



**Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**  
**Ata da 196ª (Centésima Nonagésima Sexta) Reunião Ordinária**  
**Dia 02 de março de 2012**

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 02 de março de 2012 (dois mil e doze), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da Dra. Maria José De Biase, presidente do Conselho. Havendo número legal, a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 195ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de dezembro de 2011. 2) Análise do processo nº 07.57481.6.08 – Projeto de reforma com acréscimo de área, e Legalização do imóvel nº 1294 (Country Club), situado na Av. Conselheiro Rosa e Silva, Bairro dos Afritos. Relator, conselheiro Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. 3) Análise do processo nº 07.24002.1.08 – Projeto inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, na Av. Apipucos, 687, no Bairro de Apipucos. Relator, conselheiro Prof. Sílvio Mendes Zancheti, representante do MDU/UFPE. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dra. Maria José De Biase, Presidente do CDU, Dra. Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente (em exercício), Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino, Assessora da SCDUO (suplente), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças (suplente), Dr. Antônio Muniz da Silva, Assessor, técnico da Sec. Assistência Social (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial - Sec. Assuntos Jurídicos (titular), Dr. Otoniel Freire de Barros Neto, Gerente do Programa de Saúde Ambiental – Sec. Saúde (titular), Dra. Jucineide França Vilar Paes de Andrade, representante da Sec. Serviços Públicos (suplente), Dr. José Antônio Bertotti Júnior, Secretário de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico (titular), Dra. Marta Rejane Lima, representante da Secretaria de Turismo (suplente), Dr. José Fernando de Souza Paz, representante da Autarquia de Saneamento do Recife - SANEAR (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, Coordenadoria de Planos e Projetos Integrados - CPP/URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da AGÊNCIA-CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Prof. Sílvio Mendes Zancheti, representante do MDU/UFPE (suplente), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON (titular), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante do CDL/Recife (titular), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Dra. Vania Lucia Torres de Miranda, representante do CAU/PE (suplente), Dr. Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Sr. Antônio Xavier de Moraes, representante da CUT/PE (titular), Dr. Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE (titular), Dr. Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE (titular) e o Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente). A seguir, Dra. De Biase deu posse aos conselheiros: Vania Lucia Torres de Miranda, como membro suplente, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE, e a Cristiano Felipe Borba do Nascimento, como membro titular, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/PE. Em seguida,



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Dra. De Biase passou a palavra ao presidente do CAU/PE, Dr. Roberto Montezuma, que falou da luta para implantação de um conselho específico de arquitetos. "A arquitetura e urbanismo é fenômeno próprio." Demonstrou satisfação, em hoje, está pertencendo ao Conselho de Desenvolvimento Urbano. E, apresentou a representante do CAU/PE, arquiteta Vania Lucia Torres de Miranda. Continuando, Dra. De Biase, passou para o primeiro item da pauta – Aprovação/Assinatura da Ata da 195ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de dezembro de 2011. Ata aprovada. Em seguida para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.57481.6.08 – Projeto de reforma com acréscimo de área, e Legalização do imóvel nº 1294 (Country Club), situado na Av. Conselheiro Rosa e Silva, Bairro dos Afritos, convidando o arquiteto do projeto, Dr. Luiz Carvalho, para fazer a apresentação visual. "O processo em análise trata de solicitação de Reforma com acréscimo de área e legalização do imóvel do British Country Club. O imóvel em questão está inserido na Área de Reestruturação Urbana – ARU (Lei dos 12 bairros), no setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU1 – Segundo a Lei nº 16.709/01. Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 16.176/96, o imóvel está classificado como IPAV (Imóvel de Proteção de Área Verde)". Em seguida, o arquiteto apresentou várias imagens do empreendimento. Como também, a localização, a área do terreno, a área verde, área construída: existente, demolição e acréscimo, e por último, a área construída total. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dra. Maria De Biase, passou a palavra ao conselheiro relator, Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE, que fez a leitura do seu parecer. "Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU. PARECER DO RELATOR. Ref. Proc. nº 07.57481.6.0. Relator: Conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio (OAB/PE). Requerente: The British Country Club. Uso: Atividade de Clube. Localização: Av. Conselheiro Rosa e Silva, nº 1294, Afritos, Recife-PE. Resumo do Processo: O processo ora em análise trata de solicitação de Reforma com acréscimo de área e Legalização do imóvel nº 1294, sito à Av. Conselheiro Rosa e Silva, no bairro dos Afritos, com atividade de Clube. Ocorre que o imóvel em questão está inserido na Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei dos 12 Bairros) no Setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU, segundo a Lei nº 16.719/01. Ademais, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 16.176/96, o imóvel está classificado como IPAV (Imóvel de Proteção de Área Verde) nº 33. De acordo com o Parágrafo Único do Art. 61, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nº 16.176/96, o projeto é considerado como Empreendimento de Impacto por estar localizado em área com mais de 03 ha (hectares), devendo, portanto, o interessado apresentar Memorial Justificativo de Impacto contemplando aspectos referentes ao sistema viário, de transportes, infraestrutura, meio ambiente e padrões funcionais e urbanísticos. O Empreendimento está localizado em um terreno com 31.301,26 m<sup>2</sup>, com área de ampliação de 1.170,62 m<sup>2</sup> e área total de construção 4.691,68 m<sup>2</sup>. A legalização solicitada refere-se a todas as edificações existentes e a reforma com acréscimo de área consiste na colocação de cobertura metálica em duas das três quadras de tênis existentes no local e construção do bloco 01 (banheiros e salão de apoio as quadras). Apresenta um total de 104 vagas de estacionamento (apresentadas no projeto Prancha 01/12), sendo exigidas apenas 84 vagas (segundo o formulário da DIRCON). Os acessos de veículos e pedestres dos sócios e visitantes e o acesso de serviços ao clube continuarão sendo realizados pela Av. Conselheiro Rosa e Silva. Iniciado o processo administrativo, o Técnico analista da 1ª Regional encaminhou o processo à DIRMAM/ SPPODUA, em 20/10/2009, a qual o retomou, em 04/05/10, para dar continuidade à análise da planta de vegetação



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

apresentada, bem como formular as exigências descritas na IE – Informação de Exigência (fl. 01) entregue ao Requerente, oportunidade em que a 1ª Regional coloca o processo para cumprimento das exigências. Ato contínuo, a Gerência da 1ª Regional encaminha novamente o processo à DIRMAM, em 14/05/2010, para análise e parecer ante a classificação do imóvel como IPAV nº 33, conforme a LUOS 16.176/96; A DIRMAN, por sua vez, retorna com o parecer GLA/DIRMAM nº 089/10 recomendando a redução da área de construção e restauração da área verde para o percentual previsto na legislação vigente de 70% da que consta segundo seu cadastro, a qual naquele momento só era mantida 66,38%. Em 17/11/10, a DIRMAM relembra as recomendações acima descritas, bem como que qualquer aprovação de projeto e/ou atividade deve ser procedida do Licenciamento Ambiental. A Gerência da 1ª Regional encaminhou, então, o processo à SEMAM, em 01/12/10, para conhecimento e análise que por sua vez o encaminha ao Secretário de Assuntos Jurídico. Ocasão em que a SAJ retoma o processo à 1ª Regional considerando que a questão suscitada pela SEMAM foi dirimida através do encaminhamento nº 203/10, constatando que "(...) a área verde apresentada na primeira planta está aquém do exigido por lei, contudo se o que consta da segunda planta como área verde estiver de fato no local o projeto poderá ser aprovado. (...)"; A área verde informada no projeto atualizado é de 71,10%, portanto, além do mínimo exigido. Quanto ao licenciamento ambiental, inobstante a exigência da legislação municipal, este pode ser realizado em processo próprio diretamente na SEMAN. O processo é encaminhado à SEMAM para conhecimento do parecer da SAJ, o qual acosta a cota de 18/03/2011, e o relatório de vistoria GLA/DIRMAM nº 001/11, os quais, respectivamente, orientam a realização de vistoria, in loco pelos técnicos Edilene Rodrigues, Gustavo Marques Lins e Ronan S. Silva para verificar a consistência dos dados apresentados na nova planta, no tocante à área verde; e o relatório constata através de observações e medições que há pequenas discrepâncias, embora os técnicos não julguem haver prejuízo considerável para a preservação da área verde. Recomendam a apresentação de planta atualizada com inclusão das demais áreas verdes, que à época não eram consideradas como tal, assim o interessado poderá aprovar o projeto de reforma com acréscimo e legalização sem necessidade de demolições, considerando, de igual sorte, ocupados os 30% autorizados para construção. A 1ª Regional encaminha o processo a Assessoria Técnica da DIRCON, em 01/06/11 buscando esclarecer se a reforma com acréscimo e a legalização deverão ser analisados como empreendimento de impacto, tendo em vista que não foram apresentadas as cartas das concessionárias e publicação em jornal de grande circulação; O Colegiado Técnico, retorna o processo e mostra-se de acordo com o suscitado pela 1ª Regional, conforme a legislação pertinente quanto a Empreendimento de Impacto, para cumprimento destas exigências, a qual, em 29/08/2011, remete novamente o processo ao Colegiado Técnico da DIRCON, por se tratar de Empreendimento de Impacto, com o parecer do analista informando que o processo apresenta: Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto; Publicação em Jornal de Grande Circulação; Consultas Prévias da DIRMAM/ SEMAM, CELPE, COMPESA, EMLURB, CPRH, CTTU, GOPV, restando claro o cumprimento das exigências solicitadas. Por derradeiro, houve encaminhamento do processo à CCU por se tratar de Empreendimento de Impacto, a qual se acostou Parecer Urbanístico do Relator que se posiciona favorável ao pleito, com nove votos favoráveis e uma abstenção e solicita homologação. Análise do Relator e Parecer: Das análises do Empreendimento já colacionadas ao caderno processual, transcrevo: "(...) Verifica-se



que do ponto de vista urbanístico, a cobertura de duas quadras de tênis existentes com construção de apoio para banheiros e a legalização das edificações do clube, não acarretará impactos negativos pra a área uma vez que as edificações e o uso já se encontram consolidados. Diante do exposto, apresento parecer favorável a aprovação da solicitação, uma vez que o projeto atende aos índices urbanísticos, determinados na legislação vigente, conforme formulário da DIRCON e da SEMAM, por ser um IPAV, bem como por cumprir todas as exigências dos órgãos competentes. Ressalva-se, apenas, para o atendimento pelo requerente da exigência apresentada pela CTTU, de indicar dentro do lote o local específico para as operações de carga e descarga, minimizando possíveis conflitos e rebatimentos na via. AUGUSTO LÓCIO, OAB/PE 22.079. CONSELHEIRO RELATOR." Concluída a leitura, a presidente do CDU, deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE. "Gostaria de aproveitar a oportunidade para questionar, se não há possibilidade do Country se comprometer com o replantio da área devastada. Plantar árvores adequadas para o local. Seria interessante que houvesse um compromisso nesse sentido". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE. "Gostaria de fazer uma pergunta. Desse projeto, já existe alguma coisa em execução?" Passando a palavra à conselheira Vania Torres – CAU/PE, que questionou: o que realmente era empreendimento de impacto. "Será que, o conceito de impacto que, hoje, consta em lei, representa realmente o que vem a ser um empreendimento de impacto? Este empreendimento em pauta, pela lei é de impacto. Só devido ao tamanho da área. Acho que a legislação deveria repensar o que de fato configura um empreendimento de impacto. Uma reflexão". Passando a palavra ao conselheiro Augusto Lócio – OAB. "Na legislação se tem dificuldade de se criar um critério subjetivo. Se, cria-se um critério detalhado, subjetivo, você terá que ter uma técnica legislativa muito apurada. É nesse momento, que são convocados os técnicos doutrinadores, para debater a subjetividade". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao arquiteto responsável pelo projeto, Dr. Luiz Carvalho, para os esclarecimentos necessários. O arquiteto falou que, "quanto ao replantio de árvores solicitado pelo conselheiro Félix, o Country tem um Plano de Manejo com o objetivo de controlar esse plantio. Com vegetação apropriada. Hoje, existe também, um inventário. Em relação à pergunta do conselheiro Miguel, nenhuma obra está em execução. Estamos no processo de legalização". Concluída a discussão, Dra. De Biase colocou em votação o parecer do conselheiro relator, Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. O parecer foi aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, a suplente do presidente passou para o terceiro item da pauta - Análise do processo nº 07.24002.1.08 – Projeto inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, na Av. Apipucos, 687, no Bairro de Apipucos, convidando o arquiteto do empreendimento, Dr. Roberto Holanda, para fazer a apresentação visual do projeto. O arquiteto iniciou, falando que se tratava de um projeto inicial para construção de um conjunto residencial multifamiliar, a ser construído num lote situado à Av. Apipucos no bairro de Apipucos. Em seguida, mostrou imagens da localização, do Zoneamento, UC - Açude de Apipucos. Apresentou também, imagem da ocupação anterior, um Ferro Velho. Continuando, o arquiteto falou mostrando imagens, do histórico do terreno. Projeto anterior – 8 blocos terreno com 25.452,62m<sup>2</sup>. O projeto hoje com 7 blocos. Apresentou também os parâmetros urbanísticos da APA Açude de Apipucos. Quadro de áreas: Área do Terreno: Lote 1A 30.367,31m<sup>2</sup>. Lote 1B 3.500,00m<sup>2</sup>. Total: 33.867,31m<sup>2</sup>. Áreas doadas a PCR: Lote 1B



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

3.500,00m<sup>2</sup>. Lote 1A 6.486,85m<sup>2</sup>. Total: 9.986,85m<sup>2</sup>. Área de Terreno Remanescente: 23.880,45m<sup>2</sup>. Coeficiente de utilização ( $\mu$ ) – (SIC-03): 1,5. Área de solo natural 11.971,48m<sup>2</sup>. Área de Solo Permeável 2.356,79m<sup>2</sup>. Área de construção: Subsolo 1.917,14m<sup>2</sup>. Semienterrado: 8.890,95m<sup>2</sup>. Térreo 4.553,34m<sup>2</sup>. Bloco tipo "A" Pav. Tipo: 858,89x7x2 12.024,46m<sup>2</sup>. Bloco tipo "B" - PAV. TIPO: 660,95x7x2 23.133,25m<sup>2</sup>. Total Pav.Tipo 35.157,71m<sup>2</sup>. Área total de construção: 50.519,14 m<sup>2</sup>. Apresentou várias plantas baixa do projeto, e para concluir, mostrou diversas simulações do empreendimento. Apresentação, em anexo. Concluída a apresentação, a presidente do CDU, solicitou ao conselheiro relator, Prof. Sílvio Mendes Zancheti, representante do MDU/UFPE, que fizesse a leitura do seu parecer. "PARECER: DO: Conselheiros Sílvio Mendes Zancheti e Tomás de Albuquerque Lapa. AO: Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) do Recife. 1. O empreendimento: Trata-se de um conjunto habitacional proposto para localização na Avenida Apipucos onde existiu o n 687. O projeto prevê a implantação de 196 unidades habitacionais em oito torres e 645 vagas de estacionamento, em um terreno de 23.880,45 m<sup>2</sup>, totalizando uma área de construção de 50.519,14 m<sup>2</sup>. O conjunto de torres está assentado sobre uma plataforma **monolítica** com superfície coberta de 9.552,18 m<sup>2</sup>, composta por um pavimento no subsolo, com 94 vagas de estacionamento e outro semienterrado, com 551 vagas (Figuras 1 e 2). 2. **Circunstância:** O empreendimento foi projetado em um lote contido parcialmente no SPAN2 (Setor de Proteção do Ambiente Natural 2) e no SIC (Setor de Intervenção Controlada), segundo o atual Plano Diretor da Cidade do Recife. *Observação 1: "Os setores de proteção do ambiente natural - SPAN, têm como objetivo principal a recuperação e conservação dos recursos ambientais, visando à proteção das nascentes, dos corpos e cursos d'água - Açude de Apipucos, Lagoa do Banho e canais tributários - e da vegetação remanescente da Mata Atlântica, de forma a compatibilizar atividades de educação ambiental, pesquisa científica e lazer em contato com a natureza." (Decreto Nº 22.460, de 01 de dezembro de 2006, art. 7).* *Observação 2: "Os setores de intervenção controlada - SIC têm como objetivo principal o ordenamento e o controle do espaço urbano, com prioridade para o uso habitacional, de forma a garantir a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA." (Decreto Nº 22.460, de 01 de dezembro de 2006, art. 8).* O lote foi desmembrado em duas unidades: o Lote 1A e o Lote 1B, cada um estando localizado numa das citadas zonas, de modo que uma parte do empreendimento ficou no Lote 1A, localizado na área do SIC, e a outra no Lote 1B, localizado na porção do SPAN2. Além disso, o Lote 1B está sendo ofertado, juntamente com mais 6.486,85 m<sup>2</sup> do Lote 1A, ao Município do Recife, para incorporação no Parque Janela do Capibaribe, com base na troca de índices urbanísticos (basicamente área construída e taxa de solo natural), para aumentar os números da parte a ser edificada. A área a ser doada para o parque perfaz um total de 9.986,85 m<sup>2</sup>. A SPPODUA/Dircon (folha n 17 do processo) questionou o fato do desmembramento gerar duas zonas distintas. Sugeriu que a área contida na zona SIC mantenha os parâmetros urbanísticos da zona de proteção ambiental que é a que originariamente classificava o local. A Secretaria de Assuntos Jurídicos, por meio do encaminhamento n 02/2011/NUMA, não aceitou o questionamento da SPPODUA/Dircon. Em vez disso, acatou o *artifício* gerado pelo desmembramento que criou duas zonas para um local, ignorando os ditames que regiam a Área de Proteção Ambiental. 3. **Consequências do desmembramento:** O desmembramento realizado transformou uma área de proteção ambiental em duas áreas distintas, o Lote 1A e o



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Lote 1B. A primeira é uma área de construção e a segunda de proteção ambiental e cultural. Esse artifício permitiu o projeto de um conjunto habitacional numa área urbana onde a legislação, claramente, não o permitia, já que o lote originário, sem a divisão, era classificado como um Setor de Proteção do Ambiente Natural - SPAN. **4. A análise de impacto realizada:** A análise de impacto realizada indicou efeitos negativos no tráfego de veículos. Foram requeridas modificações mitigadoras no projeto, que resultaram na abertura de uma via para acesso do tráfego gerado pelo próprio empreendimento. Essa proposta diminui só temporariamente o impacto negativo do empreendimento, mas não o elimina. Na realidade, o acréscimo do volume de automóveis anunciado pelo projeto é sem precedentes, sobretudo tratando-se de uma área com características ímpares a serem preservadas, impactando negativamente sobre a mobilidade urbana num raio de abrangência considerável. **5. Os impactos omitidos na análise:** A análise de impacto realizada foi muito parcial e restrita, pois não considerou os atributos urbanísticos e históricos da área urbana onde se insere o empreendimento proposto. Apipucos é, seguramente, a única área remanescente da rarefeita ocupação suburbana do Recife, datando do século XIX. É um bairro de origem antiga cujos valores culturais são de grande importância para todo o contexto urbano do Recife. Praticamente, todos os grandes escritores, historiadores e cronistas pernambucanos, como Gilberto Freyre, Flávio Guerra e Pereira da Costa, em textos sobre a ocupação suburbana do Recife, dissertam longamente sobre Apipucos. Um resumo da importância do local pode ser visto no extrato abaixo de um texto da historiadora Lúcia Gaspar, que tomou como fonte os referidos autores: Segundo o cronista Pereira da Costa, o nome Apipucos aparece em um mapa do período colonial de Pernambuco, assinalando um encontro de dois caminhos que se conjugavam... Pela origem do nome é possível que existisse um povoado indígena na localidade, antes da chegada dos portugueses. As terras onde se situa hoje o bairro de Apipucos foram um desdobramento do antigo engenho São Pantaleão do Monteiro. No final de 1577, parte dessas terras foi subdividida, surgindo o engenho Apipucos, de propriedade do colono Leonardo Pereira. Depois o engenho passou para Dona Jerônima de Almeida e desta para Gaspar de Mendonça, que era seu proprietário em 1630, na época da invasão holandesa. A localidade sofreu bastante com a invasão holandesa... Com a Guerra da Restauração, o engenho de Apipucos ficou completamente abandonado, sendo restaurado, no entanto, depois do conflito. Até o século XVIII, a paisagem era característica de engenho, mas a partir do século XIX, surgiram sítios e chácaras, onde os moradores do centro da cidade passavam os meses de verão. As águas do rio Capibaribe naquela região eram recomendadas para banhos medicinais. Havia também na época o Hotel de Apipucos, localizado em um casarão que pertenceu depois a Delmiro Gouveia - a Vila Anunciada e onde hoje funciona a Unidade Central da Diretoria de Documentação da Fundação Joaquim Nabuco. A procura pelo povoado por causa do clima ameno e dos banhos no Capibaribe levou à melhoria das estradas, sendo instalada no local a primeira companhia de transportes públicos, explorada pelo inglês Thomas Sayle, em 1841, e depois por um morador de Apipucos, Cláudio Dubeux. Eram diligências puxadas por cinco cavalos, com capacidade para aproximadamente 20 passageiros na parte interna e outros na parte de cima. Em 1849, durante a Revolução Praieira, travou-se em Apipucos um dos maiores combates entre as forças legalistas e revolucionárias. No século XX, o bairro ganhou uma nova configuração urbana: foi escolhido como local de residência pelos ingleses, que introduziram o hábito de construir casarões com jardins e utilizar a água como recurso



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

paisagístico; foi instalada a Fábrica de Tecidos Othon Bezerra de Mello, conhecida como a Fábrica da Macaxeira; houve a ocupação dos morros e do loteamento Othon Bezerra de Mello nas margens do açude. Além de Delmiro Gouveia, Apipucos teve outros moradores ilustres como o pintor Murillo La Greca, o jornalista Assis Chateaubriand, o historiador Alfredo de Carvalho, a família de Burle Marx, parentes de Demócrito de Souza Filho e o sociólogo Gilberto Freyre, cuja residência conhecida como o Solar de Santo Antônio, hoje abriga a Fundação Gilberto Freyre. (Fonte: basilio.fundaj.gov.br). O ofício do Iphan n 0308/2010, em resposta ao Ofício n 570/08 da SPPODUA/Dircon sobre o empreendimento, ressalta que o local possui "...características ambientais onde a densidade de ocupação é baixa e sua topografia com vegetação densa, e açude formam um cenário tropical primitivo". O Ofício do Iphan ressalta, também, que "... a legislação atual não consegue preservar o Sítio Histórico de Apipucos merecendo, em nosso entendimento, uma urgente revisão nos parâmetros construtivos, sob pena da cidade perder um local com características „rurbanas“ como bem expressou Gilberto Freyre” (Ofício no 0308/2010). Na análise de impacto, também seria necessário considerar que o local detém um dos escassos espaços urbanos livres e amplos que conectam o rio Capibaribe ao tecido urbano profundo, isto é, cujo acesso não se dá somente pelas proximidades das margens. É esse atributo, associado à ocupação de baixa densidade construtiva, que mantém ainda o caráter natural e cultural do lugar. A Figura 3 mostra a litogravura intitulada Vista de Apipucos (1878) de Francisco Henrique Carls, constante do *Álbum Pernambuco e seus Arrabaldes*. Pela imagem, pode-se perceber que, ainda em 2012, é quase “milagrosa” a manutenção da paisagem de Apipucos, após mais de 130 anos de ocupação urbana, especialmente considerando a descaracterização dos atributos ambientais e culturais, em consequência da urbanização promovida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife de 30/01/1997. A análise de impacto desconsiderou completamente os atributos valorativos que caracterizam o Sítio Histórico de Apipucos. A regulamentação do Setor de Intervenção Controlada - SIC, onde passou a ficar situado o empreendimento após o desmembramento do terreno, afirma que o objetivo principal do setor é “o ordenamento e o controle do espaço urbano, com prioridade para o uso habitacional; de forma a **garantir a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno**, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA”. A ênfase dada ao texto em negrito foi devida à necessidade de ressaltar que a legislação exige que qualquer empreendimento habitacional tenha como objetivo garantir a integridade das paisagens do lugar e do entorno. De acordo com o Art. 88 do Guia Operacional da Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural da Humanidade (1972) da Unesco, da qual o Brasil é um país signatário, a integridade é definida da seguinte forma: “88. A integridade é uma apreciação de conjunto e do carácter intacto do patrimônio natural e/ou cultural e dos seus atributos. Estudar as condições de integridade exige, portanto que se examine em que medida o bem: a) possui todos os elementos necessários para exprimir o seu valor universal excepcional; b) é de dimensão suficiente para permitir uma representação completa das características e processos que transmitem a importância desse bem; c) sofre efeitos negativos decorrentes do desenvolvimento e/ou da falta de manutenção.” A integridade do Sítio Histórico de Apipucos depende, portanto, da permanência dos elementos necessários para exprimir os valores naturais e culturais do sítio, que estão expressos nos seguintes elementos ainda existentes: a) Passagem suave entre a urbanização mais densa da zona anterior, nas proximidades do Monteiro, para a

urbanização de baixa densidade de Apipucos; b) Baixa densidade construtiva dos lotes; c) Vegetação característica de várzea; d) Ligação visual e física do Rio Capibaribe com o Açude de Apipucos e a urbanização da Avenida Apipucos; e) Presença das tipologias construtivas de valor patrimonial existentes no local (casario antigo, igreja e outros); f) Caráter suburbano da ocupação. Uma análise muito simples do impacto do empreendimento no Sítio Histórico de Apipucos e no seu entorno mostra, facilmente, que, na hipótese de realização do projeto, as condições de integridade serão rompidas, relativamente aos seguintes itens: a) O empreendimento cria um “maciço de concreto em meio a essa paisagem” como bem expressou o Ofício do Iphan. O lote onde o empreendimento propõe-se localizar é procedido (a Sul) e sucedido (a Oeste) por áreas de baixa e baixíssima densidade construtiva e minúscula taxa de ocupação dos lotes. No entorno não tão imediato, inexistem construções mediamente altas, sendo o gabarito predominante no sítio histórico o térreo e de dois pavimentos; b) A densidade construtiva do empreendimento é altíssima relativamente ao conjunto construído do entorno; c) A vegetação existente será em grande parte removida e apesar da análise de impacto não ver grande importância nesse fato, eliminará a continuidade visual, ambiental e cultural que a mesma vem garantindo ao sítio histórico, como bem pode ser visto nas Figuras 2 e 3; d) A ligação visual, elemento essencial neste caso, será rompida pela criação de um maciço de concreto, que conformará ao longo da Avenida Apipucos um paredão construído, contínuo, sem nenhuma permeabilidade visual entre a avenida e o rio, ou vice-versa, como pode ser visto pela Figura 4, que representa uma vista do empreendimento a partir da citada via. Além disso, a visibilidade da zona será comprometida no sentido Leste – Oeste, como pode ser visto na Figura 5, que mostra a opacidade visual do empreendimento. A perda deste eixo visual será decisiva para a descaracterização da área, pois representa o fim da vista histórica configurada na Figura 3 e mantida até hoje para usufruto tanto dos moradores quanto dos visitantes atuais e futuros do Recife. e) A tipologia utilizada no empreendimento está em completa dissintonia com a existente no Sítio Histórico de Apipucos. O empreendimento tem a forma de um maciço de concreto plano, com 9.552,18 m<sup>2</sup>, encimado por oito torres de oito andares. Essa tipologia, típica de conjuntos habitacionais, está em completa desarmonia com as tipologias existentes: casas de até dois pavimentos, isoladas no lote, edifícios de serviços de até dois pavimentos isolados nos lotes e grande área verde de entorno e igrejas isoladas nos lotes. A única exceção é representada pelo bloco da biblioteca Blanche Knopf, que está localizada, de modo discreto, em um edifício magistralmente implantado no lote da Fundaj, de forma tal que não é possível vê-lo de nenhum ponto do espaço público do Sítio Histórico de Apipucos. f) O caráter suburbano, ou “rurbano”, como afirmou Gilberto Freyre, não permanecerá após a construção de um conjunto habitacional vertical, com mais de 50.000 m<sup>2</sup> de construção, assentado sobre uma laje contínua de concreto de mais de 9.000 m<sup>2</sup>. g) A mobilidade urbana local será prejudicada, causando impactos negativos sobre a ambiência da área, além de trazer prejuízos para a cidade como um todo. **6. Parecer:** Nosso parecer é que o empreendimento **não seja aprovado**. Tal conclusão está alicerçada nos seguintes aspectos: I. O fato do desmembramento aparentemente gerar duas áreas distintas não modificou o fato de constituírem, antes e depois do desmembramento, um contínuo de solo urbano, ligado visceralmente a um Sítio Urbano Histórico, reconhecido por lei como tal, e protegido pela legislação de Uso e Ocupação do Solo como uma Área de Proteção Ambiental. Do ponto de vista urbanístico, não é aceitável que o desmembramento seja aplicado para dar suporte a uma reinterpretação do “espírito da



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

lei". Ao elaborar a Lei o legislador reconheceu que a área é uma porção do território classificada como Setor de Proteção do Ambiente Natural SPAN – que “tem como objetivo principal a recuperação e conservação dos recursos ambientais, visando à proteção das nascentes, dos corpos e cursos d’água - Açude de Apipucos, Lagoa do Banho e canais tributários - e da vegetação remanescente da Mata Atlântica, de forma a compatibilizar atividades de educação ambiental, pesquisa científica e lazer em contato com a natureza”. Não é admissível que uma ação cartorial venha modificar um fato real; II. A compensação que o empreendedor propõe para a Cidade – o acréscimo da área do Parque Janelas do Capibaribe – não elimina, ou mesmo suaviza, o impacto da perda irremediável dos valores culturais e ambientais do Sítio Histórico de Apipucos. O parque servirá, basicamente, como um jardim para os residentes do empreendimento, uma vez que a sua área será de 13.370,47 m<sup>2</sup> e a área de solo coberta pelo empreendimento será de 9.552,18 m<sup>2</sup>, enquanto a área construída será de mais de 50.000 m<sup>2</sup>; III. A transferência dos índices construtivos da área a ser doada ao parque para o empreendimento não se justifica, com base no argumento exposto no tópico I acima; IV. Mesmo considerando a hipótese equivocada de que o empreendimento possa se localizar em um Setor de Intervenção Controlada - SIC, o projeto proposto não atende aos ditames da lei que exige que o empreendimento mantenha *“a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA.”* Recife, 26 de fevereiro de 2012 Silvio Mendes Zancheti Professor Titular da UFPE - Membro Substituto do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. Tomás de Albuquerque Lapa Professor Titular da UFPE - Membro Titular do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife”. Concluída a leitura do parecer, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro José Fernando de Souza Paz, representante da SANEAR. “Gostaria de fazer uma pergunta ao arquiteto Roberto Holanda. Apesar de ter tido a supressão de um bloco, continua sendo respeitada a Lei dos 12 bairros?” Em seguida, passou a palavra à conselheira André Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ. “Querida fazer algumas colocações e uns esclarecimentos ao conselheiro relator, e demais conselheiros. Especificamente acerca do item 2 e 3 do parecer do Prof. Sílvio. Só para ficar mais claro o Prof. Sílvio divide seu parecer em dois pontos mais relevantes. O primeiro acerca da possibilidade do empreendimento ser erguido no terreno onde ele está sendo proposto. Parece-me que o professor partiu do princípio de que não seria viável a implantação do empreendimento, no Setor onde será implantado porque não atendeu as regras urbanísticas e ambientais cabíveis. Na realidade teria havido um desmembramento, um “artifício” que teria permitido uma burla à legislação aplicável. Uma vez que o regime urbanístico e ambiental da área deveria ser o do setor mais rigoroso, que é o Setor de Proteção de Ambiente Natural 2. É exatamente sobre isso que gostaria de fazer algumas considerações. Esse processo foi encaminhado à Secretaria de Assuntos Jurídicos, com uma solicitação específica, acerca da viabilidade desse desmembramento, e também, da viabilidade jurídica da permuta. A SAJ emitiu um encaminhamento e um parecer. O parecer elaborado por mim, relativo à permuta. Sobre o desmembramento acabei não me pronunciando, pois o mesmo também foi encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente. Os técnicos que analisaram o projeto entenderam que era permitido o desmembramento. Gostaria de destacar que o relator afirma, no item 2, que o lote foi desmembrado em duas unidades. O lote 1A, e o Lote 1B. Estando localizados em setores distintos. Esses setores são justamente o Setor de Proteção de Ambiente Natural 2 – SPAN2 e o Setor de



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Intervenção Controlada – SIC. O Lote 1A localizado no SIC, e o lote 1B situado no SPAN2. Mais na frente o professor diz: A SPPODUA/DIRCON (folha nº 17 do processo) questionou o fato do desmembramento gerar duas zonas distintas. Sugeriu que a área contida na zona SIC mantenha os parâmetros urbanísticos da zona de proteção ambiental que é a que originariamente classificava o local. A Secretaria de Assuntos Jurídicos, por meio do encaminhamento n 02/2011/NUMA, não aceitou o questionamento da SPPODUA/ DIRCON. Em vez disso, acatou o *artifício* gerado pelo desmembramento que criou duas zonas para um local, ignorando os ditames que regiam a Área de Proteção Ambiental). Confesso que, na minha primeira leitura fiquei preocupada, sem-entender, como eu havia dado um parecer ignorando um fato tão importante. Refletindo até, se não havia tido um equívoco na análise do processo. Foi quando levantei o resumo do processo, vi que na realidade o parecer da SAJ era o de nº 02/2011. Quero deixar claro que não houve nenhuma desconsideração do regime urbanístico e ambiental cabível. Para que fique mais claro, solicito ao empreendedor que mostre a figura onde ele coloca a divisão do terreno exatamente nesses dois setores. A outra parte, é propriamente urbanística. O professor diz que, independentemente disso, ainda que fosse possível a implantação do empreendimento, o mesmo não poderia ser construído, porque ele agride a ambiência, e, por tanto não atende o Decreto. O Decreto diz que, os empreendimentos que serão implantados, devem estar compatíveis com a ambiência, com a integridade. Deterei-me na parte da possibilidade desse empreendimento ser implantado no setor proposto. O terreno está dentro de uma Unidade de Conservação regulamentada. Nas regulamentações das Unidades de Conservação, em geral se estabelece um Plano de Manejo. E, entre outras coisas, a divisão da própria unidade de conservação, em setores, cada um com vocação específica. Vamos considerar o terreno antes do desmembramento. O SPAN2 não é vocacionado à construção, mas é predominantemente voltado ao objetivo de recuperação e conservação dos recursos naturais”. Em seguida, a conselheira deu algumas explicações, com suporte de imagens apresentadas pelo arquiteto do empreendimento. Retomando a palavra, a conselheira falou que, “independentemente do desmembramento, o terreno nessa configuração ele poderia admitir construção na área da imagem apresentada em azul. Existe um entendimento que diz: como parte do terreno (30%), está inserida no Setor que não é vocacionado para construção, ou seja, no setor mais restritivo, logo toda a outra parte (70%) também não poderia receber construção. Assim, o professor está estendendo a restrição e 30% do terreno citado, para os outros 70%. Ele parte do princípio de que foi feito um desmembramento para retirar do terreno a parte que não poderia se construir. Deixando livre a parte que deveria receber a construção. (Todas essas informações foram dadas com suporte de imagem). Na realidade esse raciocínio foi equivocado pelo seguinte: independentemente do parcelamento o empreendedor poderia construir. Não tem o menor sentido proibir que o particular construa na parte azul (70%), vocacionada para construção pelo próprio Decreto. Na área na cor amarela (30%), ele deixa o terreno preservado. Essa é uma interpretação que se dá a todas as Unidades de Conservação. Creio que houve certa confusão, devido a SAJ ter um parecer num caso diferente desse, com um terreno dividido em duas Zonas. Um terreno pequeno, cortado por duas Zonas distintas, cada qual com um conjunto de normas urbanísticas aplicáveis. Sendo impossível a aplicação dos parâmetros de duas Zonas distintas no mesmo terreno. Neste caso específico, havia um conflito de regramento, e, que precisava ser decidido. Sobre esse parecer a SAJ diz que, como temos de optar por um dos regramentos, que



PREFETURA DO  
**RECIFE**

seja aplicado o mais restritivo, que é o que tutela o princípio da proteção ambiental. Não é esse o caso do processo em pauta. Neste só temos um regramento específico. O que diz que, em uma parte do terreno não se pode construir, e na outra se pode construir. E, diz quais os regramentos. Independentemente do desmembramento, o particular podia construir. O professor fala em artifício usando a letra itálica, que leva a pensarmos em má fé, em logro... Ocorre que o desmembramento não beneficiou o proprietário, pois independentemente dele era possível a construção; na realidade quase o prejudicou. O desmembramento serviu ao Município. O terreno foi desmembrado porque o município tinha o interesse na parte do terreno, para implantação do Parque Janela para o Capibaribe. Chamou o proprietário, indicou um parcelamento, com o qual o particular concordou. Houve um técnico que entendeu que o particular não ia ter direito a permuta justamente por haver desmembrado o terreno. Aí sim, haveria má-fé, ardil por parte do Município que teria induzido, no seu interesse, o particular a desmembrar o terreno e depois negado-lhe a permuta. Na realidade, o particular abriu mão da indenização, que o Município tinha obrigação de pagar. Sobre a segunda parte da divisão do parecer do Prof. Sílvio, que é relativo à agressão, farei apenas duas colocações. A primeira queria apenas lembrar, que esse empreendimento será implantado numa área - ZAC2, cuja ordenação urbanística, já diz que ela é naturalmente mais restritiva. O coeficiente é de 1,5. Temos regra de gabarito. A legislação da Lei dos 12 Bairros- ARU, na época foi pensada com os Sítios de ambiências, que devem ser protegidos. Seja de referência histórica ou cultural, assim como a sua integridade. Gostaria sobre essa parte de ouvir a DIRURB". Neste momento, Dra. De Biase passou a palavra à suplente da presidente em exercício, Gerente de Normatização da DIRURB, Dra. Mira Meira. "Farei algumas observações, mas, primeiro, quero parabenizar o conselheiro relator Sílvio pelo relato histórico do bairro e do Sítio histórico de Apipucos. Face à localização do empreendimento e da caracterização efetuada sobre o bairro como área singular, é importante fazer um breve histórico de como a legislação urbana tem tratado esta porção da cidade. O Município sempre reconheceu a área de Casa Forte e bairros vizinhos, como uma área de preservação. Área importante para a cidade, até devido às reminiscências dos engenhos antigos. A Lei 14.511/83, já classificou como Zona Residencial 3, de tipologia específica. A Lei 16.176/96, com modificações na ZUP 2, transformando em Área de Reestruturação Urbana - ARU, conhecida como a Lei dos 12 Bairros; e, finalmente o Plano Diretor que é a Lei 17.511/08, que também trata diferenciadamente, classificando-a como Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada 2, onde de referendou toda conquista da população. E finalmente com a regulamentação, através do Decreto Nº 22.460, onde se faz um zoneamento da Unidade de Conservação da Natureza. O que se pretende com cada porção dessa unidade de conservação. Existem gabaritos diferenciados, tanto no SPAN como no SIC. O Sítio histórico de Apipucos tem um gabarito menor. Peço permissão ao conselheiro relator para discordar de alguns pontos de seu parecer. Primeiramente, a análise não foi parcial, restrita e nem desconsiderou os atributos valorativos que caracterizam o Sítio Histórico de Apipucos, que se encontra mais à frente. A análise foi efetuada considerando a área como estratégica do ponto de vista da ambiência urbana, do ambiente natural e dos espaços destinados ao lazer da população. Para tanto, a análise urbanística deu ênfase: A requalificação da área com a implantação do parque e do conjunto habitacional uma vez que hoje funciona um Ferro Velho sem cobertura vegetal e com riscos de poluição do seu entorno e do rio com os resíduos; A mobilidade urbana



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

com a indicação de ação mitigadora, que minimiza os possíveis impactos gerados. É importante ressaltar que a simples substituição de habitação unifamiliar em multifamiliar, gera impactos que nem sempre se pode exigir medida mitigadora. Nesta caso, foi exigida execução de via lateral para acesso ao empreendimento, evitando transtornos decorrentes do acesso direto pela Rua Apipucos, uma vez que seu acesso só poderá ser efetuado por esta via, ao contrário de muitos empreendimentos que acessam diretamente pela Rua Apipucos e 17 de Agosto; e, O ambiente urbano foi considerado na medida em que ao doar parte do terreno para o Parque e parte para execução da via de acesso, o modelo de ocupação inicialmente proposto foi modificado reduzindo a densidade construtiva de forma a possibilitar a transição da área densamente construída com o Sítio Histórico e a compatibilizar o Parque, o Rio e o Bairro. A ocupação do empreendimento com pátio interno resulta, através dos espaços cheios e vazios e da vegetação proposta, melhorias na aeração e na permeabilidade visual e viária do local. É relevante destacar a viabilização da implantação do Parque, conforme proposta, face à sua importância como Corredor ecológico, conectando ambientes naturais de destaque na nossa cidade: Açude de Apipucos e Rio Camaragibe/Capibaribe, conforme diretrizes definidas no Art. 101 do Plano Diretor para as ZAN. Destaco ainda, no Plano Diretor o Art. 45 que define a Política Ambiental Urbana como um conjunto de diretrizes, instrumentos e mecanismos de política pública que ORIENTA a gestão ambiental municipal na perspectiva de FOMENTAR o desenvolvimento sustentável, alicerçado na justiça social, no crescimento econômico e no equilíbrio ambiental promovendo melhorias na qualidade de vida da população. Estou lendo o que diz o Art. 45 do Plano Diretor. Para finalizar, destaco os incisos VII, VIII e XV do Art. 46 do Plano Diretor que trata dos objetivos da Política Ambiental Urbana: VII – implementar, com base em critérios e parâmetros técnicos, o controle do ambiente urbano, promovendo as negociações dos agentes sócio-econômicos em torno da ocupação e do uso do solo urbano. Essa equação foi compatibilizada pelo Poder Público e o empreendimento. O inciso VIII, também objetivo da política urbana. Estabelecer zoneamento ambiental compatível com as diretrizes para ocupação do solo. O que foi a regulamentação do Decreto da UCN. E, finalmente, o inciso XV que diz: Assegurar a prioridade das obras e ações que produzem resultados imediatos na qualidade do meio ambiente urbano. Isso se consegue, através da implantação do parque com as áreas doadas. Cujo gabarito, é de 24 pavimentos, justamente fazendo essa transição com o descortinamento do Açude, e o rio, para a chegada da subida do Sítio Histórico de Apipucos”. Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao arquiteto Roberto Holanda, para responder à solicitação do conselheiro Fernando Paz – SANEAR. “O gabarito é de 24m, que é da ARU. E, existem outros parâmetros que, não são da ARU, e sim, do SIC. Três deles mais severos. Todos rigorosamente obedecidos”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro relator, Prof. Sílvio Zancheti. “Agradeço as observações. Foram esclarecedoras. Minha perspectiva é que estou aqui, para representar alguém, na realidade antecessores e sucessores do Açude de Apipucos. Área com o mesmo formato até hoje. Como também, de pessoas que gostariam que a área de Apipucos permanecesse como foi criada a cerca de trezentos anos. Aqui no Conselho, temos também, como atribuição, analisar algumas situações que não são muito claras na legislação. Essa área em pauta é uma área especialíssima. Não existe outra similar. Perdendo essa, não haverá outra possibilidade. Não há menor possibilidade de a cidade ter uma área como essa. Claramente o Parque é uma necessidade. Mas, o que se propõe é pequeno, modesto.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Numa área que, necessita de um parque, com uma proteção ambiental muito maior. Minha idéia foi: se já tenho uma área protegida, e contígua, por que agora vou construir um empreendimento ocasionando uma ruptura. No local onde será construído o empreendimento, num raio de 300m a 400m, não existe nenhum prédio alto. Esse empreendimento ficará na frente do açude. Esse parque que a Prefeitura quer construir poderia ter sido com toda a área existente. Não entendo que, esta Zona tenha de ter uma regulamentação diferente, só porque existe uma lei. Existe um argumento que o terreno está localizado ao meio e pode ser construído. Vocês podem pensar diferente, vou respeitar, sem mudar a minha visão. O meu entendimento. Perderemos uma área que sobreviveu, única remanescente em toda a cidade do Recife. Que o empreendimento afeta a integridade, afeta, não há permeabilidade. As próprias pranchas não mostram permeabilidade visual. O índice construtivo é de 50.000m<sup>2</sup>. Índice construtivo baixíssimo. Essa é uma área de baixíssima densidade. Esse empreendimento vai romper definitivamente com a área. Esse é o espírito do meu parecer. Não poderia fazer de outra forma. Tenho compromisso com a cidade, fui coordenador do Plano Diretor de 1991, elaborado por um Consórcio, com acompanhamento direto da Prefeitura. Fiz o projeto de Revitalização do Bairro do Recife, de um projeto ambiental pra cidade. Logo, não poderia me manifestar de outra forma. Consciente da importância da área para nós, para os que nos antecederam, e para os que virão. Temos que ter uma decisão muito séria, pois estamos comprometendo o remanescente, último, de um tipo de organização absolutamente essencial para o caráter dessa cidade. Apipucos não é um bairro qualquer. É um bairro que manteve suas características originais. O único da cidade, que nos dar muito orgulho. O empreendimento, propõe romper com essa área, com características específicas na cidade". Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Miguel Medeiros – CORECON/PE. "Tenho algumas observações a fazer, a primeira é parabenizar o conselheiro relator Sílvio Zancheti, pelo seu relatório. Foi muito importante para avaliação desse projeto. Talvez, tenha existido certo rigor, em algumas observações escritas em Itálico. O que existe de mais importante no parecer do conselheiro relator, é que não se pode dizer que não há uma agressão. É incrível que não se perceba isso. O que o CDU, fez com o processo da COMPESA, foi devido ao visual. No projeto em pauta, sou forçado a concordar com o parecer do Prof. Sílvio. Por último, quero comunicar que os corretores de imóveis da cidade, estão há muito tempo vendendo este empreendimento. Isto é grave, um desrespeito ao Conselho. Tenho em mãos, uma cópia tirada pela internet, de uma oferta de reserva de venda deste empreendimento, que ainda está em tramitação". Passando em seguida a palavra à conselheira representante da SCDUO, arquiteta Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana). "Eu ia falar exclusivamente como técnica, mas, agora falarei como técnica, cidadã, como conselheira e gente de Apipucos. Na questão técnica, é indiscutível um Decreto tão minucioso, como o da UCN de Apipucos. São oito os Setores de Intervenção Controlada, mas, em um existe um parâmetro menos restritivo. Demonstrando o entendimento, o escalonamento entre uma parte, não mais densamente, mais verticalizada, área de transição entre um Sítio Histórico, e uma área mais ocupada da cidade. A preocupação do legislador é demonstrada assim. A questão do escalonamento, ele permanecerá, até porque falamos em adensamento, quando se fala 50.000m<sup>2</sup> de área construída. Se falarmos em termos de coeficiente, que é 1,5, e na cidade temos locais que chega a 7,0. Se falarmos em termos percentuais, isso fica bem mais diluído. Outra coisa também, a questão da permeabilidade do solo, muitas vezes o



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

empreendimento unifamiliar, ele impermeabiliza muito mais a área, do que um multifamiliar. Esse por sinal mantém 60% de solo natural. E, não permuta com o solo natural. Ele permuta única e exclusivamente com o coeficiente, como é permitido pela Lei de Parcelamento, Art 91. No curso do processo, todos os pareceres foram favoráveis. O único questionamento por uma técnica, que foi ratificado pelo parecer jurídico. Agora falarei como cidadã. A única vez que me lembro ter visto o rio, em Apipucos, foi durante a cheia de 1978. Essa Janela, nome super feliz desse Parque, será a única possibilidade do cidadão ver o rio na localidade. O guia da UNESCO fala na integridade da área, como patrimônio mundial. Um dos objetivos do guia da UNESCO citado no parecer. Como cidadã, como técnica, e conselheira, não vejo nenhum obstáculo para aprovação do projeto". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE. "As cidades que nos acostumamos a ter como exemplos de qualidade urbana desenvolveram, com o tempo, a consciência de que a prioridade é o bem público, o espaço público. Sendo assim, as áreas mais nobres, mais representativas da história das cidades são reservadas ao usufruto comum, e não liberadas para o interesse privado. São cidades em que o governo e a população sabe o quer, que tipo de cidade e que tipo de espaço público se quer. A nossa cultura não é por aí. Não há, dentro da perspectiva de planejamento maior, uma indicação daquilo que as pessoas que moram na cidade gostariam que ela fosse. Começamos a nos utilizar de leis como a LUOS, para de certo modo delinear, o que nós teríamos que saber. Que cidade nós gostaríamos de ter. Agora vem a parte da lamentação. Infelizmente a lei vigente não delinea perfeitamente, o que de fato queremos. Na realidade a lei se reporta ao que não se deve fazer. E para isso utiliza de dois artifícios. Num texto, se coloca as intenções de forma não muito clara. No outro determina índices, recursos, etc... Observo, o que está se discutindo aqui, é essa porção da lei. São os números. E, o que o professor levantou no seu parecer, é o outro lado da lei. Todos nós, como planejadores, cidadãos, cometemos o erro de sermos absolutamente presos aos números. E, esquecemos o que, deveríamos querer para a cidade. Tramitou um tempo atrás, neste Conselho, o projeto das Torres do Cais de Santa Rita, com toda a argumentação macro e micro econômica, respeitando-se a legislação. Mas, não deixa de ser pelo menos estranho, absurdo. Para concluir gostaria de registrar a minha concordância com o relator, quanto às densidades. Temos que parar de achar que densidade qualitativa é igual à verticalização. Uma coisa não implica na outra. De fato, esse projeto levará a uma ruptura da área, nunca visto antes. Esse Conselho tem uma responsabilidade muito grande, mas, às vezes parece que não tem muito consciência disso. Pra mim, no mínimo, será prematuro, aceitar de imediato a construção desse empreendimento". Passando em seguida a palavra à conselheira Vania – CAU/PE. "Durante a explanação do professor Sílvio, duas questões que precisam ser discutidas. Uma a questão legal, que já foi dito, não existe nenhuma transgressão ao que a lei estabelece. A outra é paisagística. Concordo quando a presidente diz que, não existe uma omissão absoluta nesse caso em pauta, como a área está sendo tratada como área de conservação da natureza, isso foi contemplado. Talvez, não tenha sido na proporção que realmente ela mereça. Achei fantástico quando o Prof. Sílvio diz no seu relato, que o parque é tímido. Temos que rever o conceito de parques pra cidade. Conceitua-se como parque, por exemplo, a Praça da Jaqueira, que não tem dimensão de parque. O poder público, se ele não se antecipa ao empreendedor, o mercado é quem vai estabelecer as regras de ocupação. Onde vende, ele constrói. O pode, do



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Poder Público é de nortear esse desenvolvimento, para que tenhamos um padrão de qualidade de vida urbana melhor. Achei muito interessante, embora a princípio tenha até me chocado um pouco, o parecer do Prof. Sílvio. Um chamamento para refletirmos, a responsabilidade, para nós, que fazemos parte desse Conselho. Definindo, o ordenamento, e a ocupação da cidade. Diante disso, concordo com o conselheiro Cristiano do IAB, quando o mesmo diz, que é prematura, hoje, a aprovação do projeto, como também, sua condenação". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF. "Uma discussão dessa natureza que estamos tendo hoje, é muito proveitosa para aprendermos mais. Parabênz o conselheiro relator, Prof. Sílvio, pelo brilhante parecer. Apesar de já constatado, que o empreendimento está totalmente dentro da legalidade. Duas questões foram levantadas no parecer. Uma do adensamento, outra paisagística. No terreno caberia um imóvel diferente do apresentado. Por exemplo, a construção de várias casas, com o total de família bem maior, do que as dos blocos propostos. Quanto à questão paisagística, concordo com as colocações de Mira Meira, e da conselheira Mana. Realmente, o parque vai dar um vão do olhar para o Rio e, para o Açude. Como está hoje, só se vê um paredão. É bastante importante a visão histórica enfocada no parecer, da origem do bairro, de todo o verde que ele ainda possui. Para mim, o empreendimento não quebrará a paisagem". Passando a palavra ao conselheiro Félix Sá - ADEMI/PE. "Gostaria de fazer duas colocações. A primeira é que, o projeto da COMPEA, que recentemente não foi aprovado no Conselho, ele tinha característica bem diferente do que estamos analisando hoje. Ele iria jogar cerca de 600 carros a mais na rua, e comercialmente estava equivocada. Com relação à ambiência, colocado naquela área, ele serviria de contraponto. Talvez, o contraste fizesse uma relevância do antigo. Sobre a observação feita pelo conselheiro Miguel da venda do empreendimento, pela internet, é preciso dizer que, certamente não se tem preço, não se tem prazo. Pode ser até que esteja sendo colocado como uma forma de pesquisa. A ADEMI recomenda em quase todas as suas reuniões, que os empreendedores só lacem seus empreendimentos à venda, com o respectivo Memorial de Incorporação, que ainda não existe, pois não tem a licença de construção/ Alvará de Construção". Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa - SAJ, que fez uma complementação de sua fala, registrada anteriormente. "O parecer que mencionei na minha fala anterior foi dado por mim, não como membro do Conselho, mas como técnica, procuradora da SAJ. Como conselheira não me atenho apenas às questões da legalidade. Muito mais importante, do que a questão da legalidade é a urbanística. O parecer do conselheiro relator, Prof. Sílvio, me preocupou um bocado. Sou também moradora do Bairro de Apipucos. Cheguei mesmo a ir, in loco, fazer uma verificação. Quando o Decreto foi regulamentado, foi previsto esse Setor de Intervenção Controlada - SIC3 especificamente. Uma das coisas mais discutidas foi não estabelecer índices tão restritivos que impossibilitassem do ponto de vista inclusive econômico o uso e a implantação de empreendimento imobiliário na área. Porque é importante para a própria proteção da Unidade de Conservação a ocupação controlada do seu entorno. Do contrário teremos terrenos sub-utilizados, não-utilizados e invasões que vão impactá-la. Ao mesmo tempo cuidou-se para que não se estabelecesse índices tão flexíveis, que comprometessem a proteção, a integralidade do Sítio Histórico. Há que haver um equilíbrio e se insistirmos na situação ótima, indeferindo esse projeto para admitir apenas casas no terreno, acabaremos ficando sem nada, com a pior situação que é a de vazio urbano ao redor da APA. Meu voto será dado do ponto de vista urbanístico".



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao Prof. Tomas de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE. "Em outras ocasiões já fiz uma reflexão sobre o papel desse Conselho, e a posição nossa como membros do MDU/UFPE. Nos colocamos numa linha de trabalho, de raciocínio, de atuação. O Conselho é a ponta de uma sequência, onde os projetos em questão já passaram pelas devidas instâncias. Eu, propriamente não teria pretensão em momento algum de questionar a competência, a profundidade, a capacidade de reflexão, das instâncias que analisaram o Projeto. Sinto-me sempre como alguém que vem aqui homologar uma sequência de posições técnicas. Há outro aspecto, que é o sentimento que passa nesse Conselho, que nós estamos prejudicando os proprietários dos empreendimentos. A legislação permite, está tudo dentro da mesma, e no caso específico, ainda se acrescenta, houve uma doação, uma atitude benevolente. Normalmente a questão da integridade é vista numa proporção muito pequena, muito reduzida. E, que não se considera a imagem, o espírito, a ambiência de uma zona, se não da cidade como um todo. Voltando a falar do papel desse Conselho, não quero me sentir como um homologador. Venho aqui sempre trazendo uma vontade, uma imagem, um desejo de que a cidade funcione melhor. Se a cidade não puder retroagir, e não pode, pelo menos que conserve uma série de valores". A seguir, Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Ana Clara Bispo Salvador, representante da AG.CONDEPE/FIDEM. "Na verdade quero fazer uma observação. Acho interessante como as pessoas na cidade do Recife, não valorizam os espaços públicos, as praças, os parques. Hoje, os grandes empreendimentos são mais importantes do que esses espaços. Isso observamos na prática. O empreendimento em pauta, não se justifica dizer que hoje, a área está ociosa. Ele tem uma área grande, que poderia ser implantado um bom parque. Assim, de fato, temos uma "Janela" para o rio. Um espaço adequado para a cidade como um todo. Esse empreendimento não trará a mesma contribuição para a cidade. Se valorizássemos mais a área verde, teríamos uma cidade bem melhor". Passando a palavra ao conselheiro Jorge de Araujo Lima Filho, representante da Sec. de Finanças. "Tenho algumas observações a fazer em relação a dois aspectos. Uma sobre o funcionamento do próprio Conselho e outra sobre o projeto. O conselheiro Tomás falou que não gostaria de se sentir como homologador, dos pareceres, mesmo sendo bem feitos. Lembro que, o CDU é outra, nova instância de análise dos projetos de impacto. Quando voto a favor de um projeto, não foi porque as demais instâncias o aprovaram. E sim, porque após análise neste Conselho, entendi que deveria aprová-lo. Hoje, algumas colocações feitas nesta reunião, me deixaram preocupado. Por exemplo, quando disseram que, precisamos como membros do Conselho, termos responsabilidade. Estou entendendo que, as visões diferentes, passam a ser irresponsáveis. E isso, não está certo. Não sou um urbanista, mas, me considero com bom senso. Em relação ao projeto, gostaria de falar um pouco sobre a área e outros aspectos. Primeiro, circulo pela área há um bom tempo. Antes era um horrível ferro velho. Nunca cheguei a ver o rio por ali. Quanto à questão da mobilidade, este empreendimento não trará problemas. O que torna quase inviável à circulação são as casas de recepções existentes na área. E, são empreendimentos térreos. O acesso ao empreendimento em questão, nem pela Avenida 17 de Agosto será feito. Não vejo nenhum impacto devido à paisagem". Prosseguindo, a presidente passou a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH. "A conselheira Andréa Galiza foi muito feliz nas suas colocações, o conselheiro Jorge também. Quem circula pelas imediações, sabe que aquele terreno tinha que ter um cunho social. Dentro do que pede a ARU, o projeto



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

está muito adequado para a área. O professor Roberto Holanda, foi muito feliz no seu projeto. Reportando-me sobre a colocação feita, de uma maneira dura sobre a ADEMI/PE. Como membro da Associação quero afirmar que a mesma atua atendendo aos anseios da população. A ADEMI/PE não é dona dos terrenos. E a venda de um terreno é feita de acordo com a função que lhe cabe. Em relação ao papel do CDU, temos que encontrar dentro do Conselho uma mitigação para minimizar qualquer impacto, que o empreendimento ocasionará. Para mim, esse é o papel principal do CDU". Passando a palavra ao conselheiro Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife. "Uma das coisas que me faz aprender muito neste Conselho é a diversificação da sua composição. Sinto falta hoje, da conselheira Lúcia, representante da FIJ. Como cidadão recifense, amo minha cidade frequento vários tipos de locais, da cidade, do mais simples, a um mais sofisticado. E, sobre o projeto em pauta, não consegui enxergar apesar de respeitar todos os pontos de vista, nenhuma agressão aquela região, que por sinal é muito bonita. Não concordo, nem me sinto mero homologador no Conselho. Caso contrário, não estaria aqui, e pediria à minha substituição. Tenho certeza que todos nós, presentes neste fórum, somos responsáveis, e particularmente volto afirmar, aprendendo muito neste Conselho". Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON/PE. "Minha colocação será referente à fala da conselheira que, mencionou que este empreendimento não acrescentará nada à cidade. Discordo completamente. Um empreendimento dessa magnitude representará e muito para a cidade, em termos econômicos, porque gerará vários empregos, durante e após sua construção. Irá gerar um bom montante de IPTU ao município, como também, gasto com as concessionárias de serviços públicos. Na realidade, qualquer empreendimento acrescenta e muito à cidade. Não há comparação entre o empreendimento e o parque a ser implantado. São coisas completamente distintas. O parque acrescenta ao lazer. O empreendimento com outra forma de valor. Inclusive, de ocupação da área". Dando continuidade, passou a palavra ao conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. "Cada um de nós temos uma contribuição a dar, de acordo com nossa formação profissional. Gostaria de fazer a leitura do Art. 3º do Regimento Interno do CDU, que diz: No exercício de sua competência legal, o CDU observar os princípios gerais estabelecidos na LOR e no PDCR, bem como as normas constitucionais, legais e regulamentares pertinentes à questão urbana. Gostaria de acrescentar o seguinte: Não somos um órgão homologador. Pois temos que verificar se, a legislação está sendo cumprida, se está sendo devidamente interpretada, e quando foi criada. O debate é muito importante para uma reflexão. Hoje, não se diz que naquela área não se pode construir. Aliás, existe uma regulamentação muito clara sobre o coeficiente que deve ser utilizado. O CDU, não é um órgão de consulta inicial. Já deixamos de aprovar alguns projetos, pois verificamos inconsistências, nos pareceres técnicos. Em outros projetos, constatamos a inexistência de análise de fluxo no trânsito, por exemplo. No parecer do Prof. Sílvio não vi nenhuma colocação sobre as análises existentes fornecidas por outras instâncias. E, nenhum registro contra nenhum parecer emitido. A análise não pode ser subjetiva. Tem que ser feita a base da regulamentação. Senti o relato do Prof. Sílvio, mais como um apelo. Um apelo político, no sentido político da expressão. Compatibilizo-me com a conselheira Andréa, com a surpresa ao ver a palavra artifício em itálico. Pensei: artifício jurídico, da Prefeitura, que artifício é esse? Não se deve colocar uma palavra dessa, de forma genérica. De acordo com a qualificação do conselheiro, a interpretação pode ser

  
PREFEITURA DO  
**RECIFE**

bem diferente. Como representante da OAB, entendi como um artifício jurídico. Na verdade, foi brilhante o esclarecimento da conselheira da SAJ, Andréa Galiza. Pensei até, inicialmente, em pedir vistas a esse processo para confrontar todos os pareceres existentes. Mas, não necessito mais. No caso em pauta, existe uma legislação específica, um Decreto de regulamentação. Quando não existe, é feita uma consulta aos técnicos da Prefeitura. No CDU, somos membros da legalidade, da verificação, da profundidade dos pareceres existentes, e o processo de votação foi técnico, legítimo, obedecendo aos parâmetros como cita o Art. 3º do Regimento, que é constitucional". Neste momento, Dra. De Biase solicitou a palavra para uns esclarecimentos. "Quanto à questão de se sentir um homologar oficial ou não, como socióloga vejo que temos o planejamento, e os procedimentos administrativos. Por que o processo não vem antes para uma consulta ao CDU? Porque a principio ele só poderia depois que completasse pelo menos, a fase da etapa administrativa. Se ele não estiver interpretando a legislação corretamente, não estiver atendendo a legislação urbanística, ambiental, ele não continua a tramitação. Outra coisa, várias legislações urbanísticas, na elaboração do seu Projeto de Lei, tiveram a participação efetiva do CDU. Como exemplo, o Plano Diretor. Se o projeto não atender a legislação, não tem pra que discutirmos o impacto que ele poderia, ou não ocasionar. Lembro que no CDU, discutimos o impacto. Não mais, se o projeto atendeu a legislação. No CDU haverá definição da ação mitigadora. Acho muito importante que, o Conselho seja exatamente da forma que é. Traz para esse fórum, o que representa a cidade. Conselho paritário, Poder Público e Sociedade Civil, com representações distintas. Cada órgão representante tem uma forma de compreender, apreender o processo de desenvolvimento da cidade. É essa riqueza de visões, de como cada um percebe a cidade, que se faz um espaço democrático". Concluída a discussão, Dra. De Biase deu inicio ao processo de votação, e colocou em primeira votação o parecer do conselheiro relator, Prof. Sílvio Mendes Zancheti, representante do MDU/UFPE. O parecer foi rejeitado. O Projeto foi aprovado por 16 (dezesesseis) votos a favor, 05 (cinco) votos contra e nenhuma abstenção. Antes de terminar a reunião, Dra. De Biase, expressou sua tristeza pela saída do conselheiro arquiteto, João Domingos Petribú da Costa Azevedo. Passando a palavra ao ex-conselheiro João Domingos, que agradeceu primeiramente à Dra. De Biase pelas palavras carinhosas, e registrou com satisfação, seu aprendizado enquanto membro do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Finalizando, a presidente agendou uma Reunião Extraordinária para o dia 30 de março. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, Secretária executiva, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 02 de março de 2012.

Maria José De Biase – Presidente

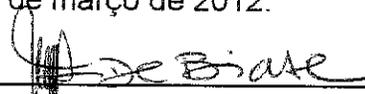
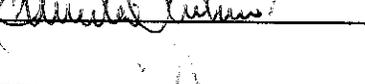
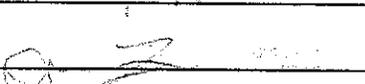
Luzia Silmira Meira – Suplente da Presidente (em exercício)

Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)

Emilia Márcia Teixeira Avelino – SCDUO (suplente)

Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)

Antônio Muniz da Silva – Sec. Assistência Social (suplente)


  
PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)

Otoniel Freire de Barros Neto – Sec. Saúde (titular)

Jucineide França Vilar Paes de Andrade – Serviços Públicos (suplente)

José Antônio Bertotti Júnior – Ciência, Tec. e Des. Econômico (titular)

Marta Rejane Lima – Sec. Turismo (suplente)

José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)

Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)

Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)

Ana Clara Bispo Salvador – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)

Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)

Sílvio Mendes Zancheti – MDU/UFPE (suplente)

Marco Aurélio M. Estela de Melo – SINDUSCON (titular)

Paulo José Pessoa Monteiro – CDL/Recife (titular)

João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)

Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO (suplente)

Vania Lucia Torres de Miranda – CAU/PE (suplente)

Miguel Romualdo de Medeiros – CORECON/PE (titular)

Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular)

Antônio Xavier de Moraes – CUT/PE (titular)

Cristiano Felipe Borba do Nascimento – IAB/PE (titular)

Félix Cantalício Sampaio de Sá – ADEMI/PE (titular)

Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)