciais); • Torre B (20 pav.): destinada ao uso habitacional. Térreo (4 lojas), 1º ao 18º pav. (90 apartamentos de 2 quartos), 19º pav. (sala de ginástica, salão de festas, terraço e sala de jogos); • Torre C (20 pav.): destinada ao uso habitacional. Térreo (sala de ginástica, salão de festas, terraço e sala de jogos) e 1º ao 19º pav. (193 apartamentos de 1 quarto); • Edifício garagem (6

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

pav.): terá vagas rotativas para dar suporte a todos os usos do conjunto. De acordo com o Memorial Justificativo, das 559 vagas apresentadas, 380 são vagas exigidas e 179 são excedentes. Existem ainda 32 vagas para motos e 100 para bicicletas. Na coberta do edifício há um teto jardim e uma área reservada à instalação de placas fotovoltaicas para geração de energia elétrica. 4. **TRAMITAÇÃO DO PROCESSO:** A seguir, a relação os principais trâmites do processo: • 13/03/2014 – Ingresso do processo para análise na 1ª Regional/SELURB; • 23/11/2014 – Informação da SECON sobre a inexistência de reclamação/impugnação quanto ao projeto; • 09/12/2015 – Encaminhamento do processo à CTTU; • 18/01/2016 – Parecer favorável da CTTU nº009/2016; • 02/05/2016 – Encaminhamento do processo ao ICPS; • 09/02/2017 – Parecer urbanístico do ICPS; • 17/02/2017 – Encaminhamento do processo à CCU para análise da nova proposta (anteprojeto) e pronunciamento quanto às diretrizes indicadas pelo ICPS; • 21/02/2017 – Análise da CCU quanto ao anteprojeto e aceitação dos seis pontos discutidos; • 17/03/2017 – Análise do CDU que também acatou os pontos discutidos; • 02/06/2017 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária/DILURB para elaboração de parecer urbanístico. • 26/06/2017 – Foi anexado novo Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto; • 28/06/2017 – Encaminhamento do processo à CTTU para elaboração de novo parecer; • 26/07/2017 – Parecer favorável da CTTU nº. 043/2017. 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 quanto à viabilidade técnica para sua instalação. Para o projeto reformulado, foram apresentados documentos dos seguintes órgãos: • Celpe – informou que há viabilidade para o fornecimento de energia elétrica; • COMPESA – informou que há viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário. • OI Fixa – informou que poderá atender o empreendimento com os serviços de telecomunicações; • COPERGÁS – atestou a viabilidade técnica para o suprimento de gás natural ao empreendimento; • EMLURB – informou que o local conta com os serviços de coleta de lixo e varrição vias públicas e que o porte do empreendimento exigirá um contrato de prestação de serviços de remoção de resíduos. Além disso, deverão ser submetidos à aprovação da EMLURB os projetos de instalações de guarda temporária de lixo e o de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC); • COMAER – declarou ser inexigível sua deliberação quanto ao gabarito máximo das edificações, haja vista a localização do empreendimento. 6. **IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO):** O bairro de Santo Amaro encontra-se urbanizado e com densidade demográfica de 73 hab./ha. O entorno do empreendimento é carente de arborização pública, em especial, na ZEIS. Dessa forma, a maior parte da massa verde existente distribui-se no interior dos lotes ao longo da Vila Naval e, de modo concentrado, em um terreno nos fundos do Hospital do Câncer de Pernambuco. O lote do empreendimento não apresenta significativa quantidade de árvores, sendo utilizado como estacionamento de veículos.

Imagem 03: Vista aérea do entorno do empreendimento.



Fonte: Google Earth.

A área possui o relevo plano e edificações de baixo gabarito. Predominam as casas térreas e com dois pavimentos, que são contrastadas pelos equipamentos urbanos do Shopping Tacaruna e do

374ª. Reunião da CCU do dia 19/09/2017

fech

→

→

→

→

22

aul

→

→

→

→

→

13

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Hospital do Câncer de Pernambuco. Esta não verticalização construtiva deve-se à existência da ZEIS Santo Amaro e da ZEPH-19 (SPR - Hospital de Santo Amaro; SPA - Vila Naval). A implantação do empreendimento resultará em um contraponto à horizontalidade existente no entorno. Embora não haja limite de gabarito para o terreno em questão, o projeto respeita a altura máxima de 65 metros recomendada pelo ICPS. O projeto obteve a anuência da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente - SDSMA, através da emissão de Licença Prévia nº 02.17.08.002444-8, que determina os condicionantes a serem atendidos para a obtenção da Licença de Instalação. 7. **IMPACTOS SOBRE A MOBILIDADE/TRANSPORTES:** O empreendimento será implantado próximo à Av. Cruz Cabugá, via classificada pela Lei nº 16.176/1996 (Uso e Ocupação do Solo) como Corredor de Transporte Urbano Principal - Arterial Secundário. A avenida possui seis faixas de rolamento, com sentido duplo, sendo responsável pela ligação intermunicipal com a cidade de Olinda. De acordo com o Memorial Justificativo de Impacto, por ela circulam 50 linhas de ônibus comum e duas linhas de BRT. O acesso ao empreendimento está localizado na Rua dos Casados com a previsão de duas baías de acumulação de veículos. A saída será realizada na via oposta a esse acesso, na Travessa Cruz Cabugá. Também há um acesso para carga e descarga situado na Rua dos Casados, além de uma baía de parada rápida, para dois carros, voltada para a Praça General Carlos Pinto. As calçadas foram propostas de modo que ocupassem seu espaço original, mas que também pudessem assumir um novo traçado no interior do lote, aproximando-se das edificações. Outra característica do projeto é a presença de jardins que circundam as edificações, sendo que a faixa voltada para o Largo dos Casados será incorporada fisicamente a este logradouro, possibilitando sua requalificação paisagística e espaço de convivência para a comunidade residente.

Imagem 04: Vista da calçada coberta, a partir da Travessa Cruz Cabugá.



Fonte: Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto.

O projeto arquitetônico e o Memorial Justificativo de Impacto foram analisados pela Companhia de Trânsito e Transporte Urbano - CTTU, obtendo parecer favorável (Parecer Técnico GGET/CTTU nº043/2017). A CTTU enfatizou que a circulação viária no local será mantida, devendo ser reavaliada, após a implantação do empreendimento, a possibilidade criação de faixas exclusivas de circulação para o Sistema de Transportes Público de Passageiros. 8. **AÇÕES MITIGADORAS:** No Memorial Justificativo de Impacto, afirma-se que o projeto do empreendimento não demonstra "o surgimento de impactos negativos que requeiram ações de mitigação ou mesmo compensação". Essa afirmação decorre das análises realizadas no ICPS e das adequações feitas no projeto como a redução do gabarito, a dotação de mais espaços de comércio no pavimento térreo, uma maior aproximação do passeio público ao edifício, a destinação da área de recuo frontal do Largo dos Casados para utilização da comunidade ZEIS, entre outros. A parte interessada também apontou algumas medidas potencializadoras que ampliarão os impactos positivos para a vizinhança, como a implantação de teto jardim na cobertura da garagem, a adoção de placas solares em parte da laje de cobertura da garagem para geração de energia, o tratamento das fachadas voltadas para a ZEIS de modo a reduzir o efeito de reflexão do calor na face poente, a formação e utilização da mão de obra local durante o período de construção da obra com a oferta de 900 empregos diretos e indiretos, e a requalificação do sistema viário do entorno, em especial, as vias de ligação com a comunidade. 9. **CONCLUSÃO:** Diante do exposto, somos de parecer favorável à proposta, concordando com as modificações realizadas no

PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

projeto para adequação às diretrizes do Plano Específico da ZEIS Santo Amaro / Tacaruna / Vila Naval. Esses ajustes já foram aprovados previamente pela CCU e CDU, em caráter de anteprojeto. Quanto aos dois itens que ainda não foram discutidos na CCU/CDU e que o autor do projeto solicita análise especial, entendemos que: 1 – Poderá ser admitido o rebaixamento do meio-fio da Rua dos Casados e da Travessa Cruz Cabugá, na forma como se encontra, uma vez que foi recomendada a concentração dos acessos nessas duas vias laterais de modo a não causar prejuízos ao sistema viário local; 2 – Poderá ser aceita a dispensa do reservatório de água superior, em virtude da adoção de sistema de pressurização de água, devendo a CCU se pronunciar quanto a este item, uma vez que se trata de solução resultante de avanço tecnológico (art. 130, parágrafo único, da Lei nº 16.292/1997). Consta a publicação sobre o projeto no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, na data de 19/08/2015, 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 23/11/2015. Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por se tratar de Empreendimento de Impacto, segundo o disposto no art. 62 §1º da Lei nº 16.176/1996. Após o parecer desta Comissão, o processo deverá ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, para o parecer final.” Em, 13/09/2017. A) Mira Meira, Diretora da Divisão de Normatização e Análise Viária; Carlos Ernesto Matos, Arquiteto - Divisão de Normatização e Análise Viária; Raphael Melo, Analista de Desenvolvimento Urbano – Arquiteto. Continuando, o relator leu o seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. Solicitação: Projeto inicial de um complexo de uso misto, Projeto de Impacto. 2. Considerações: O empreendimento está localizado na ZAC Moderada e é composto por 3 torres de 19 pavimentos e um bloco de garagens de 6 pavimentos, atendendo a legislação pertinente. 3. Conclusão: Somos de parecer favorável a aprovação do projeto na forma apresentada, acompanhando a cota da DILURB, em 13/09/2017, inclusive quanto ao rebaixamento do meio fio e a dispensa do reservatório superior.” Em, 18/09/2017. A) José Antônio de Lucas Silva, representante da FIEPE. A Presidente então falou que estava aberta a discussão. O representante do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS, Dr João Domingos, pediu a palavra e falou: “Não sei se todos acompanharam a primeira apresentação desse projeto aqui na CCU, em 19/09/2017. Vou recapitular um pouco para mostrar como aconteceu essa interação, essa provocação por parte do Instituto aos arquitetos e empreendedores. O projeto originalmente estava rigorosamente dentro da Lei, é uma coisa que precisa ficar bem claro. Já vinha tramitando há um bom tempo e previa a construção de uma torre empresarial de aproximadamente trinta e três pavimentos, sendo trinta pavimentos tipo. Nós estávamos no processo de desenvolvimento do Plano de Santo Amaro Norte quando tomamos conhecimento deste empreendimento, com a proposição do ponto de vista da paisagem, de gabarito mais elevado, o que começou a gerar uma perspectiva de provocação foi justamente a questão do gabarito. Nesse processo tivemos a oportunidade de fazer uma rodada de conversa onde começamos a compartilhar um pouco dos conceitos que estamos buscando adotar para o Plano de Santo Amaro Norte, principalmente no que tange uma maior interface entre público e privado. A Legislação vem para tentar regular uma situação de harmonia entre diferentes, eu tenho um lote, Maria tem um ao lado, e José no outro lado, eu vou fazer um projeto sem saber o que vai acontecer no lote vizinho, um pode estar construído e o outro não. De fato, nós temos uma situação nesse empreendimento, de uma quadra que poderia ser dividida em três lotes com três empreendimentos empresariais ou residências com um ou dois quartos; isso traria benefícios para a cidade de alguma forma? Acredito que não. Agora, nós temos uma situação de compartilhamento de estacionamento, onde você reduz a quantidade de pontos de interface de Entrada e de Saída. Enfim, eram algumas questões mais específicas que foram entendidas dentro de uma lógica, mas ao mesmo tempo também entendemos que está baseado na Legislação vigente. A questão de Recuo Bonificado, nós temos uma situação, e entendendo isso como caso de alguma forma omissa, que se refere a uma situação de esquinas. Tem uma cabeça de quadra, são duas esquinas que têm uma mesma face, que conecta essas duas esquinas. Quando nós temos uma situação de uma quadra com quatro esquinas, as esquinas de um lado não têm nada a ver com as esquinas do outro lado, cuja face você está aplicando o Recuo Bonificado,

25% de redução, desde que não ultrapasse o recuo inicial. Se eu tivesse uma situação de dividir essa quadra ao meio e trabalhar dois lotes, para aquela outra esquina eu poderia dar o Recuo Bonificado sem nenhum prejuízo ao que está sendo utilizado no outro lado. Então, de fato, nós estamos numa situação "sui generis", nós fizemos uma provocação, os empreendedores e os arquitetos envolvidos no projeto, compraram a ideia, na verdade foram muito mais além, nós tínhamos uma expectativa inicial até de que iriam ser feitos dois empresariais, e eles propuseram alterar o uso colocando habitacional e terminamos tendo aí um empreendimento muito mais flexível, integrado, contribuindo para uma dinâmica, com uma proposição diferente para a cidade. Acho que a cidade vinha ao longo dos últimos anos, nesse intenso debate, qual o modelo de urbanização, qual o modelo de construção que devemos adotar? E esse é um excelente exemplo, um "case" para que nós consigamos de fato, visualizar alguns conceitos que estão sendo levantados e discutidos. Não temos no empreendimento, absolutamente nada que fuja à Lei, essa questão da Marquise, o próprio Plano de Quadra define. Nós temos uma proposição aqui que já está toda completa, na verdade, ao invés de nós termos fragmentos de galerias como na Encruzilhada e em Casa Amarela, basicamente só temos um segmento na Av. Guararapes, onde temos um plano de fato plenamente implementado. Aqui nós vamos ter uma situação de ter um largo, uma Passarela coberta que cumpre uma condição que está dentro do lote, junto das Lojas, não invade o espaço público. Você tem situações onde é permitido ter Marquises entrando no espaço público, o que não é o caso. Da parte do Instituto, só queria registrar a satisfação de ter conseguido contribuir de alguma forma para o projeto, e os empreendedores e arquitetos terem entendido a necessidade de ousarmos um pouco mais nesse sentido, que ocasionou custos adicionais ao projeto. Acreditamos que vai ser um empreendimento melhor para a cidade, para os empreendedores e todos os envolvidos." Pedindo a palavra, o arquiteto Dr. Marcílio disse: "Bom ouvir de Dra. Taciana que se diz que os técnicos só analisam dentro do lote, com relação a nós arquitetos projetistas, já ouvimos também que só projetamos para dentro do lote. Então, diante disso é que queria reforçar mais ainda as palavras de Dr. João Domingos, que foi uma oportunidade muito gratificante para nós, podermos ter a oportunidade de fazer uma proposição, já que a provocação veio inicialmente do Poder Público. A Legislação deveria deixar espaços, ter mecanismo que permitissem essa provocação que veio do Planejador para o Empreendedor, e que nós assumimos, e que também pudesse ser no sentido contrario." Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto disse: "Querida ressaltar alguns pontos que me pareceram interessantes nesse processo como um todo. Inicialmente, sem dúvida, foi um diálogo entre o Município e o Empreendedor, acho que isso é uma coisa muito bem vinda e que já acontece, nesse caso fica mais explícita dentro do processo, de que houve esse diálogo. Acho que com isso também, esse projeto consegue materializar o discurso todo que vem sendo falado na cidade, no âmbito da arquitetura, entre as pessoas, o cidadão comum. Então, ele responde concretamente a isso, é você dizer "olhe isso pode ser feito, isso é bom". Acho que isso também é um grande mérito desse processo. O outro aspecto foi que achei a ponderação de Taciana muito boa porque, de fato, é isso. Na minha história posso dizer que já estive nos dois lados, por um breve tempo tive que me enquadrar na Legislação, mas também já tive a oportunidade de projetar. Acho que isso nos coloca até no momento oportuno, com relação a iniciativa dessa Gestão Municipal de fazer a revisão das Leis, e nós arquitetos, que também trabalhamos com a Legislação Urbanística em especial, sabemos como é difícil escrever aquilo que é a criatividade do arquiteto, ou mesmo a necessidade do desenho. Você traduzir em palavras, pontos, vírgulas e acentos, aquilo que na verdade é expressão não só da criatividade, mas, as vezes, até das condições físicas, você faz um desenho. Eu diria que vai ser sempre absolutamente impossível, que uma Legislação consiga cobrir tudo isso. Se nós pegarmos um capítulo, por exemplo, a questão do Recuo Médio, como você escreve aquilo que faz no desenho? Acho que vai ser sempre um grande desafio e bate num ponto em que nós sempre falamos aqui na Comissão, que nem sempre tudo que não está previsto, é Caso Omissio. Não qualificaria isso com um nome que possa dar um entendimento de má Legislação. É simplesmente você apresentar uma solução que nem sempre está escrita ou numerada como um artigo, como um parágrafo, e que você tem a oportunidade de apresentá-la, e se ela for legítima, se for boa, você trata-la como um caso não falado, como uma



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

oportunidade de se expressar. Nesse aspecto eu fico na coluna do meio, mas com todo respeito acho que é isso mesmo. Nós temos regras e também este Fórum, possivelmente poderá vir a dar essa oportunidade, é um ambiente onde nós podemos discutir e trocar uma ideia, da mesma forma que foi o Órgão Público e o Empreendedor, nesse caso. Isso não consegue ser reaplicado para todas as instancias, por exemplo, de uma Regional. Então, acho que é esse o grande valor aqui dessa Comissão, nós temos um espaço para discutir esse tipo de questão e chegar a boas soluções para todos." Pedindo a palavra, a representante da PGM Dra. Andreia Galiza falou: "Bom pessoal, vou me abster na votação desse processo e, na realidade, pedi a palavra para explicar, embora saibamos que abstenção não é necessário justificar, mas quero fazer uma justificativa, pois acho que vai ter repercussão para os futuros casos que venhamos analisar aqui, em relação a esse processo especificamente. Quando esse processo esteve aqui, em 19/09/2017, numa primeira apresentação, me absteve, não sei se vocês lembram. Dr. João Domingos fez uma retrospectiva, esse processo passou aqui, nós tivemos uma convocação para votá-lo na condição de Empreendimento de Impacto, fundamentado no Art. 62 da LUOS, mas houve uma explicação de tudo desse processo. Na realidade o empreendimento tinha um projeto já pronto, mas que por razões da própria administração deveria ter passado pelo Instituto e não passou. Foi um equívoco cometido pela administração que foi reconhecido e que causou um transtorno para o empreendedor, porque ele seguiu todo o trâmite que foi estabelecido até então, mas eles foram sensíveis e aí o Instituto fez uma análise, como faria se fosse um OPEI. Disso resultou um novo projeto, inclusive novos custos para o empreendedor, um gabarito de maior restrição, mas que tudo foi resolvido vamos dizer assim, de comum acordo. Nessa primeira reunião, o que nos foi colocado, foi que era um momento de validação, vamos dizer assim, daquilo que o Instituto estava colocando para o empreendedor, para não gerar no empreendedor uma insegurança de que no momento que viesse de fato, para ser votado aquilo que a Lei nós determina que nós votássemos, não tivesse uma surpresa, vamos dizer assim, após um novo investimento, não por culpa do empreendedor, mas por culpa do Município, o processo viesse a ser rejeitado. Isso foi o que entendi naquele momento e, assim não me pareceu que essa fosse uma função legal da CCU, validar essas mudanças, embora seja oportuna. Nossa função é analisar o Memorial Justificativo de Impacto, que aqui no caso, foi feito um verdadeiro Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que não é pouca coisa, não é a toa que a exposição do empreendedor foi longa. Na realidade, nós deveríamos estar debatendo aqui todas essas questões que estão postas no Memorial de Impacto que é completo: Meio Ambiente, Paisagem Urbana, Uso e Ocupação do Solo. Tive a curiosidade de abrir na parte de Valorização Imobiliária que não está colocada como requisito exposto na nossa Legislação para Memorial Descritivo, mas está posta como requisito do EIV, no Estatuto da Cidade. No Memorial, você abre e vê todo um estudo a cerca de Valorização Imobiliária da área. Vejo que não é mais o momento para debater isso aqui. Você chega ao Impacto Social e Econômico, e aqui você tem que os indicadores de renda dos moradores são muito baixos e preocupam mais da metade das famílias, 52%, apresentam renda per capita de até metade de um salário mínimo, R\$ 311,00 ou cerca 150 dólares. 26% das famílias da comunidade obtêm renda per capita de até um salário mínimo, logo, cerca de 3/4 das pessoas da comunidade vivem com poder de compra bastante reduzido. Qual a interferência do empreendimento nisso? O que é que vai mudar com a vinda do empreendimento? Essas são as coisas importantes para a cidade, que nós deveríamos estar discutindo aqui, e não se pode ou não rebaixamento de mão fio. Acho que o papel da CCU na questão dos Empreendimentos de Impacto, não é estar discutindo aplicação ou não de tais ou quais Parâmetros Urbanísticos. Então, por isso, eu me absteve e depois fiquei pensando se fiz certo, será que eu não podia ter pedido "vistas" deste processo e analisar ponto por ponto, esses parâmetros que estão sendo colocados? Ver de fato, se está atendendo a Lei, porque uma coisa muito importante aqui é o seguinte, e acho que deveria ser muito claro, analisar o processo com foco fora do lote, ou seja, com o foco na quadra, não significa analisar o processo fora da Lei, isso é uma coisa importante, para ficar bem claro. Então, uma coisa é analisar fora da Lei, à outra coisa é você ter a visão fora do lote e enquadrar na Legislação, naquilo que ele permite. Quando cheguei aqui, Taciana me lembrou de que João Domingos, na reunião passada, colocou que na realidade, nós votamos isso aqui como sendo um

fomei

M

Opere

op

20

Anu

Q

M



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

caso de Análise Especial, porque se trataria de Plano de Quadra. Ai entra aquela parte desagradável de procedimento, que para todos nós aqui não é o essencial, mas do ponto de vista jurídico não deixa de ser importante. O processo não veio para cá para que fizéssemos uma Análise Especial ou um Caso Não Perfeitamente Definido, veio como Empreendimento de Impacto, e para sugerir, veja bem, que esse processo voltasse para cá, para outra reunião, para outra discussão, me pareceu um ônus desnecessário e injusto para o empreendedor, que já passou esse tempo inteiro, atendendo aos requisitos da Legislação. Então, após refletir todas essas questões acho que daqui para frente nós poderemos aperfeiçoar esse procedimento. Por isso, é que decidi me abster nesse processo” Dra. **Taciana** então disse: “Com relação a ser um caso “casuístico”, vamos dizer assim, é claro que qualquer lote que constituir uma quadra, passa a ser objeto de Análise Especial pelo Instituto, não existe dúvida que não é um fato “casuístico”. Com relação ao papel da CCU, quero lembrar a diferença entre CCU e CDU. O CDU vai verificar exclusivamente o impacto causado naquela área, por aquele empreendimento. Conforme a Lei 16.176/96, à CCU compete outras análises como está colocada pela DNAV/DILURB, a questão de invocações tecnológicas com a previsão legal, e, quando o Instituto analisou como um Plano de Quadra, enquadrado como um Caso Omissos à Legislação, aquela quadra não tinha um plano específico, então estava omissos. Ao Instituto coube fazer o plano daquela quadra, e como omissos, é uma previsão legal e compete à CCU avaliar. Foi por isso que o processo veio aqui da vez passada e foi até o CDU, porque, por ser Empreendimento de Impacto, teria que passar lá também, então não valeria a pena só passar na CCU, como foi questionado por João: “Por que tem que ir logo ao CDU se não está vendo o impacto?” Termina que, quando você vai olhar o impacto, você olha tudo. Então, não valia seguir adiante se não tivesse o aval das Comissões que representam a vontade da cidade. Foi neste sentido, entendo que não tem nenhum descaso no cumprimento da Legislação, uma vez que existe uma previsão legal de que Casos Omissos e Não Perfeitamente Definidos, serão definidos nesta Comissão de Controle Urbanístico - CCU. Então, foi com base neste artigo, que o processo veio à primeira vez e está aqui novamente, para serem analisados esses pontos já levantados anteriormente, e, quanto ao impacto do empreendimento na área.” Pedindo a palavra, o relator Dr. **José Antônio**, representante da FIEPE disse: “Não ia mais pedir a palavra enquanto relator, mas devido alguns pronunciamentos acho que temos que falar. Considero que nós vivemos um momento muito rico de discussão e não devemos desperdiçá-lo, baseado na simples não existência de previsão legal para este ou aquele parâmetro, que a previsão legal se dá, a discussão não. Se você tiver unanimidade naquele parâmetro, garanto que a lei surge, mas se não houver, é que você nunca vai ter previsão. Então, acho que é o inverso que nós temos que percorrer. Não gosto da palavra “brecha”, mas é isto que temos que fazer sim, por uma questão simples, para bem ou para mal, nós temos arquitetos aqui, que são extremamente criativos e nós nunca vamos colocar no papel a criatividade de uma pessoa. O técnico que esta analisando o lote em um processo normal é simplesmente dizer, esta dentro ou não, enquadrado. Agora, na hora em que se tem um Plano de Quadra, não é dizer que não tem legislação, mas é dizer que esta legislação foi criada. Então, não sinto nenhum desconforto de colocar no meu parecer, que segue a Legislação pertinente, que foi discutida e executada aqui. Não tenho essa questão de você não seguir Legislações, mas acho que temos que amadurecer muito. Taciana falou no final, o que eu queria colocar de mais grave, nos temos que rediscutir o que fazemos nesta Comissão, quanto à interpretação de que veio porque é projeto de impacto e pronto. Acho que esse projeto tinha o Plano de Quadra embutido e toda discussão de parâmetros. Ai sigo o exemplo do que nós colocamos na questão do Reservatório Superior, que todo mundo já trata isso como uma coisa ultrapassada, mas continua sem Legislação. Nós já propomos “n” vezes de se fazer a Legislação pertinente, incluindo o Avanço Tecnológico da Pressurização. Não é dessa gestão não, mas de pelo menos três gestões passadas que essa história vem e continuamos dizendo que a Comissão aprova. É um “mea culpa” que faço, de não discutirmos essa história do Rebaixamento de Meio Fio, essa história da Marquise, e todos os Avanços Tecnológicos em termos urbanísticos que estão embutidos nesse projeto. Paulo Roberto citou tão bem, vierem do Novo Recife e que estão consolidados hoje, em todos os projetos que o Instituto analisa. Nós não vamos chegar nunca na unanimidade, vamos continuar fazendo a

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures on the right margin]


PREFEITURA DO
RECIFE

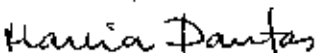
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

anuência pela CCU, e Dra. Andreia dizendo que não tem segurança para votar, e vai se abster. Precisamos assumir de uma vez por todas, que temos hoje um diálogo franco, aberto, sincero e objetivo com essa gestão, e que temos que usar isso para promover legislações que deem, sobretudo, segurança jurídica aos empreendedores, que é isso que falta". Pedindo novamente a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto falou: "Só queria fazer um relato que Taciana pode depois esclarecer. Acho que a discussão tomou um caminho que ficou parecendo que o projeto descumpra a Lei. No que eu entendi ele não descumpra a Lei, veio de um processo de diálogo, por exemplo, lembro na reunião anterior que houve uma sugestão quanto ao gabarito feito pelo Instituto, mas não tem nenhum descumprimento da Lei. Um dos pontos que me chama a atenção, que é na hora em que a calçada passa para dentro e a calçada original fica ajardinada, imaginei até porque seria legítimo que tivesse uma compensação de solo natural, mas nem isso. Ou seja, dentro do lote tirando a calçada que ficou verde, ele ainda ultrapassa e chega a 28% em vez dos 25% da taxa exigidos de área verde, com a calçada ele vai para 31%. Quero desfazer a ideia de que o projeto descumpra a Lei, o recuo de esquina é lógico, se tenho quatro esquinas, posso recuar em duas, para mim parece obvio. Acho que teria alguma coisa em relação ao rebaixamento do meio fio, não vi nada efetivamente que tivesse descumprido a Lei. Queria um esclarecimento de Taciana porque acredito que são coisas novas, mas não vejo descumprimento de Lei." A Presidente falou: "No relato do analista ele cita os pontos. Este empreendimento, de acordo com Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - SELURB, não está descumprindo a Legislação, se nós entendêssemos que ele estava descumprindo, não estaria aqui para ser analisado. O Artigo 110 da LUOS, diz: "Compete à CCU: Inciso VI - analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta lei." Esta é uma legislação de 1996, então não condiz com a realidade de hoje, mais especificamente neste caso, entendemos que é um Plano de Quadra que não tem regra específica nesta Lei. Agora, os pontos que o analista levantou se não fosse entendido como Plano de Quadra, não seriam permitidos para o lote padrão naquela região. Os pontos foram os seguintes: 1- A Marquise com afastamento nulo: a Marquise tem que respeitar o recuo inicial ou avançar no máximo 3m, aqui está nulo em um ponto, e vai se distanciando. 2- A Calçada Verde - precisa ter piso e atender as regras de acessibilidade, a calçada é pública e está 100% verde, mas esta questão de acessibilidade está sendo atendida dentro do lote. Com o uso público, após um determinado tempo, passa a ser Servidão Pública e vai ter que permanecer de uso público. 3- Afastamento Bonificado: a Lei permite nos lotes de esquina que um dos afastamentos possa ser reduzido em 25%, como se trata de uma quadra, foi permitido que dois dos afastamentos fossem reduzidos. 4- Estacionamento Compartilhado: a Lei é bem clara quando diz que os estacionamentos têm que ser atendidos independente para cada uso, inclusive é feito o cálculo para a área do uso A e para a área do uso B, depois, somamos para obtermos o total. Então, o Estacionamento Compartilhado também é uma novidade. 5- Normalmente nós exigimos que a Baía de Acesso aconteça dentro do empreendimento, para não interferir no fluxo da via. Nesse caso específico, a baía está sendo na via, porque a quadra tem uma diferença de implantação. Estão aí os cinco pontos que o analista levantou e estamos vendo que, de certa forma, está tudo não perfeitamente definido, mas foram as dúvidas que ele levantou no processo." Pedindo a palavra, o arquiteto Dr. Marcilio disse: "Em relação a essa coisa de Baía de Acesso, acho que o conceito de 1996 para cá mudou um bocadinho. Era de um jeito para não interferir na via e nós colocamos, pensando em não interferir no pedestre que hoje é o grande protagonista. Então, a interferência que tem na via, é a mesma que se ela estivesse dentro, ou seja, ele vai desacelerar do mesmo jeito, vai parar num lugar que não está interferindo na via, e vai acelerar do mesmo jeito, só que de forma que esta não cruza com o pedestre em momento nenhum, até esse conceito mudou". Dr. Joao Domingos pediu a palavra e disse: "Só queria reforçar esta questão da Baía, como Marcilio colocou, na verdade quando você sobe na calçada tem um desnível, não precisa desacelerar, há uma situação com o atrito muito maior com o fluxo, de que quando você está ali no mesmo nível, sai, desacelera, encosta, como se fosse uma Baía de Ônibus. Existe uma situação lá atrás que talvez a Legislação preferisse não interferir no pedestre, não tirar o pedestre da rota dele, para beneficiar uma situação de uma Baía. Só que aqui a situação é diferente, a rota dele já está muito mais protegida, já

PREFEITURA DO
RECIFE

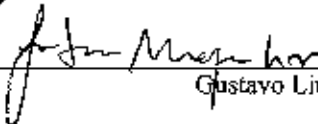
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

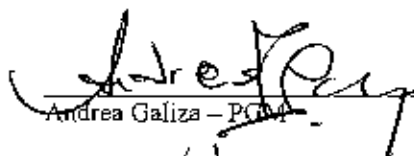
definiu a circulação mais próxima da edificação, do passeio mais agradável, e não uma situação de um pequeno desvio. Acho que a questão do Estacionamento Compartilhado já teve algumas evoluções, desde a Lei dos 12 Bairros, onde você tem estacionamento fora do empreendimento. No plano Estelita/Cabanga, você tem a previsão da possibilidade de fazer um Edifício Garagem e particularmente, sempre que leio os artigos que se referem a isso, ainda continuo achando que há um entendimento distinto. Para mim, o que se refere é que o acesso às edificações, ao uso habitacional, ao uso comercial e tal, precisa ser distinto e não necessariamente que eu precise ter estacionamento A, estacionamento B e estacionamento C. Quando ele se refere ao estacionamento interligado por Galeria é justamente isso, que você pode ter os vários usos interligados à Galeria e através dela, acessar o Edifício Garagem. A grande questão que gera uma perspectiva de insegurança ou de deterioração, por conta dessa insegurança de possíveis empreendimentos que tenho visto, é justamente quando não tem esse controle de acesso. O controle de acesso não é no estacionamento é na portaria do residencial que é onde você se sente mais invadido, por assim dizer. A própria inovação tecnológica fez com que os empresariais, na grande maioria, tivessem o controle de acesso no Hall, que já minimiza também uma situação de mistura de controle de acesso. Em relação à Marquise, porque ela é mais contínua, se não me engano, teve um questionamento maior ou menor em relação à Marquise, foram duas questões, uma plasticamente, veio e terminou num pilar e outra é que ela avança um pouco mais, na área de embarque e desembarque, buscando o passageiro. Estamos diante de uma situação, onde precisamos buscar exemplos assim." A Presidente colocou em votação o parecer do relator e exarou o parecer do CCU. **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, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, com 09 (nove) votos favoráveis: CTTU; ICPS; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ADEMI; ACP; SDSMA; CPRH, e CAU; 01 (um) voto contrário: PREZEIS; 01 (uma) abstenção: PGM, acompanhando o parecer do relator, e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia." Em, 19/09/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 19 de setembro de 2017.

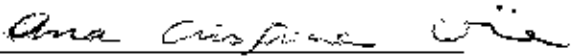

Márcia Dantas de Oliveira - Secretária



Taciana M. Sotto-Mayor - PRESIDENTE

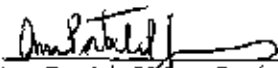

Vivian M. Oliveira da Costa - CTTU


Gustavo Lins - SDSMA



Andrea Galiza - PGM



Ana Cristina Assis de Oliveira - CONDEPE/FIDEM


João Domingos de Azevedo - SEPLAN/ICPS


Ana Patrícia Uchoa Queiroz - SEPLAN/ICPS


Genildo Mota Valença Filho - ADEMI/PE


José Antônio de Lucas Simón - FIEPE


João Geraldo S. de Almeida - ACP


Walter Longman - CPRH



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Paula Peixoto CAU/PE

Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS

374ª. Reunião da CCU do dia 19/09/2017

21